



TMMOB  
ŞEHİR PLANCILARI ODASI

# KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA YARGI KARARLARI

15-16 EYLÜL 2007, ANKARA

**İmar Uygulamasıyla Yeni Mülkiyet Durumu Belirlenmesi, Eski Kadastral Kayıtların Esas Alınmaması; 3194/m.18**

**T.C. YARGITAY 1. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/17192**

**K. 1997/17770**

**T. 24.12.1997**

ÖZET: Elatmanın önlenmesi davasının devamı sırasında, nizalı yerde imar parseli teşekkül ettirilip tapuya da kaydettirildiği anlaşıldığı takdirde, artık eski kadastral çap kayıtlarına dayanılarak karar verilemez. İmarın belirlediği yeni mülkiyet durumunun esas alınması gerekir.

DAVA: Davacı tarafından, davalı aleyhine açılan davada, mahkemece verilen karar süresinde temyiz edilmekle, dosya incelendi, gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Dava, kadastral çap kaydına göre açılmış elatmanın önlenmesi isteğine ilişkindir. Ne var ki, dosyaya getirilen bilgi ve belgelerden çekismeli yeri de kapsayan arazinin eldeki davaya bakılmakta iken, imar şuyunlandırma (parselasyon) işlemine tabi tutulduğu; imar parselinin teşekkül ettirildiği ve tapuya da kaydedildiği anlaşılmaktadır. Sonradan ortaya çıkan yeni mülkiyet durumunun tarafların sıfatlarını etkileyeceği kuşkusuzdur. Davadaki sıfat ise yargılamanın her aşamasında (temyiz aşaması dahil) re'sen gözetilmesi zorunlu olan usuli bir kuraldır.

Hal böyle olunca; imarın belirlediği yeni mülkiyet durumu esas alınmak suretiyle uyumsuzluğun çözümlenmesi gerekirken, yazılı olduğu üzere kadastral çap kayıtlarına göre değerlendirme yapıp davanın reddedilmesi isabetsizdir.

SONUÇ: Davacının temyiz itirazı yerindedir. Kabulü ile hükmün açıklanan nedenden ötürü HUMK'nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA), peşin alınan harcın temyiz edene geri verilmesine,24.12.1997 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırılan Kadastral Parseli İçin İmar Parselinin Esas Alınması; 3194/m.18; 2942/m.11/son**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1996/17892**

**K. 1997/23**

**T. 17.1.1997**

ÖZET: İrtifak hakkına ilişkin kamulaştırmalarda, irtifak hakkının, taşınmazın konumunda neden olacağı değer düşüklüğü kamulaştırma karşılığı olduğundan, mülkiyet kamulaştırması gibi değer biçilemez.

Kamulaştırılan kadastral parseli için, imar parseli emsal alınırca, yüzde otuzbeş düzenleme ortaklık payı düşülerek rapor alınmalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, kamulaştırma bedelinin artırılmasına dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı İdare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla; dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra, gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece, iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, alınan raporlar ve yapılan inceleme yeterli değildir. Şöyleki;

1- Kamulaştırma Kanununun 12/A maddesi uyarınca irtifak hakkına ilişkin kamulaştırmalarda, irtifak hakkının taşınmazın konumunda neden olacağı değer düşüklüğü, kamulaştırma karşılığını oluşturur. Birinci bilirkişi raporunda bu şekilde bir

inceleme yapılmadan enerji nakil hattının geçtiği bölge mülkiyet kamulaştırmasına tabi tutulmuşcasına değer biçilmiş olması,

2- İkinci bilirkişi raporu, değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygundur. Ancak;

Değerlendirmede emsal alınan taşınmaz imar parseli davaya konu taşınmaz ise kadastro parseli olduğu halde yüzde otuzbeş düzenleme ortaklık payı düşülmeden taşınmazın değerinin fazla belirlenmesi ve sonuç olarak da irtifak hakkı yönünden fazla karşılık saptanması doğru değildir.

Belirtilen konularda her iki bilirkişi kurulundan da ek rapor alınması ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiği düşünülmeden eksik inceleme ile hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı İdare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK.nun 428 inci maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine,17.1.1997 gününde oybirliği ile karar verildi.

### **Kamulaştırılan Kadaastro Parseli Bedelinin Tesbitinde İmar Parselinin Emsal Alınması; 3194/m.18/2; 2942/m.11**

#### **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/5019**

**K. 1997/7741**

**T. 13.5.1997**

ÖZET: Kamulaştırılan kadaastro parseli için, değerlendirmede imar parseli esas alınmışsa, % 35 imar düzenleme ortaklık payı düşülmelidir.

Fiili taksimde davacı payının, kamulaştırılan bölümde kaldığı belirlenmeden, taşınmazın tamamındaki paya göre bedel artırımına karar verilemez.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, kamulaştırma bedelinin artırılmasına dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı İdare vekili yönünden süresinde verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla; dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra, gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Anılan raporlar değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygundur. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

1- Dava konusu taşınmaz kadaastro parselidir. Değerlendirme sırasında emsal alınan taşınmazlar imar parselidir. Emsal karşılaştırması sonunda tesbit edilen zemin bedelinden % 35 imar düzenleme ortaklık payı düşülmemesi,

2- Kamulaştırma 1884 m2. üzerinden yapılmıştır. Tapu kaydına göre taşınmaz 6520 m2. olup, bunun 150/6520'si davacıya aittir. Paydaşlar arasında fiili taksimin mevcut olduğu ve davacının payının kamulaştırmaya konu 1884 m2.'lik bölümde kaldığı tesbit edilmeden davacının taşınmazın tamamındaki payına göre hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

Davalı İdare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan, hükmün açıklanan nedenlerle HUMK.nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcın istenildiğinde ödeyene geri verilmesine,13.5.1997 gününde oybirliği ile karar verildi.

Bilirkişi kurullarınca emsal olarak belirlenen emsallere ait satış tarihi, cinsi, satış sebebini gösteren tapu kayıtları tapu sicil müdürlüğünden getirilmeden inceleme yapılarak hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı İdare vekilinin temyiz itirazı yerinde olduğundan, hükmün açıklanan nedenlerle Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcının istendiğinde deyene geri verilmesine,15.4.1996 gününde oy birliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırma Bedelinin Artırılması Davasında Taşınmaz Değerinin Tesbitinde Yapılacak İndirim; 3194/m.18; 2942/m.11; 818/m.13/2**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/5215**

**K. 1997/7748**

**T. 13.5.1997**

ÖZET: Kamulaştırılan taşınmaz uygulamalı imar içinde değilse ve bu alandaki emsaller esas alınmışsa, % 35 imar düzenleme ortaklık payı indirilmeden artırım yapılamaz.

Birden fazla davacı için kamulaştırma işleminin kesinleşme tarihleri ayrı ayrı ise, faiz başlangıcı da buna göre belirlenmelidir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, kamulaştırma bedelinin artırılmasına dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı İdare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmış olmakla; dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra, gereği görüşülüp dşnld:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygundur. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

1- Dava konusu taşınmaz uygulamalı imar planı içinde değildir. Değerlendirmede esas alınan taşınmazların büyük bölümü imar parselidir. Bu itibarla, %35 imar düzenleme ortaklık payı indirilmeden fazla artırma yapılması,

Kabule göre;

Davacılara kamulaştırma işlemi değişik tarihlerde tebliğ edilmiştir. Bu nedenle de her davacı yönünden kamulaştırma işleminin kesinleşme ve bunun sonucu olarak da faiz başlangıç tarihleri değişiktir. Davacılardan her birinin payı için artırılan miktarlar ve her biri için faizin başlangıç tarihi belirtilmeden infazı mümkün olmayan Şekilde hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde deyene geri verilmesine, 13.5.1997 gününde oybirliğiyle karar verildi. değildir. İncelemenin buna göre yapılması gerekirken yazılı Şekilde taksim kararı verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenle temyiz itirazlarının kabulü ile HUMK. nun 428. maddesi uyarınca hükmün (BOZULMASINA), istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 16.1.1996 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Parselinin Kamulaştırmada Emsal Alınması Durumunda Düzenleme Ortaklık Payı Değerinin Düşülmesi; 3194/m.18/2; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/11578**

**K. 1997/15312**

**T. 16.10.1997**

**ÖZET:** Arsalarda emsal karşılaştırması yapılırken, taşınmazların iş merkezi, resmi devlet daireleri gibi önem taşıyan yerlere uzaklıkları tartışılmadan değer belirlenmemelidir.

Emsal alınan taşınmaz İmar parseli ise, bulunan değerden %35 imar düzenleme ortaklık payı düşülmelidir.

**DAVA:** Taraflar arasındaki irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz malın bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı İdare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü.

**KARAR:** Mahkemece bilirkişi incelemeleri yapılmıştır. Alınan rapor ve yapılan inceleme hüküm kurmaya yeterli değildir. Şöyleki;

1- Dava konusu taşınmaza değer biçilirken emsal alınan 1896 numaralı parsel 536 m2 olup tapuda da arsa olarak kayıtlıdır. Dava konusu taşınmaz ise kadastro parseli olup alanı 9221 m2dir. Bilirkişi raporlarında dava konusu taşınmazın emsal taşınmazdan 5 kat daha değerli olduğu bildirilmiştir. Bu 5 kat değerli olma durumu yeterli gerekçe ile açıklanmamıştır. Gerek dava konusu taşınmazın ve gerekse emsal taşınmazın iş merkezi, resmi devlet daireleri gibi değerlendirmede önem taşıyan yerlere uzaklıkları belirtilmeden genel deyimlerle dava konusu taşınmazın emsalden 5 kat daha değerli olduğundan söz edilerek değer biçilmesi;

2- Kabule göre;

Emsal taşınmaz tapuda arsa olarak kayıtlı olduğuna göre bu kaydın imar düzenlemesi sonucu oluşup oluşmadığının araştırılması imar düzenlemesi sonucu oluşmuş ise dava konusu taşınmazda henüz imar düzenlemesi yapılmadığı gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırması sonucu bulunan değerden %35 imar düzenleme ortaklık payının indirilmesi gerektiğinin gözetilmemesi,

Belirtilen konularda bilirkişi kurullarından ek rapor alınması mümkün olmadığı takdirde yeniden keşif yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerektiği gözetilmeden eksik inceleme ile hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK.nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine,16.10.1997 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırılan Arsa Değerinin Tesbitinde Emsal Karşılaştırması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/15026**

**K. 1997/17801**

**T. 2.12.1997**

**ÖZET:** Arsalara değer biçilirken gerek kamulaştırılan taşınmazın, gerekse emsallerin, karşılaştırılması yapılarak üstün ve eksik yönleri ve sorunları açıklanmalı, ayrıca; değere etkili olan resmi binalara ve iş merkezine uzaklıkları esas alınmalı, Kadastro parseli emsal alınırca, belirlenen değerden % 35 imar düzenleme ortaklık payının indirilmesi gerekir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırmasız elatılan yer bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, davanın kısmen kabul ve kısmen reddine dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı İdare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla; dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra, gereği görüşülüp düşünüldü.

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan rapor geçerli değildir. Şöyleki,

Dava konusu taşınmaz imarsız arsa niteliğindedir. Arsalara emsal karşılaştırması yapılarak üstün ve eksik yönleri ve sorunları açıklamak suretiyle değer biçilmesi gerekir. Değerlendirmede emsal olarak kabul edilen satışlar küçük yüzölçümlü araçlara ilişkindir. Bilirkişi raporunda emsaller ile dava konusu taşınmazın benzer özelliklerden bulunduğu belirtilmiş isede emsallerin halen ne işte kullanıldığı açıklanmamıştır. Diğer taraftan genel emsal taşınmazların ve gerekse davaya konu teşkil eden taşınmazın değere etkili olan resmi binalara ve iş merkezine uzaklıkları da emsallerin denetlemeye imkan vermeyecek şekilde aynı özellikleri taşıdığı belirtilmek suretiyle değer biçilmesi mümkün değildir.

Bu itibarla, yeniden oluşturacak bilirkişi kurulu ile yukarıda açıklanan esaslar dairesinde dava konusu taşınmazın değerinin tespitinin gerektiği gözetilmeden geçersiz rapora göre hüküm kurulması,

Kabule göre de;

Dava konusu taşınmaz kadastro parselidir. Değerlendirmede esas alınan taşınmazlar ise 50.74,59 metre karelik imar parselleri olduğundan emsal karşılaştırması sonucu biçilen değerden %35 imar düzenleme ortaklık payının indirilmesi gerektiğinin düşünülmemesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı İdare vekilinin temyiz itirazı yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK. nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA),2.12.1997 gününde oybirliği ile karar verildi.

**Kamulaştırmasız Elatılan Taşınmaz Değerinin Tesbitinde Toptan Eşya Fiyat Endeksleri; 3194/m.18; 743/m.618,908; 2942/m.6,11,16; 1086/m.240**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/15223**

**K. 1997/18509**

**T. 15.12.1997**

ÖZET: İmar uygulaması nedeniyle kamulaştırma yapılmaksızın el atılan yer bedelinin tahsili davasında; taşınmaz malın elkoyma günündeki niteliğinin arsa olarak kabulü ile dava tarihindeki değerinin biçilmesi doğru ise de; Ayrıca emsal satışlar da gözönünde tutularak dava konusu malla üstün ve eksik yönleri karşılaştırmak suretiyle değer biçilmesi gerekir.

Ancak; daha evvel diğer paydaşların açmış olduğu davada biçilen ve kesinleşen metrekaşe fiyatları, kesin delil olmayıp takdiri delil olarak kabul edildiğinden; bunların esas alınarak; iki dava tarihi arasında geçen zamana ilişkin toptan eşya fiyatlarındaki artış endeksleri uygulanarak değer biçilmesi de doğru değildir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma yapılmaksızın el atılan yer bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; davanın kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü;

KARAR: Dava, imar uygulaması nedeniyle kamulaştırma yapılmaksızın idarece el atılan yerin bedelinin alınması istemine ilişkindir. Mahkemece; davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı Hazine vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Mahallinde yapılan keşif sonucu, taşınmaz malın elkoyma günündeki niteliğinin arsa olarak kabulü ile dava tarihindeki değerinin biçilmesi doğrudur. Ancak:

Taşınmaz malın arsa niteliğinde olduğuna göre emsal satışlar gözönünde tutularak dava konusu malla üstün ve eksik yönleri karşılaştırılmak suretiyle değer biçilmesi gerekir. Daha evvel diğer paydaşların açmış olduğu davada biçilen ve kesinleşen değer esas alınarak fiyat endeksleri uygulanmak suretiyle dava konusu taşınmaz değerinin hesaplanması mümkün değildir. Diğer yandan, Dairemizce birlikte incelenen dosyalarda yüksek değer biçen mahkeme kararının Dairemizce bozulduğu gözlenmiştir. Diğer paydaşlar tarafından açılan davalarda biçilen değerler kesin delil niteliğinde olmayıp takdiri delil niteliğindedir.

Açıklanan nedenlerle kesin delil teşkil etmeyen dava dosyalarındaki metrekafe fiyatları esas alınıp, iki dava tarihi arasında geçen zamana ilişkin toptan eşya fiyatlarındaki artış endeksleri uygulanmak suretiyle değer biçilmesi, doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK.nun 428. maddesi uyarınca (BOZULMASINA),15.12.1997 gününde oybirliği ile karar verildi.

### **Kamulaştırmazsız Elatılan Arsa Değerinin Tesbitinde Kadastro Parselinin Emsal Alınması; 3194/m.18; 2942/m.11**

#### **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/15331**

**K. 1997/17967**

**T. 6.11.1997**

ÖZET: Arsa niteliğindeki taşınmazlara emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilirken: resmi binalara, çarşı ve işyerine yakınlık gibi unsurlar da nazara alınmalı, kadastro parseli emsal alınmışsa, belirlenen değerden % 35 düzenleme ortaklık payı düşülmelidir.

Kamulaştırılan taşınmaz davalı idare adına değil, Hazine adına tescil edilmesi gerekir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırmazsız elatılan yer bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü.

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan rapor hüküm kurmaya elverişli değildir. Şöyleki;

1- Arsa niteliğindeki taşınmazlara emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesi gerekir. Dava konusu taşınmaza değer biçilirken somut emsal olarak alınan taşınmazlardan 1.9.1992 tarihli satışın değerlendirme tarihindeki metrekafe karşılığı 994.000 lira, 13.8.1991 tarihli satışın 2.088.000 lira,24.6.1996 tarihli satışın ise 4.600.000 liradır.

24.6.1996 tarihli satış dava tarihinden birgün önce yapılmıştır. Bu satış açıklanan yönüyle inandırıcı görülmemiştir. Diğer satışlara ilişkin taşınmazlara ise dava konusu taşınmazdan eksik yönlerinin neler olduğu açıklamadan dava konusu taşınmaza genel deyimlerle yüksek değer biçilmesi doğru değildir. Yeniden keşif yapılarak oluşturulacak bilirkişi kurulundan taşınmazın değerine etkili olan resmi binalara yakınlık çarşı ve işyerine yakınlık gibi unsurlar gözönünde bulundurulmak suretiyle değer biçilmesi, için rapor alınması gerektiğinin gözetilmemesi,

2- Değerlendirmede esas alınan taşınmazlar küçük yüzölçümlü imar parselidir. Dava konusu taşınmaz kadastro parselidir. Emsal karşılaştırması sonucu biçilen değerden % 35 düzenleme ortaklık payı düşülmeden fazla değer biçilmesi,

3- 1050 sayılı Muhasebeyi Umumi Kanuna göre taşınmazın hazine adına tescili gerekirken davalı idare adına tesciline karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazı yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK. nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine,6.11.1997 gününde oybirliği ile karar verildi.

**Bedelin Tesbitinde Emsal Alınan Taşınmazın İmar Parseli Olması - Düzenleme Ortaklık Payının İndirilmesi; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/15419**

**K. 1997/18978**

**T. 18.12.1997**

ÖZET: Arsa niteliğindeki taşınmaz'a emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesi doğru ise de;

Dava konusu taşınmaz kadastro parseli olup, değerlendirmede somut emsal alınan taşınmazlar ise imar parselidir. Bu itibarla emsal karşılaştırması sonucu bulunan metrekare değerden %35 imar düzenleme ortaklık payı indirilmeden bedelin fazla artırılması doğru değildir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda kamulaştırma bedelinin artırılmasına dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünöldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar yöntem bakımından yasa hükümlerine uygundur. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

1-) Dava konusu taşınmaz kadastro parselidir. Değerlendirmede somut emsal alınan taşınmazlar ise imar parselidir. Bu itibarla; emsal karşılaştırması sonucu bulunan metrekare değerinden %35 imar düzenleme ortaklık payının indirilmesi gerektiği düşünölmüden kamulaştırma bedelinin fazla artırılması,

2-) Davacıdan Mehmet'e ait vekaletname ibraz ettirilmeden bu davacı hakkında da hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde göröldüğünden hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'un 428.nci maddesi uyarınca (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine,18.12.1997 gününde oybirliği ile karar verildi.

**Dava Konusu Taşınmaz İmar Parseli Olmadığı Halde İmar Parselinin Emsal Alınması; 3194/m.18/2; 2942/m.11/3-g**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/16057**



**K. 1997/18705**

**T. 16.12.1997**

ÖZET: 1- Dava konusu taşınmaz arsa niteliğindedir. Arsalara özel amacı olmayan emsal satışlara göre kamulaştırma yapılarak değer biçilmesi gerekir ise de;

Dava konusu taşınmaz Erciş'te bulunduğu oradan da çok sayıda emsal bildirildiği halde soyut ifadelerle bu emsalin hileli satış olduğundan söz edilerek Van İl Merkezindeki özel amaçlı bir satış'ın emsal olarak kabulü ile geçersiz bilirkişi raporlarına dayanarak hüküm kurulması;

2- Dava konusu taşınmazın İmar parseli olmadığı halde; emsal karşılaştırması sonucu bulunan değerden % 35 imar düzenleme ortaklık payı düşülmemesi; Doğru görülmemiştir.

DAVA: Taraflar arasındaki karşılıklı olarak açılıp birleştirilen kamulaştırma bedelinin artırılması ve azaltma davasının reddine dair verilen yukarıda tarih ve numaraları yazılı hükmün duruşmalı olarak Yargıtay'ca incelenmesi idare vekili tarafından verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, temyiz isteminin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra, dosyadaki kağıtlar okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar ve yapılan inceleme hüküm kurmaya yeterli değildir. Şöyleki:

Dava konusu taşınmaz arsa niteliğindedir. Arsalara özel amacı olmayan emsal satışlara göre kamulaştırma yapılarak Kamulaştırma Kanunu'nun 11/3-g maddesi uyarınca değer biçilmesi gerekir.

Dava konusu taşınmaz Erciş'te bulunduğu Erciş'ten de çok sayıda emsal bildirildiği halde mücerret ifadelerle bu emsalin hileli satış olduğundan söz edilerek Van İl merkezindeki özel amaçlı bir satışın emsal olarak kabulü ve geçersiz bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulması,

2-) Kabule göre de:

Dava konusu taşınmazın imar parseli olup olmadığının araştırılması, İmar parseli olmadığı takdirde değerlendirmede esas alınan emsalin imar parseli olduğu gözönünde bulundurulurken emsal karşılaştırması sonucu bulunan değerden % 35 imar düzenleme ortaklık payı düşülmesi gereğinin gözetilmemesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Belediye vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'nun 428. maddesi uyarınca (BOZULMASINA) ve temyiz eden idare yararına temyiz dilekçesinin verildiği günde yürürlükte bulunan avukatlık ücret tarifesi uyarınca takdir olunan 9.000.000 lira vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine ve peşin alınan temyiz harcın istenildiğinde ödeyene geri verilmesine,16.12.1997 gününde oybirliği ile karar verildi.

**Kamulaştırmaz El Atılan Taşınmazın Kadastro Parseli, Değerlendirmede Esas Alınan Taşınmazın İmar Parseli Olması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1999/12893**

**K. 1999/14057**

**T. 27.9.1999**

**ÖZET:** Dava konusu taşınmaz kadastro parselidir. Değerlendirmede esas alınan taşınmaz ise imar parselidir. Bu nedenle emsal karşılaştırması sonucu tespit edilen bedelden, % 35 imar düzenleme ortaklık payının indirilmesi gerektiği gözetilmeden fazla ödemeye karar verilmesi hatalıdır.

**DAVA:** Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabul, kısmen reddine dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olup dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

**KARAR:** Dava kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Dava dilekçesinde davalı idarenin dava konusu taşınmazın bir kısmının otoyol tel örgüsü içine almak suretiyle bir kısmının da toprak yığmak suretiyle kamulaştırmaz el attığı iddia edilmiştir.

Bilirkişi Mehmet Serin tarafından düzenlenen 10.5.1999 tarihli krokide tel örgü içine alınmak suretiyle el atılan bölümün 2678 m2 olduğu belirtilmiştir.

25.5.1999 tarihli bilirkişi raporunda da dava konusu taşınmazın 2678 m2 sine tel örgü içine alınmak suretiyle el atıldığı, geri kalan bölüme ise toprak yığıldığı ifade edilmiş ve taşınmazın tümünün bedeli hesaplanarak mahkemece de buna göre hüküm kurulmuştur.

1. Yapılan inceleme yeterli değildir Şöyle ki;

dava konusu taşınmazın toprak yığılan bölümünden bu toprakları kaldırma ve bu bölümünün eski haline dönüştürme bedelinin tespit edilmesi, toprak yığılan bölümünün eski haline dönüştürme bedeli zemin bedelinden eksik olduğu taktirde sadece toprak yığılı bölümün eski hale dönüştürülmesi için gerekli gidere hükmedilebileceğinin düşünülmemiş olması,

2. Taşınmaza değer biçilmesi için mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan rapor yöntem bakımından yasa hükümlerine uygundur. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde bir isabetsizlik yoktur. Ancak;

Dava konusu taşınmaz kadastro parselidir. Bu nedenle emsal karşılaştırması sonucu tespit edilen bedelden %35 imar düzenleme ortaklık payının indirilmesi gerektiği gözetilmeden, fazla ödemeye karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK. nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 27.9.1999 gününde oybirliği ile karar verildi.

**Askeri Bölgede Kaldığından Kamulaştırmaz El Atma İddiasıyla Bedel Talebi; 3194/m.18; 743/m.618,908; 2942/m.11; 2565/m.9**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2000/391**

**K. 2000/1260**

**T. 7.2.2000**

ÖZET: Dava konusu taşınmaz 2. sınıf Askeri yasak bölge kapsamında kaldığı gibi mücavir alan sınırları içinde olup, imar parselasyonu'da yapılmamıştır.

Bu nedenle Arazi olarak zirai faaliyette kullanılabileceğinden, kamulaştırmamız el atmadan dolayı bedel artırımını istenemez.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırmamız el atılan yer bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen hükmün Yargıtayca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü.

KARAR: Dava kamulaştırmamız el atmaya dayanan bedel istemine ilişkindir.

Jandarma asayiş komutanlığının 7 Ekim 1999 tarihli yazısında; dava konusu taşınmazın askeri güvenlik bölgesi içerisinde kaldığı belirtilmiştir.

Dava konusu taşınmaz askeri yasak bölgeler hakkındaki Kanunun 9. maddesinde belirtilen 2. sınıf yasak bölge kapsamındadır. Taşınmazın etrafı tel örgü ile çevrilmiştir. Yasada ve sözü edilen cevabi yazıda da belirtildiği gibi arazi olarak kullanımının engellenmesi sözkonusu değildir. Komutanlıktan izin alınmak suretiyle taşınmaz malikinin arazi olarak kullanılmasına engel bir durum mevcut değildir.

Diğer taraftan dava konusu taşınmaz mücavir alan sınırları içinde olup, henüz imar parselasyonu da yapılmamıştır. Belirtilen bu niteliğine göre taşınmazın sadece zirai faaliyette kullanılması mümkün olup buna da engel olunmadığına göre kamulaştırmamız el atmadan söz edilemez, bedeli de istenemez.

Açıklanan nedenle davanın reddi yerine kabulüne karar verilmesi, Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK:nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA), 7.2.2000 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Parseli Olmayan Arsanın Kısmi Kamulaştırılmasında Arta Kalan Kesimde Değer Azalması İddiasıyla Kamulaştırma Bedelinin Artırılması Talebi; 3194/m.17,18,19; 2942/m.12**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2000/9284**

**K. 2000/10326**

**T. 8.6.2000**

ÖZET: Dava konusu taşınmaz arsa niteliğinde olmakla birlikte henüz fiili imar uygulaması yapılmamış ve imar parseline dönüşmemiştir. Bu itibarla imar parseli olmayan taşınmazların kısmi kamulaştırmalarında arta kalan kesimde değer azalışından söz edilemez ve kamulaştırma bedeli bu nedenle artırılamaz.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygundur. "

Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde ve kamulaştırmaya konu edilen bölüm bedelinin tespitinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

Hükme esas alınan bilirkişi raporunda kısmi kamulaştırmadan arta kalan kesimde % 50 değer kaybı kabul edilmek suretiyle kamulaştırma bedeline eklemeye yapılmıştır. Mahkemece de bu rapora uygun olarak kamulaştırma bedelinin artırılmasına karar verilmiştir.

Dava konusu taşınmaz arsa niteliğinde olmakla birlikte henüz fiili imar uygulamasına tabi tutulmamış ve imar parseli durumuna dönüşmemiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulaması yapıldığından Kamulaştırmadan artakalan kesim civar parsellerle birlikte düşünülmektedir.

Bu itibarla imar parseli olmayan taşınmazların kısmi kamulaştırmalarında arta kalan kesimde değer kaybından ve azalışından söz edilemez ve kamulaştırma bedeline bu nedenle eklemeye yapılamaz.

Bu husus gözardı edilerek kamulaştırma bedelinin fazla artırılmasına karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine, 8.6.2000 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Kamulaştırmasız El Konulan Taşınmazın Bedelinin Tahsili Talebinde Sabit Olmayan Faiz Oranı; 3194/m.18/9; 3095/m.1; 818/m.113/2**

#### **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

#### **E. 2000/21573**

#### **K. 2001/337**

#### **T. 16.1.2001**

ÖZET: 1- İmar düzenlenmesini yapan idarenin %35 imar düzenleme ortaklık payını bedelsiz olarak alma hakkı vardır.

Bu nedenle; el atılan bölümün imar düzenleme ortaklık payı sınırları içinde kalıp kalmadığının belirlenmesi gerektiği düşünülmeden eksik inceleme ile davanın kabulüne karar verilmesi;

2- 3095 sayılı Kanununun 1. maddesinde sonradan yapılan değişikliklerle, sabit olmayan faiz oranı benimsenmiştir. Bu nedenle; sadece faiz başlangıç tarihi belirtilerek yasal faize hükmetmek gerekirken hüküm tarihinden sonraki dönemi de kapsayacak şekilde oran tesbit edilerek hukuka konulması doğru değildir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen hükmün Yargıtayca incelenmesi taraf vekillerince verilen dilekçelerle istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Dava, kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

1- Davalı idare cevabi yazısında dava konusu taşınmaza 1999 yılı Ağustos ayı itibariyle fiilen el atıldığını ve 3194 sayılı Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca imar uygulama çalışmalarının sürdürülmekte olduğunu bildirmiştir. Sözü edilen madde uyarınca imar düzenlenmesini yapan idarenin %35 İmar Düzenleme ortaklık Payını bedelsiz olarak alma hakkı mevcuttur. Bu itibarla imar düzenlemesi sonucunun beklenilmesi, davacıya tahsis edilen varsa miktarının tespiti ve el atılan bölümün %35 İmar Düzenleme Ortaklık Payı sınırları içinde kalıp kalmadığının belirlenmesi gerektiği düşünülmeden eksik inceleme ile davanın kabulüne karar verilmesi,

2- 3095 sayılı Kanunu'nun 1. maddesinde 15.12.1999 gün ve 4489 sayılı Yasa ile yapılan değişikliklerle; sabit olmayan faiz oranı benimsenmiştir. Bu itibarla sadece faiz başlangıç tarihi belirtilerek yasal faize hükmetmekle yetinilmek gerekirken hüküm tarihinden

sonraki dönemi de kapsayacak şekilde oranı tespit edilmek suretiyle hüküm kurulması, Doğru görülmemiştir.

Taraf vekillerinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine, 16.1.2001 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Davalı İdarenin Yasal Yetkisine Dayanarak Taşınmaza El Atmış Bulunması Sebebiyle Müdahalesinin Men'i Talep Edilemeyeceği; 3194/m.18/10; 1956 Tarih ve 1/6 Sayılı İçt.Bir.Kar.**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2001/17867**

**K. 2001/19038**

**T. 8.10.2001**

**ÖZET:** Dava, imar uygulaması sırasında yol ve yeşil alanda kalması sebebiyle yıktırılan bina ve ağaçlarda el atmanın önlenmesi, bina ve ağaç bedellerinin tahsili istemine ilişkindir. Dava konusu muhtesatın bulunduğu zemin imar düzenlemesine tabi tutulmuş ve davalı idare İmar Kanununun verdiği yetkiye dayanarak dava konusu muhtesatın üzerinde bulunduğu taşınmaza el atmıştır. Davalı idarenin yasal yetkisine dayanarak taşınmaza el atmış bulunması sebebiyle müdahalesinin men'i talep edilemez.

**DAVA:** Taraflar arasındaki imar uygulaması sırasında yol ve yeşil alanda kalması sebebiyle yıktırılan bina ve ağaçlarda el atmanın önlenmesi ve bina ve ağaç bedellerinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın reddine dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davacı vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

**KARAR:** Dava, imar uygulaması sırasında yol ve yeşil alanda kalması sebebiyle yıktırılan bina ve ağaçlarda el atmanın önlenmesi, bina ve ağaç bedellerinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece davaya bakmanın idari yargının görevi dahilinde olduğu belirtilerek dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu muhtesadın bulunduğu zemin imar düzenlemesine tabi tutulmuş ve davalı idare İmar Kanununun verdiği yetkiye dayanarak dava konusu muhtesadın üzerinde bulunduğu taşınmaza el atmıştır. Davalı idarenin yasal yetkisine dayanarak taşınmaza el atmış bulunması sebebiyle müdahalesinin men'i talep edilemez. Diğer taraftan İmar Kanununun 18/10. maddesi uyarınca imar düzenlemesi sırasında kamu hizmetleri için ayrılan yerlere rastlayan yapılar Belediye veya Valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz. Bunun tabii sonucu olarak bu gibi yerlerde bulunan ağaç ve yapılar kamulaştırılmadan kesilir veya yıktırılırsa idarenin eyleminin kamulaştırılması el atma olarak kabul edilmesi ve davacının bedele ilişkin talebi yönünden 1956 tarih ve 1/6 sayılı İçtihadı Birleştirme kararı uyarınca işin esasına girilerek talep hakkında bir karar verilmesi gerektiği düşünülmeyen dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmesi, Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 08.10.2001 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Uygulaması Sırasında Zemini Yolda Kalan ve Davalı İdarece Kamulaştırması Yapılmaksızın Yıkılan Bina Bedelinin Tahsili İstemi; 3194/m.10,18**

## **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2001/26268**

**K. 2002/2073**

**T. 29.1.2002**

ÖZET: Dava, imar uygulaması sırasında zemini yolda kalan ve davalı idarece kamulaştırması yapılmaksızın yıkılan bina bedelinin tahsili istemine ilişkin olup mahkemece idari yargının görev alanına girdiğinden bahisle davanın reddine karar verilmiştir.

3194 sayılı imar kanununun 18/10 maddesine göre kamu hizmetine ayrılan yerlere rastlayan yapılar belediye ve valilikçe kamulaştırılmadıkçayıktırılmaz. Muhtesat kamulaştırması yapılmaksızın binanın yıktırılması kamulaştırmasız el atma niteliğinde olup adli yargı davaya bakmakla görevlidir.

DAVA VE KARAR: Dava, imar uygulaması sırasında zemini yolda kalan ve davalı idarece kamulaştırması yapılmaksızın yıkılan bina bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın imar kanununun 10/c maddesi uygulamasından kaynaklandığından bahisle idari yargıda bakılması gerekeceği belirtilerek davanın reddine karar verilmiş hüküm davacılar vekilince temyiz edilmiştir.

3194 sayılı imar kanununun 18/10 maddesine göre kamu hizmetine ayrılan yerlere rastlayan yapılar belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılmaz. Muhtesat kamulaştırması yapılmadan binanın yıkılması kamulaştırmasız el atma niteliğinde olup davaya bakmak adli yargının görevi dahilindedir. Davaya konu binanın yıkılma öncesi durumu belirlenerek bilirkişi kurulunca değerinin tespit ettirilmesi ve bedelinin tahsiline karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davacılar vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 29.01.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

## **El Atılan Taşınmazın Kadastro Parseli Değerlendirmede Emsal Alınan Taşınmazın İse İmar Parseli Olması Nedeniyle Ortaklık Payı İndirimine Gidilmesi; 3194/m.18; 2942/m.11**

## **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/174**

**K. 2002/1437**

**T. 22.1.2002**

ÖZET: El atılan taşınmazın kadastro parseli, değerlendirmede emsal alınan taşınmazların ise imar parseli olması nedeniyle, yapılan emsal karşılaştırması sonucu tespit edilen bedelden % 35 İmar Düzenleme Ortaklık Payının indirilmesi gerektiği gözetilmeden fazla ödemeye karar verilmesi hatalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki taşınmazın diğer paydaşı tarafından kamulaştırmasız el atmaya dayanan bedel davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan rapor yöntem bakımından yasa hükümlerine uygundur. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde bir isabetsizlik yoktur. Ancak;

Dava konusu taşınmaz kadastro parselidir. Değerlendirmede kıyasi emsal olarak alınan taşınmazlar ise; imar parselidir. Bu nedenle emsal karşılaştırması sonucu tespit edilen bedelden % 35 İmar Düzenleme Ortaklık Payının indirilmesi gerektiği gözetilmeden fazlaya hükmedilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 22.1.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Taşınmazın arsa olarak kabul edilebilmesinin, belediye imar planı içinde olmasına ya da belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunmakla birlikte etrafının meskun olması ve belediye hizmetlerinden yararlanmasına bağlı olması; 3194/m.18; 2942/m.11/3-g**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/1100**

**K. 2002/8590**

**T. 11.4.2002**

ÖZET: 1 - Taşınmazın arsa olarak kabul edilebilmesi, belediye imar planı içinde olmasına ya da belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunmakla birlikte etrafının meskun olması ve belediye hizmetlerinden yararlanmasına bağlıdır.

2 - Emsallerinin satışlarının vergi ve harçtan kaçınmak için düşük gösterilmesi sebebiyle kamulaştırılan taşınmaza soyut ifadelerle değer biçilen bilirkişi raporuna göre hüküm kurulması hatalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar geçerli olmadığı gibi yapılan inceleme de yeterli değildir. Şöyle ki;

1-Bir taşınmazın arsa olarak kabul edilebilmesi için belediye imar planı içinde olması, olmadığı takdirde belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunmakla birlikte etrafının meskun olması ve belediye hizmetlerinden yararlanması gerekir.

Dosya arasında mevcut K... Belediye Başkanlığının 2.5.2001 tarihli yazısında dava konusu taşınmazın imar planı dışında olduğu, meskun alan içerisinde olmadığı belirtilmiştir. Bilirkişi raporlarında ise meskun alan içerisinde bulunduğu, belediye hizmetlerinden yararlandığı ifade edilmek suretiyle arsa olarak değer takdir yapılmıştır. Bilirkişi raporları ile Belediye Başkanlığı yazısı arasındaki çelişki giderilmeden ve nedeni de açıklanmadan arsa olarak değer biçen raporlar esas alınmak suretiyle hüküm kurulması,

2-Kabule göre;

Kamulaştırma Kanununun 11/3-g maddesi uyarınca, arsalar kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan satışlara göre değer biçilmesi gerekir.

Bilirkişi raporlarında, getirilen emsallerin satışlarının vergi ve harçtan kaçınmak için düşük gösterildiği açıklandıktan sonra, sonuçta taşınmaza soyut ifadelerle değer biçildiğinden geçersiz bu raporlara göre hüküm kurulması mümkün değildir. Taraflara emsal göstermeleri için yeniden imkan tanınması, lüzumu halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi ve yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulları eşliğinde keşifler yapılarak emsal karşılaştırması suretiyle değerinin tespit edilmesi gerektiğinin düşünülmemesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine, 11.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar parseli durumuna dönüşmemiş kadaastro parselinin kamulaştırmadan arta kalan kesiminin, düzenleme sırasında diğer parsellerle birlikte değerlendirileceğinden, herhangi bir değer kaybına uğramayacağı; 3194/m.18, 33; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/2825**

**K. 2002/9465**

**T. 29.4.2002**

ÖZET: İmar parseli durumuna dönüşmemiş kadaastro parseli durumundaki taşınmazın kamulaştırmadan arta kalan kesimi, imar düzenlemesi sırasında yüzölçümüne ve geometrik durumuna bakılmaksızın diğer parsellerle birlikte değerlendirileceğinden, herhangi bir değer kaybına uğramayacaktır.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar yasa hükümlerine uygundur.

Taşınmazların tarım arazisi niteliğinde kabulü ile olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri üzerinden bilimsel yolla değer biçilmesinde ve dava konusu 464 sayılı parsel ile 77 sayılı taşınmazların kamulaştırma bedelinin artırılmasına karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

894 sayılı parsel ile ilişkin kamulaştırma işlemi davacıya 5.12.2000 tarihinde tebliğ edilmiştir. Dava ise;

Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan raporlar yöntem bakımından yasa hükümlerine uygundur.

Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak metrekare bedelinin tespitinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

Dava konusu taşınmaz imar parseli durumuna dönüşmemiş kadaastro parselidir. Kamulaştırmadan arta kalan kesim imar düzenlemesi sırasında yüzölçümüne ve geometrik durumuna bakılmaksızın diğer parsellerle birlikte değerlendirilecektir. Dairemizin yerleşik uygulaması da kadaastro parseli niteliğindeki arsaların kısmi kamulaştırılmasında, kamulaştırmadan arta kalan kesimde değer düşüklüğünün kabul edilemeyeceği yolundadır. Bu itibarla, sadece kamulaştırılan bölüm bedeline hükmedilmekle yetinilmek gerekirken, arta kalan kesimde değer azalışından bahisle kamulaştırma bedeline ekleme yapılması ve fazla artırmaya karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları bu itibarla yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 29.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.



**Düzenlemede Kamulaştırma Bedelinin Kamulaştırma Tarihine Göre Belirlenmesi;  
3194/m.18; 2942/m.11, 15/13**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/3163**

**K. 2002/10003**

**T. 2.5.2002**

ÖZET: Kamulaştırma tarihi ile tebliğ tarihi arasında bir yıldan az süre geçtiğine göre, taşınmaza kamulaştırma tarihi esas alınarak değer biçilmesi gerekirken tebliğ tarihi esas alınarak değer biçen raporlara dayanılarak fazla artırma yapılması hatalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan raporlar arsa niteliğindeki taşınmaza, değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygundur. Ancak;

1-Kamulaştırma işlemi 28.11.2000 tarihinde tebliğ edilmiş olup kamulaştırma tarihi ile tebliğ tarihi arasında bir yıldan az süre geçtiğine göre Kamulaştırma Kanununun 15/13 maddesi uyarınca kamulaştırma tarihi esas alınarak değer biçilmesi gerekirken tebliğ tarihi esas alınarak değer biçen raporlara dayanılarak fazla artırma yapılması, bilirkişi kurullarından bu konuda ek rapor alınmadan eksik inceleme ile hüküm kurulması,

2-Bilirkişi kurullarınca somut emsal alınan E.. Mahallesi 822 Ada 5 parsel sayılı taşınmaz ile bilirkişi kurullarınca resen bulunup incelenen G... Mahallesi 3131 Ada 1 ve 4 parsel sayılı taşınmazların olduğu gibi bırakılan kadastro parselleri mi? yoksa imar uygulaması sonucu oluşan imar parselleri mi? oldukları araştırılıp, dava konusu taşınmazın kadastro parseli, emsal taşınmazların imar parseli olması durumunda taşınmaza biçilen değerden imar düzenleme ortaklık payı düşülmesi gerektiğinin gözetilmemesi,

3-Yukarıda sözü edilen emsal taşınmazların tapu kayıtları getirtilip bilirkişi raporlarının denetlenmemesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle H.U.M.K.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 2.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsal Taşınmaz İmar, Dava Konusu Taşınmaz Kadastro Parseli İse  
Kamulaştırma Bedelinin Artırılması; 3194/m.18/9; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/3381**

**K. 2002/5908**

### **T. 14.3.2002**

ÖZET: Dava konusu taşınmaz olduğu gibi bırakılan kadastro parseli, emsal taşınmaz ise imar parseli olduğuna göre bilirkişi raporlarında % 35 Düzenleme Ortaklık Payının düşülmemesi hatalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: >Mahkemece 4 kez bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan ilk iki bilirkişi raporu değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygundur. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir.

Yasa hükümlerine uygun düzenlenen ikinci bilirkişi raporunun sırf birinci raporla aynı değeri biçtiği için mahkemece geçersiz sayılmış olması doğru değildir. Ancak;

Emsal taşınmazın imar parseli, dava konusu taşınmaz ise; olduğu gibi bırakılan kadastro parseli olduğu halde % 35 Düzenleme Ortaklık Payı düşülmemiştir. Birinci ve ikinci bilirkişi raporlarında tespit edilen m2 birim fiyatından % 35 indirim yapılarak hüküm kurulması gerektiğinin düşünülmemesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 14.3.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Arsa Vasfı-Emsal ve Dava Konusu Taşınmazların İmar mı Kadastral Parsel mi Olduğunun Araştırılması; 3194/m.5, 18; 2942/m.4, 11**

#### **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

#### **E. 2002/3483**

#### **K. 2002/9295**

#### **T. 18.4.2002**

ÖZET: 1 - Bir yerin arsa sayılabilmesi için Belediye imar planı içinde bulunması, değilse Belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunmakla birlikte Belediye hizmetlerinden yararlanması ve etrafının meskun bulunması gerekir. Dava konusu taşınmazın, değerlendirme tarihinde itibariyle yukarıda sözü edilen vasıfları taşıyıp taşımadığı araştırılmadan hüküm kurulması hatalıdır.

2 - Dava konusu taşınmazın ve emsal taşınmazların imar parseli mi yoksa olduğu gibi bırakılan kadastro parseli mi oldukları araştırılmadan hüküm kurulması hatalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki irtifak bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan raporlar hüküm kurmaya yeterli değildir. Şöyle ki;

1-Bir yerin arsa sayılabilmesi için Belediye imar planı içinde bulunması, değilse Belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunmakla birlikte Belediye hizmetlerinden yararlanması ve etrafının meskun bulunması gerekir. S.... Belediye Başkanlığının 17.4.2000 tarihli cevabi yazısında hazırlanmakta olan imar planı hudutları içinde kaldığı bildirilmiştir. Taşınmazın değerlendirme tarihi olan 6.5.1999 gününde yukarıda belirtilen

vasıfları taşıyıp taşımadığı araştırılmadan eksik inceleme ile arsa niteliğinde kabul edilerek değer biçilmesi,

2-Kabule göre;

a) Birinci bilirkişi kurulunun biçtiği değer daha düşük olduğundan hükme esas alınmış ve talepten fazla olduğu düşünülerek talep gibi hüküm kurulmuştur. Oysa bu rapor tüm pay üzerinden hesaplama yapmıştır. Davacının 1/2 payına isabet eden miktar talebin altında olduğu halde istem gibi fazla artırma yapılması,

b) Bilirkişi kurulunca somut emsal alınan taşınmazlar ve dava konusu taşınmaz olduğu gibi bırakılan kadastro parseli mi? yoksa imar uygulaması sonucu oluşan imar parseli mi? olduğu araştırılıp sonucuna göre emsaller imar parseli dava konusu ise; kadastro parseli ise; m2 bedelinden % 35 İmar Düzenleme Ortaklık Payı düşülmesi gerektiğinin gözetilmemesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 18.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Nazım İmar Planı Dışında Olan, Belediye Hizmetlerinden Kısmen Yararlanan, Alt Yapısı Olmayan Etrafı Seyrek İskan Edilmiş Taşınmaz, Arazi Niteliğinde Olduğundan, Arsa Olarak Değer Biçilmesinin Hatalı Olması; 3194/m.18, 19; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/4189**

**K. 2002/11122**

**T. 14.5.2002**

ÖZET: Belediye sınırları dahilinde olmakla birlikte ve nazım imar planı dışında olan, belediye hizmetlerinden kısmen yararlanan, alt yapısı olmayan etrafı seyrek iskan edilmiş dava konusu taşınmaz, arazi niteliğinde olduğundan eksik inceleme ile taşınmaza arsa olarak değer biçilmesi hatalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar geçersizdir. Şöyleki;

Dava konusu taşınmaz belediye sınırları dahilinde olmakla birlikte ve 1/25.000'lik nazım imar planı dışında, belediye hizmetlerinden kısmen yararlanan, alt yapısı olmayan etrafı seyrek iskan edilmiş olan Sazlıdere Baraj Gölü havzası sınırları içinde bir taşınmazdır. Dava konusu taşınmaz açıklanan özelliklere göre arazi niteliğindedir. Taşınmaza arazi niteliği gözönünde tutularak gelir metoduna göre değer biçilmesi için yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulları eşliğinde keşifler yapılarak rapor alınması ve sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken eksik inceleme ile taşınmazı arsa olarak kabul eden ve emsal mukayesesi yapılarak değer biçen raporlara göre kamulaştırma bedelinin artırılmasına karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle H.U.M.K.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz

harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 14.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırmadan arta kalan kesim imar uygulaması sırasında mücavir parsellerle şuylandırılarak değerlendirileceğinden arta kalan kesimlerde değer düşüklüğü olamayacağı gözetilmeden karar verilmesinin hatalı olması; 3194/m.17, 18, 19; 2942/m.12**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/5498**

**K. 2002/12259**

**T. 28.5.2002**

**ÖZET:** Dava konusu taşınmaz olduğu gibi bırakılan kadastro parselidir. Kamulaştırmadan arta kalan kesim fiili imar uygulaması sırasında mücavir parsellerle şuylandırılarak değerlendirileceğinden arta kalan kesimlerde değer düşüklüğü olamayacağı gözetilmeden karar verilmesi hatalıdır.

**DAVA:** Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Kamulaştırma bedelinin artırılması davasının kısmen kabulüne dair yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygundur. Arsa niteliğindeki taşınmaz ile emsalin üstün ve eksik yönleri belirlenip kıyaslaması yapılarak taşınmaza değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

Kamulaştırma, kısmi olarak yapılmıştır. Dava konusu taşınmaz arsa niteliğinde olmasına rağmen olduğu gibi bırakılan kadastro parselidir. Kamulaştırmadan arta kalan bölümleri fiili imar uygulaması sırasında mücavir parsellerle şuylandırılarak değerlendirileceğinden arta kalan kısımlarda değer düşüklüğü olamayacağı gözetilmeden emsal karşılaştırması sonucu tespit edilen bedele arta kalan kesimde % birbuçuk oranında değer düşüklüğü kabul ederek ekleme yapan raporlara göre fazla artırılmasına karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428.maddesi gereğince bozulmasına ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 28.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Taşınmaz Değerinin Tespitinde Emsalin Düzenleme Ortaklık Payı Düşülmeden Önceki Değerinden Fazla Olamayacağı; 3194/m.18/9; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/5883**

**K. 2002/10580**

### **T. 9.5.2002**

ÖZET: Dava konusu taşınmaz ile değer biçmede emsal alınan taşınmazın bilirkişi raporlarında belirtilen niteliklerine göre, dava konusu taşınmazın, emsalin Düzenleme Ortaklık Payı düşülmeden önceki değerinden fazla olamayacağı gözetilmeksizin hüküm kurulması hatalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar yöntem bakımından yasa hükümlerine uygundur.

Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde; üzerinde bulunan yapılara da resmi birim fiyatları esas alınarak değerinin tespit edilmesinde ve yapı bedellerinin artırılması ile bedel indirim davasının reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

Dava konusu taşınmaz ile değer biçmede somut emsal alınan taşınmazın bilirkişi raporlarında belirtilen niteliklerine göre, dava konusu taşınmazın, emsalin Düzenleme Ortaklık Payı düşülmeden önceki değerinden fazla olamayacağı; diğer bir deyişle taşınmazın metrekaresi bedelinin 119.913.841 TL. tespit edilmesi gerektiği gözetilmeden fazla artırma yapılmış olması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları bu itibarla yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428.maddesi gereğince bozulmasına ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 9.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Parselasyon İşleminin Yapılmadan Kamulaştırmadan Arta Kalan Kesimde Değer Azalışından Söz Edilemeyeceği; 3194/m.17, 18; 2942/m.11, 12**

#### **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

#### **E. 2002/6747**

#### **K. 2002/12848**

#### **T. 4.6.2002**

ÖZET: İmar planı içindeki taşınmaza henüz parselasyon çalışması yapılmadığı için kamulaştırmadan arta kalan kesim diğer parsellerle şuyulandırılacağından, arta kalan kesimde herhangi bir değer azalışı olmayacağı gözetilmemesi hatalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekilince verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan rapor değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygundur. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

Dava konusu taşınmaz imar planı içinde olup, henüz parselasyon işlemi yapılmamıştır. Parselasyon işlemi diğer parsellerle şuyulandırılarak yüzölçümü ve geometrik durumu söz konusu olmadan yapılacaktır. Bu itibarla kamulaştırmadan arta kalan kesimde değer azalışından söz edilerek kamulaştırma bedelinin ekleme yapılması mümkün değildir. Dairemizin müstakar uygulaması da bu yöndedir. Buna rağmen arta kalan kesimde değer azalışı kabul edilerek fazlaya hükmedilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428.maddesi gereğince bozulmasına ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde deyene geri verilmesine 4.6.2002 gününde oybirliğıyle karar verildi.

**Belediye Hizmetlerinden Yararlanmayan Taşınmazın Kamulaştırma Bedelinin Arttırılmasında Arsa Olarak Değeri Biçilememesi; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/8785**

**K. 2002/12889**

**T. 4.6.2002**

ÖZET: Belediye imar planı dışında olan taşınmaz, belediye sınırları içindedir fakat belediye hizmetlerinden yararlanmamaktadır. Belirtilen özelliklere göre taşınmaz arazi niteliğindedir. Arazi niteliğindeki taşınmaza gelir metoduna göre değeri biçilmesi gerektiğinin düşünülmemesi hatalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin arttırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekilince verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp dşnld:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar ve yapılan inceleme hüküm kurmaya yeterli değildir.

Belediye Başkanlığından alınan cevabî yazıya göre dava konusu yer Belediye imar planı dışında, Belediye sınırları dahilinde olup, Belediye hizmetlerinden de yararlanmamaktadır. Keza; etrafı da meskun değildir. Taşınmaz belirtilen özelliklerine göre arazi niteliğindedir. Gelir metoduna göre değerinin biçilmesi için bilirkişi kurulundan ek raporlar alınarak sonucuna göre hüküm kurulması gerektiği gözetilmeden eksik inceleme ile taşınmaza arsa olarak değeri biçen raporlara göre kamulaştırma bedelinin arttırılmasına karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428.maddesi gereğince bozulmasına ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde deyene geri verilmesine 4.6.2002 gününde oybirliğıyle karar verildi.

**Dava Konusu Parselin Kadastro Parseli Veya İmar Parseli Olmasına Göre Emsal Karşılaştırması Yapılarak Emsal İle Dava Konusu Taşınmazın Eksik Ve stn Yönlerinin Neden Olduğu Ve Oranları Açıklanmak Suretiyle Değeri Biçilmesi; 3194/m.18; 492/m.13/j; 2942/m.11/3-g**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2003/10213**

**K. 2003/12670**

**T. 3.11.2003**

ÖZET: Dava konusu taşınmaz arsa niteliğindedir. Arsalara 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun II/3-g maddesi uyarınca emsal karşılaştırması yapılarak emsal ile dava konusu taşınmazın eksik ve üstün yönlerinin neden olduğu ve oranları açıklanmak suretiyle değer biçilmesi gerekir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar ve yapılan inceleme hüküm kurmaya yeterli değildir. Şöyle ki;

1-Dava konusu taşınmaz arsa niteliğindedir. Arsalara 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun II/3-g maddesi uyarınca emsal karşılaştırması yapılarak emsal ile dava konusu taşınmazın eksik ve üstün yönlerinin neden olduğu ve oranları açıklanmak suretiyle değer biçilmesi gerekir. Öncelikle gerek dava konusu taşınmazın ve gerekse emsal alınan 27 ada 189 sayılı parsel ile 629 ada 8 parsel sayılı taşınmazların kaç kata müsadeli olduklarının Belediye İmar Müdürlüğünden sorulması ve dava konusu taşınmaz ile değerlendirmede esas alınan emsal taşınmazları içine alan imar paftasının getirtilerek, yeniden oluşturulacak bilirkişi kurullarına yerlerinin işaretlettilmesi ve aynı paftada resmi binaların ve ticari önem taşıyan iş merkezlerinin yerlerinin de tespit ettirilmesi, bu hususun mahallinde yeniden yapılacak keşifle mahkemece de görülüp müşahade edilmesi, bilirkişilerden yapılan bu tespitlere göre emsal ile dava konusu taşınmaz arasında eksik ve üstün yönlerin ve oranlarının sorulması, bu hususlar dikkate alınarak düzenlenecek bilirkişi raporuna göre hüküm kurulması gerektiği düşünülmeden, dava konusu taşınmazın emsallerde n8 kat daha değerli olduğu belirtilerek, soyut ifâdeli ve mahkemece denetlenmesi mümkün olmayan bilirkişi raporuna dayanılarak kamulaştırma bedelinin artırılmasına karar verilmesi,

2-Gerek dava konusu parselin, gerekse somut emsallerin imar plânına dahil olduğu gibi bırakılan kadastro parselleri mi yoksa fiili imar uygulaması sonucu oluşan imar parselleri mi oldukları Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorularak alınacak cevaplara göre taşınmaza biçilen değerden İmar Kanununun 18.maddesi uyarınca % 35 Düzenleme Ortaklık Payının indirilip indirilmeyeceği araştırılmadan eksik inceleme ile hüküm kurulması,

3-Tapuda 1/7 pay sahibi Nemome ile davacılar arasında, hukuki ilişki kurulmadan eksik inceleme ile tam pay üzerinden fazla artırma yapılması,

4-Davacı Fazıl'ın Avukatına verilmiş vekaletname temin edilmeden eksik inceleme ile davaya bakılması ve hüküm kurulması,

5-Davalı idare Harçlar Kanununun 13/j maddesine göre harçtan muaf olduğu halde aksine harç yükletilmesi, Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazı yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA 03.11.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Taşınmaza Yakın Bölgelerde Emsal Satışların Mevcut Olması Halinde Uzak Bölgelerdeki Emsale Göre Değer Biçilememesi; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2003/13362**

**K. 2004/2845**

### **T. 15.3.2004**

ÖZET: Taraflara taşınmaza yakın bölgelerden emsal bildirmeleri için imkan tanınması lüzumu halinde mahkemece aynı bölgeden resen emsal celbi yoluna gidilmesi ve dava konusu taşınmaza getirilen bu emsale göre değer biçilmesi için keşif yapılması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Dava, kamulaştırma bedelinin artırılması istemine ilişkindir. Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan raporlar geçerli değildir. Şöyleki;

1-Yakın bölgelerde emsal satışlar mevcut ise uzak bölgelerdeki emsale göre değer biçilemez.

Dava konusu taşınmaz K Kayabaşı Mahallesindedir. Emsal olarak alınan taşınmaz ise İ Kartaltepe Mahallesindedir. Taşınmazın bulunduğu K Kayabaşı Mahallesinden satışların mevcut olduğunun mahkemece de gözönünde bulundurulması gerekir. Taraflara taşınmaza yakın bölgelerden emsal bildirmeleri için imkan tanınması lüzumu halinde mahkemece aynı bölgeden resen emsal celbi yoluna gidilmesi ve dava konusu taşınmaza getirilen bu emsale göre değer biçilmesi için keşif yapılması ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi,

2-Kabule göre de;

Gerek dava konusu parselin, gerekse somut emsalin imar planına dahil, olduğu gibi bırakılan kadastro parselimi, yoksa fiili imar uygulaması sonucu oluşan imar parseli mi oldukları Belediye İmar Müdürlüğünden sorularak alınacak cevaplara göre taşınmaza biçilen değerden % 35 düzenleme ortaklık payının indirilip indirilmeyeceği araştırılmadan eksik inceleme ile hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazı yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenlerle H.U.M.K.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 15.03.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Taraflara Benzer Nitelikli Emsalleri Bildirmeleri İçin İmkan Tanınması Lüzumu Halinde Re'sen Emsal Celbi Yoluna Gidilmesi ve Bu Emsallere Göre Değer Biçilmesi gerektiği; 3194/m.18; 2942/m.10,11/3-g**

#### **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2003/13929**

**K. 2004/1819**

### **T. 26.2.2004**

ÖZET: Dava, 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın davacı idare adına tapuya tescili istemine ilişkindir. Dava konusu taşınmazın bulunduğu Şölen beldesinde özellikleri yukarıda sayılan emsal satışların bulunması doğaldır. Bu durumda taraflara benzer nitelikli emsalleri bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde re'sen emsal celbi yoluna gidilmesi ve bu emsallere göre değer biçilmesi için yeniden oluşturulacak bilirkişi kuruluyla keşif yapılarak sonucuna göre hüküm kurulması gerektiğinin düşünülmemesi hatalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan



taşınmazın davacı idare adına tescilli davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davacı idare vekilince verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Dava, 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın davacı idare adına tapuya tescilli istemine ilişkindir.

Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Taşınmazın arsa niteliğinde kabul edilmesinde ve emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde yöntem bakımından bir isabetsizlik görülmemiştir. Alınan rapor ve yapılan inceleme hüküm kurmaya yeterli değildir. Şöyle ki;

1- Kamulaştırma Kanununun 11/3-g maddesine göre arsa niteliğindeki taşınmazlara değer biçilirken alınan emsallerin taşınmaza yakın bölgelerden, benzer yüzölçümlü ve benzer özellikte olması ve değerlendirme tarihine yakın satışların emsal alınması gerekir.

Dava konusu taşınmazın bulunduğu Şölen beldesinde özellikleri yukarıda sayılan emsal satışların bulunması doğaldır. Bu durumda taraflara benzer nitelikli emsalleri bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde re'sen emsal celbi yoluna gidilmesi ve bu emsallere göre değer biçilmesi için yeniden oluşturulacak bilirkişi kuruluyla keşif yapılarak sonucuna göre hüküm kurulması gerektiğinin düşünülmemesi,

2- Mahkemece, gerek dava konusu taşınmazın ve gerekse emsal olarak alınacak taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca imar düzenleme ortaklık payı kesintisine tabi tutulup tutulmadıkları araştırılmadan eksik inceleme ile hüküm kurulması,

3- Dava konusu taşınmaz, imar planı içinde olduğu gibi bırakılan 1700 metrekare yüzölçümünde kadastro parselidir. Bu taşınmazın kamulaştırmadan arta kalan bölümü, imar uygulaması sırasında diğer parsellerle birlikte şuyulandırılması mümkün olduğu da gözönüne alındığında, arta kalan bölümde değer azalışı olmayacağı düşünülmemesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davacı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenlerle HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 26.02.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Uygulaması Nedeniyle Bedele Dönüştürülen Taşınmaz Bedelinin Artırılması Talebinde Zamanaşımı Süresinin Başlangıcı; 3194/m.17/son,18; 2942/m.25,38; 818/m.125**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2004/84**

**K. 2004/5488**

## T. 6.5.2004

**ÖZET:** Bedele dönüştürme davasında zamanaşımı, Kamulaştırma Yasasının 38. maddesinin Anayasa Mahkemesince iptaline göre, kamulaştırmanın davacıya noter marifetiyle tebliğinden başlar.

**DAVA:** Taraflar arasındaki imar uygulaması nedeniyle bedele dönüştürülen davacı payına takdir edilen karşılığın arttırılması için davacı tarafından açılan ve saklı tutulan fazla bedelin tahsili davasının reddine dair verilen, yukarıda gün ve sayılan yazılı hükmün Yargıtay'ca ONANMASI hakkında Dairenden çıkan karar kapsayan 13.10.2003 gün ve 7839-11491 sayılı ilama karşı davacılar vekili yönünden verilen dilekçe ile karar düzeltilmesi istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup gereği konuşulup düşünüldü:

**KARAR:** Dava, imar uygulaması nedeniyle bedele dönüştürülen davacı payına takdir edilen karşılığın arttırılması için açılan ilk davada saklı tutulan bölümün tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece, imar uygulamasının 1987 yılında tapuya işlenmesi nedeniyle 2-1.05.2000 tarihinde açılan ek davanın, 10 yıllık zamanaşımı süresi dolduğundan bahisle davanın reddine karar verilmiş, davacı vekilinin temyizi üzerine hüküm Dairemizce onanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 17/son maddesinde; ""Bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır"" hükmü yer almaktadır.

Kamulaştırma Yasasının 25. maddesi gereğince; hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi mal sahibi için Noter marifetiyle yapılan tebligatla başlar. Olayımızda, bedele dönüştürme işlemi, davalı idarece, davacıya tebliğ edilmemiştir.

Davacı taraf, 22.05.1996 tarihinde fazlaya ilişkin hakkını saklı tutarak bedel artırma davası açmış, davanın kabulüne dair verilen hüküm, Dairemizce onanarak kesinleşmiştir.

Yukarıda açıklanan nedenlerle ve Kamulaştırma Kanununun hak düşürücü süreye ilişkin 38. maddesinin de Anayasa Mahkemesince Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmesi karşısında, bu davadaki talep yönünden zamanaşımı süresi bahis konusu edilemeyeceğinden, açılan ek davanın kabulü yerine, reddine karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Hükmün bu nedenle bozulması gerekirken onandığı bu defa yapılan incelemede anlaşıldığından, davacı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulüne, Dairemizin 13.10.2003 gün ve 7839-11491 sayılı onama kararın kaldırılmasına, yerel Mahkeme hükmünün yukarıda açıklanan nedenlerle BOZULMASINA, oyçokluğuyla karar verildi.

### KARŞI OY YAZISI:

3194 sayılı İmar Kanununun 17, 18, 19 ve 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10/c maddelerinde imar uygulaması nedeniyle taşınmaz veya hisse verilmesinin mümkün olmadığı hallerde taşınmazdaki mülkiyet haklarına karşılık bir bedel takdir idare böylelikle imar planlarına göre parselasyon planları yapıp 3194 sayılı Kanununun 19. maddesine göre gerekli kurulların onayından geçirdikten sonra yürürlüğe giren bu planlar 1 ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinlesin

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakati aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.

Burada hissenin bedele dönüşmesi halinde hak sahibi kişi değeri az bulursa bu bedele itiraz eder. Hem önceki bedelin takdirinde hem de takdir edilen bu bedele itiraz halinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre işlem yapılır. Ancak;

Burada yapılan işlem bir kamulaştırma işlemi değildir. İmar düzenlemesi neticesi parselasyon planlarının hazırlanmasıdır. Bu itibarla bu konularda Kamulaştırma Kanununun sadece değer biçmeye ilişkin hükümleri uygulanır. Ancak idare bu işlem için kamulaştırma yaparsa tabiatıyla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun tüm hükümleri

birlikte uygulanacaktır. Bu itibarla kamulaştırma işleminin söz konusu olmadığı hallerde Kamulaştırma Kanununun 25. maddesinin uygulanması söz konusu edilemez.

İmar düzenlemesi neticesi parselasyon planlarının yapılması idari bir işlemdir. Bu parselasyon planları bir ay müddetle ilgili dairede asılıp ayrıca mutad vasıtalarla duyurulması halinde bu sürenin sonunda kesinleşeceği 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesi gereğidir. Ancak Danıştay İçtihadı Birleştirme Kurulu 12.02.1970 gün ve 1969/2-1 sayılı kararında; Anayasanın 114/2 (yeni 125/3) maddesinde, idari işlemlere karşı açılacak davalarda sürenin yazılı bildirim tarihinde başlayacağı hükmünü esas alarak ilan tarihinin dava açma süresine başlangıç kabul etmenin imkânsız olduğunu kabul etmiştir. Yüksek Mahkemenin bu kabulü parselasyon planlarına karşı açılacak davalar ile ilgilidir.

Esasında 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11. maddesinde kadastro tutanakları ile ilgili ilanların tebliğ hükmünde olduğu belirtildikten sonra aynı Kanununun 12/3. maddesinde bu tutanaklarda belirtilen haklara; sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten on yıl geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamayacağı ve dava açılmayacağı kabul edildiği halde idari işlem niteliğindeki düzenlemeye karşı malikin idare mahkemesinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanununun 7. maddesine göre 60 gün içerisinde dava açma hakkı verilmesinin çok doğru olduğu söylenemez. Bu itibarla Danıştay'ın bu İçtihadı Birleştirme Kararı olumlu olmuştur. Ancak;

Bedele dönüştürmelerde malikin parselasyon planına düzenleme ve bedele dönüştürme işlemine bir itirazı yoktur. Malik sadece hissesine karşılık verilen bedelin az olduğu iddiasındadır. Yani talebi aynı hak niteliğinde olmayıp kişisel hak niteliğinde olan alacak istemine dönüşmüştür.

Bu durumda genel hükümlerine göre sorunun çözülmesi gerekmektedir. Her şeyden evvel TMK'nun 1020 maddesine göre tapu sicili herkese açıktır. Alakası olduğunu ispat eden herkes gerekli bilgi ve belgelerin gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez. O halde kişi imar düzenlemesinden sonra lehine oluşturulan tapulardan haberdar olmadığı iddiasında bulunamaz. Bedele dönüştürme tapu kayıtları ve eki şuyulandırma cetvellerinden açıkça anlaşıldığına göre artık tapu kayıt tarihinin süre başlangıcı olarak alınması gerekir.

Borçlar Kanununun 125. maddeye göre haksız eylem ve haksız iktisap dışında ""her türlü alacak"" davası muayyen istisnaların dışında kural olarak 10 yıllık zamanaşımına tabidir.

Maddi olayda da bedele dönüştürme işleminin tapuya tescilinden itibaren 10 yıllık zamanaşımı süresi dolmuş olduğundan ve süresinde usulüne uygun zamanaşımı talebi de bulunduğundan usul ve yasaya uygun olan mahkeme kararının onanması gerektiği düşüncesinde olduğumdan Sayın Çoğunluğun kararının bozulması yönündeki görüşlerine iştirak edemiyorum.

Üye Naci BAŞSORGUN

**Dava Açıldığı Tarihte 3194 Sayılı İmar Kanununun değişikliği yürürlükte olmadığından DOP oranının %40 Olarak belirlenmemesi gerektiği; 3194/m.18**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2004/280**

**K. 2004/5985**

**T. 25.5.2004**

ÖZET: Dava kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Dava açıldığı tarihte 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı %35 olduğu halde dava tarihinden sonra yürürlüğe giren yasa uyarınca düzenleme ortaklık payının %40 olarak alınması sonucu aza hükmedilmesi, doğru değildir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasının kısmen kabulüne dair verilen yukarıda tarih ve numaraları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi taraf vekilleri tarafından verilen dilekçelerle istenilmiş davalı idare vekilince de duruşma isteminde bulunulmuş olmakla Duruşma için belirlenen 25.05.2004 günü temyiz eden davalı idare vekili Avukat Seyit Doğan'ın yüzüne karşı, usulüne göre çağrı kağıdı gönderilmesine rağmen gelmediğinden temyiz eden davacı vekilinin yokluğunda duruşmaya başlanarak Temyiz isteminin süresinde olduğu görülüp davalı idare vekilinin sözlü açıklamaları dinlendikten sonra, dosyadaki kağıtlar okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Dava kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan rapor değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygundur. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde yöntem bakımından bir isabetsizlik görülmemiştir.

Davalı idare vekilinin temyiz itirazları bu nedenle yerinde görülmemiştir.

Davacı vekilinin temyizine gelince;

Dava açıldığı tarihte 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı %35 olduğu halde dava tarihinden sonra yürürlüğe giren yasa uyarınca düzenleme ortaklık payının %40 olarak alınması sonucu aza hükmedilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde davacıya geri verilmesine ve aşağıda yazılı kalan onama harcının davalı idareden alınmasına 25.05.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.

## **Taşınmazın Değer Tespitinin Belirlenebilmesi İçin Emsal Karşılaştırma Yapılmasının Gerekmesi; 3194/m.18; 2942/m.10**

### **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2004/2455**

**K. 2004/3711**

**T. 26.3.2004**

ÖZET: Her dava, dava günündeki şartına göre değerlendirileceğinden, dava tarihinde yürürlükte olan yasaya göre Düzenleme Ortaklık Payı % 35 olduğu gözetilmeden, biçilen değerden % 40 Düzenleme Ortaklık Payı indirilmesi sonucu aza hükmedilmesi doğru değildir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davacı vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir.

Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan rapor geçersizdir. Şöyle ki;

1-Bilirkişi kurulunca emsal alınan M İlçesi Hacımansur Mahallesi 1616 ada 122 parsel sayılı taşınmazdaki hisse satışı davalı Belediye ile K Sağlık Hizmetleri AŞ. arasında yapılmıştır. Bu taşınmaz satışı emsal olarak alınamaz. Zira; tapu kaydında yazılı olduğu gibi taşınmazın üzerinde alıcı şirkete ait 8 katlı hastane binası mevcuttur. Bu alım-satım açık ihâle sureti ile de olsa alıcı anonim şirket tarafından özel hastane yapılmak amacıyla gerçekleşmiş olup ve özel amaçlıdır. Bu nedenle taraflara yeniden emsal bildirmeleri için mehil verilip bildirilen emsaller celp edildikten ve gerektiğinde res'en emsal de celp edilerek mahallinde keşif yapıp rapor alınmadan eksik inceleme ile geçersiz rapor esas alınarak hüküm kurulması,

2-Kabule göre de;

İmar Kanununun 18.maddesi 2.fıkrasında yazılı % 35 oranı 17.12.2003 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren yasa değişikliği ile % 40'a çıkarılmıştır. Her dava, dava günündeki şartına göre değerlendirilir. Dava tarihinde yürürlükte olan yasaya göre Düzenleme Ortaklık Payı % 35 olduğu gözetilmeden, biçilen değerden % 40 Düzenleme Ortaklık Payı indirilmesi sonucu aza hükmedilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 26.03.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İdarece Tesbit Edilen Bedelle Bilirkişinin Takdir Ettiği Bedel Arasında Bir Mislini Aşan Önemli Oransızlık Bulunması durumunda Yeniden Keşif Yapılması Zorunluluğu; 3194/m.17/son,18; 2942/m.15/11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2004/3409**

**K. 2004/5075**

**T. 26.4.2004**

ÖZET: Dava, imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen ve davacı payına takdir edilen karşılığın artırılması istemine ilişkindir. İmar uygulaması nedeni ile bedel tesbiti davalarında Kamulaştırma Kanununun bedel tespitine ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır. İdarece tespit edilen bedelle bilirkişi kurulunca tespit edilen bedel arasında bir mislini aşan önemli oransızlık bulunduğu halde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15/11 maddesi gözönünde tutularak, yeniden keşif yapılması gerektiği gözetilmeden eksik inceleme ile hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

DAVA: Taraflar arasındaki imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen ve davacı payına takdir edilen karşılığın artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Dava, imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen ve davacı payına takdir edilen karşılığın artırılması istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı idare vekilince temyiz edilmiştir.

Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal incelemesi yapılarak değer biçilmesinde yöntem bakımından bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

1- İmar uygulaması nedeni ile bedel tesbiti davalarında Kamulaştırma Kanununun bedel tespitine ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.

İdarece tespit edilen bedelle bilirkişi kurulunca tespit edilen bedel arasında bir mislini aşan önemli oransızlık bulunduğu halde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15/11 maddesi gözönünde tutularak, yeniden keşif yapılması gerektiği gözetilmeden eksik inceleme ile hüküm kurulması,

2- Kabule göre de;

a) Bilirkişi kurulunca emsal olarak kabul edilip incelenen taşınmazlara ait satış tarihi, cinsi, satış bedeli ve satışın kimler arasında yapıldığını gösterir tapu kayıtları getirtilip,

b) Değerlendirme tarihi olan 2002 yılında, dava konusu taşınmaz ile hükme esas alınan bilirkişi raporunda emsal kabul edilen taşınmazların, emlak vergisine esas değerlerinin, ilgili Belediye Başkanlığı Emlak Vergi Dairesinden sorularak,

Rapor denetlenmeden eksik inceleme ile karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazı yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 26.04.2004 gününde oyçokluğuyla karar verildi.

KARŞI OY:

3194 sayılı İmar Kanununun 17, 18, 19 ve 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10/c maddelerinde imar uygulaması nedeniyle bağımsız taşınmaz veya hisse verilmesinin mümkün olmadığı hallerde kişilerin taşınmazdaki mülkiyet haklarına karşılık bir bedel takdir edilir ve idare böylelikle imar planlarına göre parselasyon planları yapıp 3194 sayılı Kanununun 19. maddesine göre gerekli kurulların onayından geçirdikten sonra yürürlüğe giren bu planlar 1 ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir.

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre resen tanzim ve tesis ederler.

Burada hissenin bedele dönüşmesi halinde hak sahibi kişi değeri az bulursa bu bedele itiraz eder. Hem önceki bedelin takdirinde hem de takdir edilen bu bedele itiraz halinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre işlem yapılır. Ancak;

Burada yapılan işlem bir kamulaştırma işlemi değildir. İmar düzenlemesi neticesi parselasyon planlarının hazırlanmasıdır. Bu itibarla bu konularda Kamulaştırma Kanununun sadece değer biçmeye ilişkin hükümleri uygulanır. Ancak idare bu işlem için kamulaştırma yaparsa tabiatıyla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun tüm hükümleri birlikte uygulanacaktır. Bu itibarla kamulaştırma işleminin söz konusu olmadığı hallerde Kamulaştırma Kanununun 25. maddesinin uygulanması söz konusu edilemez.

İmar düzenlemesi neticesi parselasyon planlarının yapılması idari bir işlemlerdir. Bu parselasyon planları bir ay müddetle ilgili dairede asılıp ayrıca mutad vasıtalarla duyurulması halinde bu sürenin sonunda kesinleşeceği 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesi gereğidir. Ancak Danıştay İçtihadı Birleştirme Kurulu 12.02.1970 gün ve 1969/2-1 sayılı kararında; Anayasanın 114/2 (yeni 125/3) maddesinde, idari işlemlere karşı açılacak davalarda sürenin yazılı bildirim tarihinde başlayacağı hükmünü esas alarak ilan tarihinin dava açma süresine başlangıç kabul etmenin imkansız olduğunu kabul etmiştir. Yüksek Mahkemenin bu kabulü parselasyon planlarına karşı açılacak davalar ile ilgilidir.

Esasında 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11. maddesinde kadastro tutanakları ile ilgili ilanların tebliğ hükmünde olduğu belirtildikten sonra aynı Kanununun 12/3 maddesinde bu tutanaklarda belirtilen haklara; sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten on yıl geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamayacağı ve dava açılmayacağı kabul edildiği halde idari işlem niteliğindeki düzenlemeye karşı malikin idare mahkemesinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanununun 7. maddesine göre 60 gün içerisinde dava açma hakkı verilmesinin çok doğru

olduğu söylenemez. Bu itibarla Danıştay'ın bu İçtihadı Birleştirme Kararı olumlu olmuştur. Ancak;

Bedele dönüştürmelerde malikin parselasyon planına düzenleme ve bedele dönüştürme işlemine bir itirazı yoktur. Malik sadece hissesine karşılık verilen bedelin az olduğu iddiasındadır. Yani talebi aynı hak niteliğinde olmayıp kişisel hak niteliğinde olan alacak istemine dönüşmüştür.

Bu durumda genel hükümlerine göre sorunun çözümlenmesi gerekmektedir.

Her şeyden evvel TMK.nun 1020. maddesine göre tapu sicili herkese açıktır. Alakası olduğunu ispat eden herkes gerekli bilgi ve belgelerin gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez. O halde kişi imar düzenlemesinden sonra lehine oluşturulan tapulardan haberdar olmadığı iddiasında bulunamaz. Bedele dönüştürme tapu kayıtları ve eki şuyulandırma cetvellerinden açıkça anlaşıldığına göre artık tapu kayıt tarihinin süre başlangıcı olarak alınması gerekir.

Borçlar Kanununun 125. maddeye göre haksız eylem ve haksız iktisap dışında "her türlü alacak" davası muayyen istisnaların dışında kural olarak 10 yıllık zamanaşımına tabidir.

Maddi olayda da bedele dönüştürme işleminin tapuya tescilinden itibaren 10 yıllık zamanaşımı süresi dolmuş olduğundan ve süresinde usulüne uygun zamanaşımı talebi de bulunduğu davanın bu nedenle reddedilmesi gerekirken esastan inceleme yapıp kabul edilmesi doğru değildir.

Davalı idare vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün açıklanan sebeple bozulması yerine esastan incelenip bozulmasına dair çoğunluk görüşüne katılamıyorum.

### **İmar Uygulaması Sırasında Bedele Dönüştürülen Taşınmazın Bedel Tesbitinde Uygulanacak Usul ve Esaslar; 3194/m.18; 2942/m.11**

#### **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2004/3523**

**K. 2004/4970**

**T. 22.4.2004**

**ÖZET:**Dava, imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen davacıya ait taşınmaza takdir edilen karşılığın artırılması istemine ilişkindir. Kamulaştırma Kanununun değer biçmeye ilişkin hükümleri imar uygulaması nedeni ile bedele dönüştürme davalarında da uygulanır. Kamulaştırma Kanununun II/3-g maddesi uyarınca, arsalar kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan satışlara göre değer biçilmesi gerekir. Bilirkişi raporlarında, getirilen emsallerin satışlarının vergi ve harçtan kaçınmak için düşük gösterildiği açıklandıktan sonra, sonuçta piyasa rayicinden söz edilerek soyut ifadelerle değer biçildiğinden, bu raporlara göre hüküm kurulması mümkün değildir. Taraflara emsal göstermeleri için yeniden imkan tanınması, lüzumu halinde res'en emsal celbi yoluna gidilmesi ve dava konusu taşınmaz değerinin emsal karşılaştırması suretiyle tespiti için bilirkişi kurullarından ek rapor alınması, mümkün olmadığı takdirde yeniden keşif yapılması ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiği gözetilmeden eksik inceleme ile hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

**DAVA:** Taraflar arasındaki imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen davacıya ait taşınmaza takdir edilen karşılığın artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davacı ve davalılardan Belediye Başkanlığı vekillerince verilen dilekçelerle istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

**KARAR:** Dava, imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen davacıya ait taşınmaza takdir edilen karşılığın artırılması istemine ilişkindir.

Mahkemece davalılar Uşak Belediye Başkanlığı ve Coşkun Güven haklarında açılan davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm davacı vekili ve davalılardan Uşak Belediyesi Başkanlığı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacının paydaş olduğu 148 parsel sayılı taşınmazın yapılan imar uygulaması sonucunda, oluşan 3558 no'lu imar adasının 8 no'lu parselinden davacıya ait 48.09 m<sup>2</sup>'lik kısmın m<sup>2</sup>'si 10.000.000 TL'dan davalı Coşkun Güven lehine bedele dönüştürüldüğü anlaşılmıştır. Bu itibarla,

1- Kamulaştırma Kanununun değer biçmeye ilişkin hükümleri imar uygulaması nedeni ile bedele dönüştürme davalarında da uygulanır. Davacının takdir edilen bedeli 08.07.2002 gününde aldığı gözönünde tutularak değerlendirme tarihinin 08.07.2002 olduğu gözetilmeden dava gününün kabul edilmesi,

2- Kamulaştırma Kanununun II/3-g maddesi uyarınca, arsalara kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan satışlara göre değer biçilmesi gerekir. Bilirkişi raporlarında, getirilen emsallerin satışlarının vergi ve harçtan kaçınmak için düşük gösterildiği açıklandıktan sonra, sonuçta piyasa rayicinden söz edilerek soyut ifadelerle değer biçildiğinden, bu raporlara göre hüküm kurulması mümkün değildir. Taraflara emsal göstermeleri için yeniden imkan tanınması, lüzumu halinde res'en emsal celbi yoluna gidilmesi ve dava konusu taşınmaz değerinin emsal karşılaştırması suretiyle tespiti için bilirkişi kurullarından ek rapor alınması, mümkün olmadığı takdirde yeniden keşif yapılması ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiği gözetilmeden, eksik inceleme ile hüküm kurulması,

3- Davalı Coşkun Güven lehine davacıya düşen bölümde 48.09 m<sup>2</sup>'lik kısmın bedele dönüştürülmesi nedeniyle davanın davalı İsmail Öztürk yönünden kabulüne, Uşak Belediye Başkanlığı yönünden ise husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmesi gerekirken, her iki davalı yönünden de kabulüne karar verilmesi,

4- Kabule göre de;

Davalı Belediye Başkanlığı kendisini vekil ile temsil ettirdiğinden reddedilen kısım üzerinden vekalet ücretine hükmetmek gerekirken, bu hususta bir karar verilmemiş olması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davacı vekili ve davalı Belediye Başkanlığı vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harçlarının istenildiğinde ödeyenlere geri verilmesine 22.04.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Planında Okul Yeri Olarak Ayrılan Kadastral Parsel Niteliğindeki Emsal Taşınmazın Değerine Düzenleme Ortaklık Payı İlave Edilmek Suretiyle Hükmedilemeyeceği; 3194/m.18/2; 2942/m.10,11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2004/12753**

**K. 2005/678**

**T. 3.2.2005**



ÖZET: Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Dava konusu taşınmazın imar planında okul yeri olarak ayrılmıştır. Dava konusu taşınmaz düzenleme ortaklık payı düşülmeyen bir imar parseli olduğundan, kadastral parsel niteliğindeki emsal taşınmazın değerine düzenleme ortaklık payı ilave edilmek suretiyle fazla bedele hükmedilmesi doğru değildir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi taraf vekilleri yönünden verilen dilekçelerle istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Verilen süreye rağmen davacı tarafça temyiz harcı yatırılmadığı gibi temyiz talebinden de vazgeçilmesi sebebiyle temyiz talebinin reddine karar verilip yapılan incelemede,

Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekilince temyiz edilmiştir.

Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Taşınmazın arsa niteliğinde kabulü doğrudur. Ancak;

Dava konusu taşınmazın imar planında okul yeri olarak ayrılması sebebiyle düzenleme ortaklık payı düşülmemiştir. Bu nedenle dava konusu taşınmaz düzenleme ortaklık payı düşülmeyen bir imar parseli olduğundan, kadastral parsel niteliğindeki emsal taşınmazın değerine düzenleme ortaklık payı ilave edilmek suretiyle fazla bedele hükmedilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK'nın 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA), peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde davalı idareye geri verilmesine 3.2.2005 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Taşınmaz Üzerindeki Bina Yıkılmamış ve Halen Davacının Kullanımında Olması Nedeniyle Bedeline Hükmedilemeyeceği; 3194/m.10,18**

#### **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

##### **E. 2005/47**

##### **K. 2005/82**

##### **T. 24.1.2005**

ÖZET: Dava, imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen taşınmaza takdir edilen karşılığın artırılması ve bu taşınmaz üzerinde bulunan bina bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece, arsa niteliğindeki taşınmaza emsal incelemesi yapılarak değer biçilmesinde ve zemin yönünden bedelinin artırılmasına karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak; şuyulandırma sonucu dava konusu parseldeki binanın bir bölümü davacıya bırakılan 12 parsel üzerinde, bir kısmı da imar yolu üzerinde kalmıştır. Yapının davalı idare tarafından yıkıldığı veya davacının kullanmasının engellendiği tesbit edilmemiştir. Bu nedenle davalı Belediyece el atılmayan ve davacı tarafça da kullanılan binanın bedeline hükmedilemez.

DAVA: Taraflar arasındaki imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen taşınmaza takdir edilen karşılığın artırılması ve bu taşınmaz üzerinde bulunan bina bedelinin tahsili davasının kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca ONANMASI hakkında Dairenden çıkan kararı kapsayan 23.11.2004 gün ve 2004/7187-2004/11525 sayılı ilama karşı davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile karar düzeltilmesi istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup gereği konuşulup düşünüldü:

KARAR: Dava, imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen taşınmaza takdir edilen karşılığın artırılması ve bu taşınmaz üzerinde bulunan bina bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal incelemesi yapılarak değer biçilmesinde ve zemin yönünden bedelinin artırılmasına karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

3194 sayılı İmar Kanununu uyarınca yapılan şuyulandırma ile başkalarına ait parseller üzerinde kalan binanın bedeli; belediye tarafından yıkılması veya kullanılmasının engellenmesi halinde istenebilir. Şuyulandırma sonucu, dava konusu binanın bir bölümü davacıya bırakılan 12 parsel üzerinde, bir kısmı da imar yolu üzerinde kalmıştır. Yapının davalı idare tarafından yıkıldığı veya davacının kullanmasının engellendiği tesbit edilmemiştir. Bilirkişi kurulunca da keşif sırasında 158 m2'lik yapının mevcut olduğu ve halen mermer atölyesi olarak kullanıldığı görülmüştür.

Bu nedenle davalı Belediyece el atılmayan ve davacı tarafça da kullanılan binanın bedeline hükmedilemez.

SONUÇ: Hükmün açıklanan nedenle Bozulması gerekirken Onandığı, bu defa yapılan incelemeden anlaşıldığından, davalı idare vekilinin karar düzeltme talebinin kabulüne, Dairemizin 23.11.2004 gün ve 2004/7187-2004/11525 sayılı Onama kararının kaldırılmasına ve hükmün yukarıda açıklanan nedenlerle HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan karar düzeltme ve temyiz harçlarının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine, 24.01.2005 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırılan Arsanın Değerlendirmesinin İlk Dava Tarihine Göre Yapılması, Islah ile Talep Edilen Miktarı İlk Dava Tarihinden Faiz Yürütülmesinin Gerekmesi; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2005/1603**

**K. 2005/1737**

**T. 24.2.2005**

ÖZET: Dava konusu taşınmaz mal arsa niteliğindedir. Arsaların bedelinin değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması zorunludur.

Bu itibarla, emsal satışların değerlendirme tarihindeki karşılıklarının fiyat artış endekslerinin uygulanması suretiyle tespiti, bundan sonra emsal ile dava konusu taşınmazın eksik ve üstün yönlerinin neler olduğu ve oranları açıklanmak suretiyle değer biçilmesi gerekir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davacı vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmazın bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir.

1- Dava konusu taşınmaz mal arsa niteliğindedir. Kamulaştırma Kanununun kıymet takdir esaslarını belirten 11. maddesinin 1.fikrasının arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca arsaların bedelinin değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması zorunludur.

Bu itibarla, emsal satışların değerlendirme tarihindeki karşılıklarının fiyat artış endekslerinin uygulanması suretiyle tespiti, bundan sonra emsal ile dava konusu

taşınmazın eksik ve üstün yönlerinin neler olduğu ve oranları açıklanmak suretiyle değer biçilmesi gerekir.

Bilirkişi raporunda bu yönleme uyulmadan değer biçilmiştir. Bu nedenle yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu ile keşif yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, geçerli olmayan rapora dayanılarak eksik inceleme ile hüküm kurulması,

2- Kabule göre de;

a) 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinde yapılan değişiklik 17.12.2003 tarihinden sonra açılan davalarda uygulanacağı gözetilmeden düzenleme ortaklık payının %35 yerine %40 hesaplanması suretiyle az bedele hükmedilmesi,

b) Değerlendirme ilk dava tarihine göre yapıldığından ıslah ile talep edilen miktara da ilk dava tarihinden faiz yürütülmesi gerekirken ıslah tarihinden faize hükmedilmesi,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenlerle HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 24.02.2005 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Uygulaması İle Şuyulandırılan Taşınmazla İlgili İşlemler Tebliğ Edilmedikçe Bedele Dönüştürülen Paya İlişkin Dava Hakkının Süreye Bağlı Olmadığı; 3194/m. 17, 18, 19**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2005/11776**

**K. 2005/11502**

**T. 25.10.2005**

**ÖZET:** Davacı, imar uygulaması nedeniyle bedele dönüştürülen payına takdir edilen karşılığın artırılması talebinde bulunmuştur. İmar uygulaması ile şuyulandırılan taşınmazla ilgili işlemler tebliğ edilmedikçe bedele dönüştürülen paya ilişkin dava hakkı herhangi bir süreye tabi değildir. Aksi kanaat ile on yıllık dava zamanaşımı süresinin geçtiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi hatalıdır.

**DAVA:** Taraflar arasındaki imar uygulaması nedeniyle bedele dönüştürülen davacı payına takdir edilen karşılığın artırılması için açılan ilk davada saklı tutulan bölümün tahsili davasının reddine dair verilen hükmün duruşmalı olarak Yargıtay'ca incelenmesi davacılar vekili tarafından verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla duruşma için belirlenen 12.07.2005 günü temyiz eden davacılar vekili Av. M.Y.'nin yüzüne karşı, usulüne göre çağrı kağıdı gönderilmesine rağmen gelmediğinden, aleyhine temyiz olunan davalı idare vekilinin yokluğunda duruşmaya başlanarak temyiz isteminin süresinde olduğu görülüp davacılar vekilinin sözlü açıklamaları dinlendikten sonra, dairemizin geri çevirme kararı üzerine gelen dosyadaki kağıtlar okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

**KARAR:** Dava, imar uygulaması nedeniyle bedele dönüştürülen davacı payına takdir edilen karşılığın artırılması için açılan ilk davada saklı tutulan bölümün tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece, davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir.

İmar uygulaması sonucu şuyulandırılan taşınmazla ilgili işlemler davacılar tebliğ edilmediğinden taşınmaz tapudan terkin edilse bile sonuca etkili olmayacağından davacının herhangi bir süreye tabi olmaksızın dava açma hakkı bulunduğu gözetilmeden 10 yıllık zamanaşımı süresi geçtiğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi, doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davacılar vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden, hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz eden davacılar yararına yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca takdir olunan 400,00.- YTL vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene iadesine 25.10.2005 gününde oyçokluğuyla karar verildi.

KARŞI OY:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17, 18, 19 ve 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'nun 10/c maddelerinde imar uygulaması nedeniyle bağımsız taşınmaz veya hisse verilmesinin mümkün olmadığı hallerde kişilerin taşınmazdaki mülkiyet haklarına karşılık bir bedel takdir edilir ve idare böylelikle imar planlarına göre parselasyon planları yapıp 3194 Sayılı Kanunun 19. maddesine göre gerekli kurulların onayından geçildikten sonra yürürlüğe giren bu planlar 1 ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir.

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re' sen tanzim ve tesis ederler.

Burada hissenin bedele dönüşmesi halinde hak sahibi kişi değeri az bulursa bu bedele itiraz eder. Hem önceki bedelin takdirinde hem de takdir edilen bu bedele itiraz halinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre işlem yapılır. Ancak;

Burada yapılan işlem bir kamulaştırma işlemi değildir. İmar düzenlemesi neticesi parselasyon planlarının hazırlanmasıdır. Bu itibarla bu konularda Kamulaştırma Kanunu'nun sadece değer biçmeye ilişkin hükümleri uygulanır. Ancak idare bu işlem için kamulaştırma yaparsa tabiatıyla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun tüm hükümleri birlikte uygulanacaktır. Bu itibarla kamulaştırma işleminin söz konusu olmadığı hallerde Kamulaştırma Kanunu'nun 25. maddesinin uygulanması söz konusu edilemez.

İmar düzenlemesi neticesi parselasyon planlarının yapılması idari bir işlemlerdir. Bu parselasyon planları bir ay müddetle ilgili dairede asılıp ayrıca mutat vasıtalarla duyurulması halinde bu sürenin sonunda kesinleşeceği 3194 sayılı İmar Kanunu' nun 19. maddesi gereğidir. Ancak Danıştay İçtihadı Birleştirme Kurulu 12.02.1970 gün ve 1969/2-1 sayılı kararında; Anayasa'nın 114/2 (yeni 125/3) maddesinde, idari işlemlere karşı açılacak davalarda sürenin yazılı bildirim tarihinde başlayacağı hükmünü esas alarak ilan tarihinin dava açma süresine başlangıç kabul etmenin imkansız olduğunu kabul etmiştir. Yüksek Mahkemenin bu kabulü parselasyon planlarına karşı açılacak davalar ile ilgilidir.

Esasında 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 1 ı. maddesinde kadastro tutanakları ile ilgili ilanların tebliğ hükmünde olduğu belirtildikten sonra aynı kanunun 12/3. maddesinde bu tutanaklarda belirtilen haklara; sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten on yıl geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamayacağı ve dava açılmayacağı kabul edildiği halde idari işlem niteliğindeki düzenlemeye karşı malikin idare mahkemesinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 7. maddesine göre 60 gün içerisinde dava açma hakkı verilmesinin çok doğru olduğu söylenemez. Bu itibarla Danıştay'ın bu İçtihadı Birleştirme Kararı olumlu olmuştur. Ancak;

Bedele dönüştürmelerde malikin parselasyon planına, düzenleme ve bedele dönüştürme işlemine bir itirazı yoktur. Malik sadece hissesine karşılık verilen bedelin az olduğu iddiasındadır. Yani talebi aynı hak niteliğinde olmayıp kişisel hak niteliğinde olan alacak istemine dönüşmüştür.

Bu durumda genel hükümlerine göre sorunun çözülmesi gerekmektedir.

Her şeyden evvel T.M.K.'nun 1020. maddesine göre tapu sicili herkese açıktır. Alakası olduğunu ispat eden herkes gerekli bilgi ve belgelerin gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez. O halde kişi imar düzenlemesinden sonra lehine oluşturulan tapulardan haberdar olmadığı iddiasında bulunamaz. Bedele dönüştürme tapu kayıtları ve eki

şuyulandırma cetvellerinden açıkça anlaşıldığına göre artık tapu kayıt tarihinin süre başlangıcı olarak alınması gerekir.

Borçlar Kanunu'nun 125. maddesine göre haksız eylem ve haksız iktisap dışında "her türlü alacak" davası muayyen istisnaların dışında kural olarak 10 yıllık zamanaşımına tabidir.

Maddi olayda da bedele dönüştürme işleminin tapuya tescilinden itibaren 10 yıllık zamanaşımı süresi dolmuş olduğundan ve süresinde usulüne uygun zamanaşımı talebi de bulunduğundan usul ve yasaya uygun olan mahkeme kararının onanması gerektiği düşüncesindeyim. Bu nedenle sayın çoğunluğun, kararın bozulması yönündeki görüşlerine iştirak edemiyorum.

Üye Naci BAŞSORGUN

### **Düzenleme sonucunda Binanın Taşkın Hale Gelen Kısımının Kaldığı Komşu Parseldeki Arsa Payının Devri Talebi; 3194/m.18; 743/m.651**

#### **T.C. YARGITAY 14. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1998/6619**

**K. 1998/8641**

**T. 19.11.1998**

**ÖZET:** Düzenleme sırasında plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı ancak bir imar parseli içerisinde bırakılabilir, tamamı veya bir kısmın plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri ilgili parsel sahiplerince ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şuyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

**DAVA:** Davacı vekili tarafından, davalılar aleyhine 12.11.1997 gününde verilen dilekçe ile tapu iptal tescil istenmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın kabulüne dair verilen 25.5.1998 günlü hükmün Yargıtayca incelenmesi davalılar vekili tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

**KARAR:** Davacı 4 sayılı parselinde bulunan binasının 4.90 M2 sinin imar uygulaması sonucu davalılara ait 7 sayılı parsel içinde kaldığını, bu kısmın muhik bir tazminat karşılığı tapusunun iptali ile adına tescilini istemiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hükmü davalılar vekili temyize getirmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18/9 bendine göre düzenleme sırasında plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı ancak bir imar parseli içerisinde bırakılabilir, tamamı veya bir kısmın plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri ilgili parsel sahiplerince ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şuyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur hükmünü getirmiştir. Buna göre 4 ve 7 parsel arasında sınır çizilirken 4 parsel üzerindeki binanın bir kesimi 7 sayılı parsel içine bırakılarak sınır düzenlenmiştir. Bunun için 4 sayılı parseldeki binanın kendisine ait olduğunu iddia eden davacı MK. 651. maddesi uyarınca tescil istemiştir. Davacı dilekçesinin sonuç kısmında 4.90 M2 miktarlı üçgen şeklindeki 7 sayılı parselde taşınan kesimin muhik bir bedel karşılığında davacı lehine mülkiyet tanınıp, bu yerin davacı adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir. 4 sayılı parsel davacı ile birlikte davası olmayan diğer müşterek Duran Kurt adına paylı olarak yazılıdır. Davalının dava dilekçesine verdiği cevap ve safahattaki beyanlarına göre komşuluk hukukunun ve münasebetlerinin iyiye gitmesinin sağlanması bakımından ve sınırın düzeltilmesini temin için krokide kırmızı renkle boyalı 4.90 M2 lik kesimin de buranın ayrılık davacı adına yazılmasına razı

olduklarını çıkartmak mümkündür. Mahkeme yapmış olduğu incelemede kırmızı renkle boyalı yeri davalı parselden ifraz ederek almış ve davacının 4 sayılı parselin geometrisini değiştirmiş ve davacının hissesini de 4.90 M2 sinin ilavesi bakımından fazlalaştırmıştır.

Davalının beyanları ve ifrazın mümkün olduğu ve sakıncanın bulunmadığı şeklindeki Belediye Başkanlığının yazısına göre davada sonuca ulaşabilmek için kırmızı renkli kalemle boyalı kesimin davacı 4 sayılı parselde eklenerek, 4 sayılı parselin geometrisinin değiştirilebilmesi için 4 sayılı parselin diğer malikinin de davada davacı olarak bulunması gerekir. Bu yön temin edilmediğine göre davacı kırmızı renkli kalemle boyalı yerin adına da tescilini istediği gözetildiğinde bu ufaklık kesimin safahatta belirlenen duruma göre onun adına tesciline karar verilmesi gerekir. Eğer, davacı diğer paydaşını da davaya sokmaya razı ederse o zaman 7 sayılı parselden ifraz edilen 4.90 M2 kesimin 4 sayılı parselde ilavesi mümkün olabilir. Bu olmadığına göre 4.90 M2 kesimin müstakilen davacı adına tescili cihetine gidilmek gerekir.

Davanın açılış tarihi gözetilerek hernekadar Harita Mühendisi ve İnşaat Mühendisi bilirkişi değer takdirinde bulunmuş ise de, o bölgede bina alım satımı ve arsa alım-satımı ile ilgili meslek mensuplarından bilirkişi tayin edilerek değer tespiti yoluna gidilmesi Kadıköy gibi bir yerde bulunan taşınmazın gerçek değerinin tespitinde daha yararlı olacağından bu yönden zühul olunması doğru görülmediğinden davalının temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün bozulmasına karar vermek gerekmiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle usul ve yasaya aykırı hükmün **BOZULMASINA**, istek halinde temyiz harcının yatırana iadesine, 19.11.1998 gününde oybirliği ile karar verildi.

### **Emsal Alınan Parsellerin Kamulaştırılan Taşınmazın Olduğu Muhitten Değil de Daha Merkezi Yerlerden Seçilmesi; 3194/m.18; 2942/m.11/9**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

#### **E. 1994/156**

#### **K. 1994/2590**

#### **T. 1.3.1994**

**ÖZET:** Bilirkişiler; emsal taşınmazın değerini belirledikten sonra onu davaya konu taşınmazla tek tek karşılaştırıp, üstün ve eksik yönlerini belirleyip, dava konusu taşınmazların gerçek değerlerini bulduktan sonra İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca % 35 düzenleme ortaklık payını bu fiyattan veya yüzölçümden düşmeleri ve bu şekilde kamulaştırma bedelini belirlemeleri gerekir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde, kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece, davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş; hüküm, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup, gereği düşünüldü:

**KARAR:** Hükme esas alınan bilirkişi raporlarında somut emsal alındığı bildirilen 11 parselin emsal alınan satış tarihinden değerlendirme tarihine getirildiğinde değeri m2. olarak 4.643.280 TL. bulunmuştur. Davaya konu taşınmazların henüz imar görmemiş ve uygulamalı imar planı içerisinde bulunmamaları emsal alınan parselin de imar parseli olması nedeniyle İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı düşülmesi gerektiği kabul edilmiş ise de, bu ortaklık payının dava konusu taşınmazların emsal taşınmazla yapılan mukayeseleri sonucunda bulunan değerlerinden düşülmesi gerekirken emsalin bulunan değerinden düşülmüş olması yanıltıcı sonucun doğmasına neden olduğu gibi emsal ile aynı değerde bulunmayan taşınmazların yerine emsalin % 35 değerinin düşülmesi, bu indirimi anlamsız kılmıştır. Oysa, bilirkişiler emsal taşınmazın değerini belirledikten sonra onu dava konusu taşınmazlarla tek tek karşılaştırıp üstün ve eksik yönlerini belirleyip, dava konusu taşınmazların gerçek değerlerini bulduktan sonra

% 35 düzenleme ortaklık payını bu fiyattan veya yüzölçümden düşmeleri ve bu şekilde kamulaştırma bedelini belirlemeleri gerekir.

Diğer taraftan, dosyaya getirilen emsal arasında 23 parsel dava konusu taşınmazla aynı mıntıkada İnciraltı Semti'nde olduğu halde gerekçesi gösterilmeden satışının muvazaalı olduğundan bahisle dikkate alınmayıp İzmir Şehri'nin merkezinde ve en değerli yerinde bulunan 11 parselin emsal alınmış olması da doğru değildir.

Mahkemece, yukarıdaki hususlar dikkate alınarak ve özellikle düzenleme ortaklık payının dava konusu taşınmazın bulunacak değerinden düşüldükten sonra hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

SONUÇ: Bu itibarla, yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA), temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine,1.3.1994 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Kamulaştırmada emsalin dava konusu taşınmazla karşılaştırılması yapıldıktan sonra belirlenmesi gereği; 3194/m.18; 2942/m.11**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1994/7895**

**K. 1994/8973**

**T. 28.6.1994**

ÖZET:Kamulaştırmada emsalin dava konusu taşınmazla karşılaştırılması yapıldıktan sonra dava konusu taşınmazın bulunan metrekare fiyatından taşınmazın kadastro parseli olduğu gözönünde bulundurularak İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payının düşülmesi ve bu suretle taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesi gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yapılmış ise de, alınan raporlar hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki;

Birinci bilirkişi raporunda emsal alınan taşınmazların satış fiyatları değerlendirme tarihine endeks uygulanmak suretiyle getirilmiş ancak, dava konusu taşınmazla detaylı bir karşılaştırması yapılmadan genel nitelikteki sözlerle dava konusu taşınmazın değeri belirlenmiştir. İkinci bilirkişi raporunda ise aynı emsal taşınmazlar değerlendirme tarihine getirilirken değişik endeksler uygulanmış, 1. bilirkişi kurulu raporunda bu emsal için bulunan değerlerden daha yüksek fiyatlara ulaşılmış yine karşılaştırma usulüne uygun yapılmadan dava konusu taşınmaza değer biçilmiştir.

Her iki bilirkişi raporunda aynı emsal taşınmazın aynı tarihli satışları değerlendirmeye esas alındığına göre DİE'nin toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmazların fiyatlarının aynı olması gerektiği dikkate alınmamıştır.

Ayrıca; Birinci bilirkişi kurulu raporuna göre bu emsalin imar parselleri oldukları da dikkate alınarak emsalin dava konusu taşınmazla karşılaştırması yapıldıktan sonra dava konusu taşınmazın bulunan m2 fiyatından taşınmazın kadastro parseli olduğu gözönünde bulundurularak İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payının düşülmesi ve bu suretle taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesi gerekir. Bu hususları dikkate almayan bilirkişi raporlarına göre hüküm tesisi doğru görülmemiştir.

Mahkemece emsal taşınmazların satış tarihlerindeki satış fiyatları, DİE.'ce yayınlanan toptan eşya fiyatları endeksinin gayrimenkul fiyatlarına yansıyan oranları dikkate alınarak değerlendirme tarihindeki değerleri bulunmalı, emsalin üstün ve eksik yönleriyle dava konusu taşınmazın üstün ve eksik yönleri belirlenmeli, bu yönleri ile ayrı ayrı ve tek tek karşılaştırılmaları yapılmalı buna göre dava konusu taşınmazın m2 fiyatı bulunmalı ve ondan sonra emsalin imar parseli olması nedeniyle yukarıda sözü edildiği üzere İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası gereği düzenleme ortaklık payı dava konusu taşınmaz için bulunan değerden veya kamulaştırılan yüzölçümünden düşülmeli ve bu suretle bilirkişi kurullarından alınacak ek raporlar dikkate alınarak hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 28.6.1994 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Yönetmeliğe Göre Belirtilen Oranda İndirim Yapılması Öngörülümüş Olsa Bile Usulen Kazanılmış Hakkın İhlal Edilemeyeceği; 3194/m.18**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1994/10750**

**K. 1994/10134**

**T. 9.9.1994**

**ÖZET:** Taşınmazlardan indirilecek düzenleme ortaklık payının %35 oranında olması kesinleşmiş ve davalı yararına usulen kazanılmış hak oluşmuştur. Bilirkişi raporlarında sözü edilen yönetmeliğe göre, belirtilen oranda indirim yapılması öngörülümüş olsa bile usulen kazanılmış hakkın ihlal edilemeyeceği ilkesi karşısında mahkemece bu raporlara itibar edilmeyerek bozma ilamının resen uygulanması gerekir.

**DAVA:** Davacı U.Gülşen Sabuncu ile davalı Büyükşehir Belediye Başkanlığı aralarındaki kamulaştırma bedelinin arttırılması davasına dair Adana 4.Asliye Hukuk Mahkemesinden verilen 9.5.1994 günlü ve 1994/204-334 sayılı hükmün onanması hakkında dairece verilen 7.7.1994 günlü ve 1994/7115-9623 sayılı ilama karşı davalı vekili tarafından kararın düzeltilmesi istenilmiştir.Düzeltilme isteğinin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkeme kararı, dava konusu taşınmazların yüzölçümleri itibariyle, taşınmazların bedellerini değerlendiren (veya yüzölçümlendiren) İmar Yasası'nın 18. maddesinin 2. fıkrası gereğince indirilmesi gereken düzenleme ortaklık payının, azami sınırı olan %35 oranında olması gerektiği vurgulanarak bozulmuş, davacı Yargıtay bozma ilamına karşı karar düzeltme isteminde bulunmamış, mahkemece de bozmaya uyulmasına karar verilmiştir. Bu durumda taşınmazlardan indirilecek düzenleme ortaklık payının %35 oranında olması kesinleşmiş ve davalı yararına usulen kazanılmış hak oluşmuştur. Buna rağmen, bozma üzerine bilirkişi kurullarından alınan ek raporlarda, imar işlemleri konusunda çıkarılan yönetmelik hükümlerine yollamada bulunularak bundan az oranda indirim yapılarak sonuca varılmış, mahkemece de hükmüne uyulan bozma ilamı dikkate alınmadan bu raporlara göre karar verilmiştir.

Bilirkişi raporlarında sözü edilen yönetmeliğe göre, belirtilen oranda indirim yapılması öngörülümüş olsa bile usulen kazanılmış hakkın ihlal edilemeyeceği ilkesi karşısında



mahkemece bu raporlara itibar edilmeyerek bozma ilamının resen uygulanması gerekir. Bu hususların mahkemece dikkate alınmaması doğru görülmüştür.

**SONUÇ:** Mahkemece kararının bu gerekçe ile bozulması gerektiği halde yanlışlıkla onandığı anlaşıldığından karar düzeltme isteminin kabulü ile Dairenin onama kararının kaldırılmasına ve mahkeme kararının sözü edilen nedenlerle **BOZULMASINA**, temyiz onama harcının istek halinde yatırına iadesine, 9.9.1994 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Dava Konusu Taşınmazın Bulunan Değerinden Düzenleme Ortaklık Payının Düşülmesi Gerekip Gerekmediğinin Belirlenmesinin Gerekmesi; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1994/11352**

**K. 1994/13368**

**T. 1.11.1994**

**ÖZET:** Dava konusu taşınmazın bulunan değerinden İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payının düşülmesi gerekip gerekmediğinin belirlenmesi bakımından, emsal taşınmazların imar düzenlemesine konu olup olmadıklarının Tapu Sicil Müdürlüğü ve İmar Müdürlüğünden araştırılması ve bu araştırma sonucunda imar parseli oldukları saptandığı takdirde sözü edilen yasa hükmü uyarınca belirlenecek oranda düzenleme ortaklık payının düşülmesi için bilirkişi kurullarından ek rapor alınması gerekir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece yaptırılan bilirkişi incelemeleri sonunda düzenlenen raporlar yasa hükümlerine uygun olup, taşınmazın arsa niteliğinde kabulü doğrudur.

Kamulaştırılan taşınmazın emsaline olan üstün ve eksik yönleri belirlenip karşılaştırması yapılarak değerinin biçilmesinde ve buna göre kamulaştırma parasının arttırılmasında bir isabetsizlik görülmüştür.

Ancak, bilirkişi raporunda somut emsal olarak incelenen 6863 ve 5 nolu taşınmazların tapuda arsa olarak kayıtlı oldukları anlaşılmaktadır.

Bu taşınmazların, 4448 m<sup>2</sup>den ibaret olan dava konusu taşınmazın bulunan değerinden İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payının düşülmesi gerekip gerekmediğinin belirlenmesi bakımından, emsal taşınmazların imar düzenlemesine konu olup olmadıklarının Tapu Sicil Müdürlüğü ve İmar Müdürlüğünden araştırılması ve bu araştırma sonucunda imar parseli oldukları saptandığı takdirde sözü edilen yasa hükmü uyarınca belirlenecek oranda düzenleme ortaklık payının düşülmesi için bilirkişi kurullarından ek rapor alınması gerektiğinin düşünülmemesi doğru görülmüştür.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 1.11.1994 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırmadan Artan Parçanın Bitişik Parsel Sahibine Satılmasında Tarafların Rızasına Göre Oluşmayan Satış Fiyatının Emsal Alınmayacağı; 3194/m.17,18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1994/12063**

**K. 1994/13990**

**T. 9.11.1994**

ÖZET: İmar planlarının uygulanması sonunda, kamulaştırmadan artan parçanın bitişik parsel malikine satılması halinde, satış bedeli belediyece takdir edildiğinden ve bitişik arsa sahibinin bu bedeli kabul etmemesi halinde, yerinin şuyulandırılarak satılacağı şeklindeki manevi baskıdan dolayı, satış fiyatı tarafların rızasına göre oluşmadığından bedel artırım davalarında emsal alınamaz.

DAVA: Dava dilekçesinde, kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece, davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş; hüküm, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bulan kağıtlar okunup, gereği düşünöldü:

KARAR: Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinin (G) bendi hükmü gereği, arsalarda emsal alınacak taşınmazların özel amacı olmayan satışlara ait olması zorunluluğu vardır. Emsal alınan 91 ada 389 parsel 11 m2.'den ibaret olup, dosyadaki kayıtlara göre yol artışı olarak imar Kanununun 17. maddesi ayarınca kıymeti belediye tarafından takdir edilip bitişik parsel malikine satılmıştır. İmar Kanununun 17. maddesi hükmünden de anlaşılacağı üzere bu gibi imar planlarının uygulanması sonucu kamulaştırmadan artan parçaların bitiştiğindeki arsa veya bina sahibine satılmak üzere bedeli belediyece takdir edilir. Bitişik parsel maliki bundan imtina ederse kendi parseli de dahil olmak üzere şuyulandırılıp satılacağından, bu satışa ait fiyatın tarafların rızası ile oluştuğunun kabulü mümkün değildir. Bu nedenle, sözü edilen 11 m 2.'lik parselin emsal alınmış olması Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinin (G) bendi hükmüne aykırı olup, dosyaya getirilen emsalin satış fiyatlarının gerçek değeri yansıtmadığı kabul edildiği takdirde yeniden emsal araştırması yapıp uygun emsal bulunup yeniden karşılaştırma yapılmak üzere bilirkişi kurullarından ek rapor alınmalıdır.

SONUÇ: Bu itibarla, yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün, HUMK.nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA), temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine,9.11.1994 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Taşınmazın Doğal Sit Alanında Bulunmasının Bu Tür Dezevantajları Bulunmayan Emsalleri Kadar Değerlenmeyeceğinin Göstergesi Olması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1994/15418**

## **K. 1995/63**

### **T. 16.1.1995**

**ÖZET:** Emsal taşınmazın değeri, imar düzenleme ortaklık payı düşülmüş haliyle hesaplandığına göre, buna kıyasen değeri belirlenen dava konusu taşınmazdan da ortaklık payına tekabül edecek miktarın düşülmesi, karşılaştırılan taşınmazlarda eşit nitelik sağlanmaya matuf olup, dava konusu taşınmazın sit alanında yer alması nedeniyle imar uygulamasına konu edilemeyeceği keyfiyeti, bu konuda sonucu değiştirmez.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece bozma ilamına uyulduğu halde, gereği tam olarak yerine getirilmemiştir.

Şöyleki;

1-Dava konusu taşınmaz, 1. derece doğal sit alanında bulunmakta olup, yapılaşması cins ve gabari yönlerinden kısıtlanmış, inşaat izni Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan alınacak karara tabi kılınmıştır. Bilirkişi kurullarının emsal olarak inceledikleri parsellerin, kooperatif konutları ve münferit konutlar ile yapılaşmış olduğu dikkate alındığında, dava konusu taşınmazın tercih edilebilecek üstün vasıflarının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun izin verebileceği yapı türlerinin dahi kısıtlı olması, taşınmazın bu tür dezavantajları bulunmayan emsalleri kadar değerlenmeyeceğinin göstergesidir. Hal böyle iken bilirkişi kurullarının, bu hususları dikkate almadan belirledikleri m<sup>2</sup> değerini, bozmadan sonraki ek raporlarında "bu husus heyetimizce değer takdirinde gözönünde bulundurulacaktır." şeklindeki anlamı açık olmayan gerekçeye dayanarak yinelemiş olmaları inandırıcılıktan uzak olup, bu raporlara itibar edilemeyeceğinin düşünülmemiş olması,

2-Her üç bilirkişi kurulunun ek raporlarında, bozmaya uygun olarak dava konusu taşınmazın tespit edilen değerinden düzenleme ortaklık payını düşmüş oldukları halde mahkemece, Belediye İmar Müdürlüğünün 22.9.1994 tarihli yazısında dava konusu taşınmazın yer aldığı alanın, birinci derece sit alanında kalmakta olduğu nedeniyle, imar uygulaması yapılmadığından düzenleme ortaklık payının alınmasının mümkün olmadığını belirten yazısına dayanılarak bu indirimle gidilmemiştir. Oysa emsal alınan taşınmazlar, imar uygulaması sonunda meydana gelmiş parsel oldukları takdirde, bu nitelikte olmayan dava konusu taşınmazın düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması, emsal ile nitelik benzerliği sağlamaya yönelik olmasından, diğer bir deyimle, imar düzenlemesine konu edilip, düzenleme ortaklık payı belediyenin yapacağı kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bir taşınmazın, böyle bir ayırım yapılmamış taşınmazlar itibarıyla ayrıca o oranda daha değerli olduğu gerekçesine dayalıdır. Emsal taşınmazın değeri, imar düzenleme ortaklık payı düşülmüş haliyle hesaplandığına göre, buna kıyasen değeri belirlenen dava konusu taşınmazdan da ortaklık payına tekabül edecek miktarın düşülmesi, karşılaştırılan taşınmazlarda eşit nitelik sağlanmaya matuf olup, dava konusu taşınmazın sit alanında yer alması nedeniyle imar uygulamasına konu edilemeyeceği keyfiyeti, bu konuda sonucu değiştirmez. Bu nedenle, hükmüne uyulan bozma ilamı gereği İmar Kanununun 18. maddesi 2. fıkrası hükmü uyarınca bilirkişi raporlarında düşülen imar zayıyatının dikkate alınmamış olması da doğru görülmüştür;

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 16.1.1995 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Taşınmazın Somut Emsal Alınan Taşınmazla Yapılan Karşılaştırması Sonucu Bulunan Değerinden Düzenleme Ortaklık Payına Tekabül Edecek Oranda İndirim Yapılması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1995/543**

**K. 1995/1075**

**T. 31.1.1995**

ÖZET: Somut emsal alınan taşınmazların imar parseli oldukları bildirilmiş olup, dava konusu taşınmazın ise bu nitelikte olmadığı saptanmıştır. Bu durumda taşınmazın somut emsal alınan taşınmazla yapılan karşılaştırması sonucu bulunan değerinden, İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bozma ilamına uyulmuşsa da bilirkişi kurullarının varit olmayan mütalaalarına dayanılarak gereği yerine getirilmemiştir.

Mahkemece Belediye Başkanlığına yazılan yazı üzerine her iki raporda somut emsal alınan taşınmazların imar parseli oldukları bildirilmiş olup, dava konusu taşınmazın ise bu nitelikte olmadığı saptanmıştır. Bu durumda bozma ilamına uygun olarak, taşınmazın somut emsal alınan taşınmazla yapılan karşılaştırması sonucu bulunan değerinden, İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekir.

Bu konuda bilirkişi kurullarından alınan ek raporlarda her ne kadar bu hususun dikkate alındığı bildirilmiş ve asıl raporlarda kullanılan ifadeler yer verilmişse de, sözü edilen ifadeler sadece taşınmazın emsalle karşılaştırılmasına ilişkin olup, taşınmazın bulunan değerinden indirim yapıldığı anlamına gelmemektedir. Böyle bir indirim yapıldığına dair bir hesap işlemi de raporlarda yer almamaktadır.

Mahkemece hükmüne uyulan bozma ilamı gereği, dava konusu taşınmazın bulunduğu yer itibarıyla bir imar düzenlemesi yapılırsa idi ne miktarda (hangi oranda) imar düzenleme ortaklık payı düşüleceği sorularak yada bu konudaki imar yönetmeliği getirtilerek gerekli indirim yapılmalı ve hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 31.1.1995 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Somut Parselin İmar Parseli Olması Hallerinde Dava Konusu Taşınmazın Karşılaştırma Sonucunda Bulunan Değerden Düzenleme Ortaklık Payının Düşülmesi; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1995/1250**

**K. 1995/1621**

**T. 9.2.1995**

**ÖZET:** Dava konusu taşınmazın kadastro parseli olup, somut emsalin imar parseli olması hallerinde dava konusu taşınmazın karşılaştırma sonucunda bulunan değerinden düzenleme ortaklık payının düşülmesinin nedeni, dava konusu taşınmazda parselasyon ve şuyulandırma işlemi ile yasal olarak kamu hizmetlerine tahsis edilmesi gereken yerlerin henüz ayrılmamış olduğu keyfiyetidir. Bu durumda somut emsal özel nitelikteki parselasyon ile de olsa bir bölümü itibarı ile kamu hizmetleri için bir bölümünün terkinin gerçekleşmiş olduğuna göre henüz böyle bir işleme tabi tutulmamış dava konusu taşınmazın bulunan değerinden, buna tekabül edecek oranda indirim yapılması yerindedir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Somut emsal alınan taşınmazın her ne kadar İmar Kanununun 18. maddesi hükmü uyarınca, belediyece şuyulandırılmadığı anlaşılmakta ise de, belediye yazısında bu parselin içinde yer aldığı taşınmazın özel parselasyonuna, yol payının terkinin suretiyle izin verildiği anlaşılmaktadır. Dava konusu taşınmazın kadastro parseli olup, somut emsalin imar parseli olması hallerinde dava konusu taşınmazın karşılaştırma sonucunda bulunan değerinden düzenleme ortaklık payının düşülmesinin nedeni, dava konusu taşınmazda parselasyon ve şuyulandırma işlemi ile yasal olarak kamu hizmetlerine tahsis edilmesi gereken yerlerin henüz ayrılmamış olduğu keyfiyetidir. Bu durumda somut emsal özel nitelikteki parselasyon ile de olsa bir bölümü itibarı ile kamu hizmetleri için (yol için) bir bölümünün terkinin gerçekleşmiş olduğuna göre henüz böyle bir işleme tabi tutulmamış dava konusu taşınmazın bulunan değerinden, buna tekabül edecek oranda indirim yapılmış olmasında bir isabetsizlik görülmemiştir.

**SONUÇ:** Dosyadaki yazılara, kararın bozmaya uygun olmasına ve delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, yerinde görülmeyen bütün temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı bakiye onama harcının temyiz edenlerden davalıya yükletilmesine, fazla alınan temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edenlerden davacıya iadesine, 9.2.1995 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Değerlendirme Tarihinden Önceki Emsal Satış Fiyatına DİE Endekslerinin Gayrimenkul Fiyatlarına Yansıyan Bölümünün Uygulanması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1995/7310**

**K. 1995/8188**

**T. 11.7.1995**

**ÖZET:** Arsaların emsal satışlara göre satış değerlerinin belirlenmesinde genellikle uygulanan yöntem, değerlendirme tarihinden önceki emsal satış fiyatına DİE. endekslerinin gayrimenkul fiyatlarına yansıyan bölümünün uygulanması suretiyle değerlendirme tarihi itibarıyla emsalin fiyatını bulmak, bundan sonra emsalin dava konusu taşınmazla karşılaştırmasını yapmak, bu karşılaştırma sonucu dava konusu taşınmazın emsale göre üstün ve eksik yönleri dikkate alınmak, dava konusu taşınmazın değerlendirme tarihindeki değerini bulup, gereken hallerde İmar Kanununun 18.

maddesinin 2. fıkrası hükmü uyarınca taşınmazın bulunan bu değerden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapmak ve bu suretle sonuca varmaktır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünöldü:

KARAR: Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinin (g) bendi hükmü uyarınca arsaların emsal satışlara göre satış değerlerinin belirlenmesinde genellikle uygulanan yöntem, değerlendirme tarihinden önceki emsal satış fiyatına DİE. endekslerinin gayrimenkul fiyatlarına yansıyan bölümünün uygulanması suretiyle değerlendirme tarihi itibarıyla emsalin fiyatını bulmak, bundan sonra emsalin dava konusu taşınmazla karşılaştırmasını yapmak, bu karşılaştırma sonucu dava konusu taşınmazın emsale göre üstün ve eksik yönleri dikkate alınmak, dava konusu taşınmazın değerlendirme tarihindeki değerini bulup, gereken hallerde İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü uyarınca taşınmazın bulunan bu değerden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapmak ve bu suretle sonuca varmaktır. Oysa hükme esas alınan bilirkişi raporunda emsalin satış tarihindeki değerine göre dava konusu taşınmazla karşılaştırma yapılmış, dava konusu taşınmazın buna göre değeri belirlenmiş, ondan sonra DİE. endeksi dava konusu taşınmazın bu fiyatına uygulanıp sonuca varılmış olmakla, emsalin satış tarihi ile değerlendirme tarihi arasındaki süre içerisindeki imar durumu da dahil olmak üzere taşınmazın değerine etkili olabilecek değişiklikler ve kazanılmış nitelikler dikkate alınmamıştır. Böyle bir uygulama yukarıda sözü edilen yasa hükmüne aykırıdır. Bu uygulamada, katsayı aynı tutulduğu takdirde matematiksel sonuç değişmeyecek olmakla beraber, dava konusu taşınmazın emsale göre değerlendirme oranı değişebilecek, örneğin, dava konusu taşınmaz, emsalin satış tarihinde emsalden daha az değerli iken, değerlendirme tarihi itibarıyla daha çok değerli ya da iki misli yerine bir misli daha az değerli olabilecektir. Bu nedenle, emsal fiyatı ancak değerlendirme tarihine getirildikten sonra dava konusu taşınmazla değerlendirme tarihi itibarıyla karşılaştırma yapılması ve bu suretle sonuca ulaşılması gerekir.

Mahkemece yukarıda sözü edilen yöntem uyarınca değerlendirme yapılmak üzere bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak hasil olacak sonuca göre hüküm kurulmalıdır.

Diğer taraftan, dava dilekçesinde her iki davacının taşınmazda eşit paylara sahip oldukları kabul edilerek 500.000 TL./m<sup>2</sup> üzerinden takdir edilen bedelin 1.000.000 TL./m<sup>2</sup>'ye çıkartılması isteminde bulunulmuştur. Davacıardan Musa taşınmazda 120/928 paya sahip olup buna tekabül eden alan 39 m<sup>2</sup>'dir. Metrekare fiyatı itibarıyla taleple bağlı kalındığında bu davacı yararına 19.500.000 TL. artırıma hükmedilmesi gerekirken, istem aşılarak 28.867.000 TL.'ye hükmedilmesi de usul ve yasaya aykırı görölmüştür.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428nci maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 11.7.1995 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Dava Konusu Parsel İmar Parseli Niteliğinde Değilse Taşınmazın Bulunan Değerinden Düzenleme Ortaklık Payına Tekabül Edecek Oranda İndirim Yapılması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1995/7337**

**K. 1995/9563**

**T. 3.10.1995**

**ÖZET:** Mahkemece, bilirkişi kurulu raporunda somut emsal alınan parselin imar düzenlemesi sonucu meydana gelen parsel olup olmadığı tespit edilmeli imar parseli olduğu takdirde dava konusu parselinde niteliği, (imar parseli olup olmadığı) saptanıp bu nitelikte değilse taşınmazın bulunan değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekip gerekmediği hususu da incelenerek ek rapor alınmalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** İki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ve davacının istemi üzerine düşük değeri içeren 2. rapora göre hüküm kurulmuşsa da, bu raporda bilirkişinin emsali dava konusu taşınmazla karşılaştırması ve bunun sonucu bulunan değerde isabet görülmemiştir.

Bilirkişinin somut emsal aldığı 1270 nolu parselin değerlendirme tarihi itibarıyla bulunan değeri 22.942 TL./m<sup>2</sup>'dir. Bilirkişi, bu taşınmazda imar geçmediğini belirterek imar uygulaması yapılmış olsa idi uğrayacağı zayıtı %40 oranında kabul etmiş, bu zayıtın değerini bulduğu 22.942 TL./m<sup>2</sup> fiyatına eklemiş ve bu suretle emsalin değerini 32.119 TL./m<sup>2</sup>'ye çıkarması sonucu emsalden 5 kat daha değerli olduğunu kabul ettiği dava konusu taşınmaza, 114.711 TL./m<sup>2</sup> yerine 160.595 TL./m<sup>2</sup> olarak bulmuştur. Emsal satış tarihinden değerlendirme tarihine toptan eşya fiyat endeksi uygulanmak suretiyle getirildikten sonra bulunan değer karşılaştırmaya esas alınması gerekirken, aslında taşınmazın değerini düşürecek olan, imar uygulaması yapılmamış olması keyfiyetinin değer artırıcı bir unsur olarak görülüp bu yüksek değer üzerinden misli karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değerinin bulunması doğru görülmemiştir.

Diğer taraftan 1. raporda somut emsal alınan taşınmazın tapu kayıtlarının getirtilip raporun denetlenmemiş olması da usul ve yasaya aykırıdır.

Mahkemece 1. bilirkişi kurulu raporunda somut emsal alınan 4284 parselin imar düzenlemesi sonucu meydana gelen parsel olup olmadığı da açıklattırılmak suretiyle tapu kaydı getirildikten sonra bu parselin imar parseli olduğu takdirde dava konusu parselinde niteliği, (imar parseli olup olmadığı) saptanıp bu nitelikte değilse İmar Kanununun 18. maddesi 2. fıkrası uyarınca taşınmazın bulunan değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekip gerekmediği hususu da incelenerek ek rapor alınmalı; 2. bilirkişi kurulu raporu ile ilgili olarak yukarıda sözü edilen hususlar dikkate alınarak 2. bilirkişi kurulundan da ek rapor alındıktan ve bu suretle tahkikat ikmal edildikten sonra hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 3.10.1995 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Düzenlenen Arazi ve Arsalardan Yeteri Kadar Sahanın Meydana Gelen Değer Artışları Karşılığında Ortaklık Payı Olarak Düşülebilmesi; 3194/m.18**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1995/9294**

**K. 1995/10402**

**T. 19.10.1995**

ÖZET: Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: 1-Taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek ona göre değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulmuş ise de; bu konuda herhangi bir inceleme yapılmamış mücerret bilirkişilerin beyanına itibar edilmiştir.

Yargıtay'ca da benimsenen Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca taşınmazın arsa sayılabilmesi için imar planı içerisinde iskan sahası olarak ayrılmış bulunması ve imar planı dışında ise belediye yada mücavir alan sınırları içinde kalıp belediye hizmetlerinden yararlanması ve meskun yerler arasında olması gerekir.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından sorulup alınacak cevap yazısına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının belgelendirilmemesi doğru görülmemiştir.

2-Hükme esas alınan 2. bilirkişi kurulu raporunda emsal taşınmazın değeri değerlendirme tarihi itibarı ile 1.000.000 TL./m<sup>2</sup> bulduktan sonra bu taşınmazın dava konusu taşınmazdan 3 kat değerli olduğuna dair bir saptamaya rağmen dava konusu taşınmaz ile aynı değerde imiş gibi düzenleme ortaklık payı, özel amaçlı satış dikkate alınarak dava konusu taşınmazın %40 az değerli olduğu kabul edilerek 600.000 TL./m<sup>2</sup> değere varılmıştır.

Birinci bilirkişi kurulu raporu ise, aynı taşınmazı emsal olarak dava konusu taşınmazın bu emsalin %65'i kadar değerinde olduğu sonucuna varmış ise de, her iki taşınmazın ayırıcı özelliklerinin ne oldukları belirtilmemiş bunların birbiri ile karşılaştırması yapılmamıştır.

Bu nitelikleri itibarı ile bilirkişi raporları hüküm vermeye yeterli değildir.

Mahkemece taşınmazın arsa olup olmadığı konusundaki niteliğinin saptanması bakımından gerekli araştırma yapılarak arsa niteliğinde olduğu saptandığı takdirde raporların da denetlenmesi bakımından somut emsalin, imar parseli olup olmadığı hususu da açıklıkla belirtilecek biçimde tapu kaydı getirilmeli, her iki bilirkişi kurulundan yukarıdaki esaslar dahilinde usulüne uygun bir karşılaştırmayı içeren ve ayrıca emsalin imar parseli olması halinde bu nitelikte olmayan dava konusu taşınmazın, yüzölçümü ve konumu dikkate alınarak İmar Kanununun 18/2 maddesi hükmü gereği taşınmazın bu suretle bulunacak değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirimi de içerecek biçimde bilirkişi kurullarından ek raporlar alınmalı ve hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, 19.10.1995 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Bedel Takdir Edilirken Azalmanın Fiilen Gerçekleştiği Miktarın Esas Alınması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1996/6383**

**K. 1996/7150**



## T. 10.9.1996

**ÖZET:** Somut emsalin kadaastro parseli, dava konusu taşınmazın ise imar parseli olması halinde, dava konusu taşınmazın imar düzenlemesi sebebiyle yüzölçümünde imar kanununun 18. Maddesinin 2. Fıkrasında öngörüldüğü üzere, vaki azalmanın bu azalma oranında metrekare fiyatına yansıtılması, karşılaştırmada nitelik farklılığın giderilmesi bakımından gereklidir. Ancak, dikkate alınması gereken bu kayba tekabül edecek oran, dava konusu taşınmazda fiilen gerçekleşen miktarda olmalıdır.

**DAVA:** Davacı Sezer Altınökçe ile davalı Milli Eğitim Bakanlığı aralarındaki kamulaştırma bedelinin arttırılması davasına dair Kemalpaşa Asliye Hukuk Mahkemesinden verilen 29.12.1995 günlü ve 1995/48-704 sayılı hükmün bozulması hakkında dairece verilen 9.4.1996 günlü ve 1996/2021-3664 sayılı ilama karşı davacı vekili tarafından kararın düzeltilmesi istenilmiştir.

Düzeltilme isteğinin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü.

**KARAR:** Kamulaştırma Kanununun 11. maddesi taşınmazın gerçek değerinin, uzman bilirkişi kurulunca verilecek raporlara göre belirlenmesini öngörmüş ise de, hakim hüküm kurmadan önce bu raporların yasa hükümlerine, maddi olgulara ve değerlendirme verilerine uygunluğunu denetlemek, gereken hallerde bu konularda bilirkişi kurullarından ek raporlar almak durumunda olup, Yargıtay da temyiz üzerine bu denetimin yapıp yapılmadığını, varsa uygun görülmeyen hususları bozma ilamına konu edip tahkikatın belirlediği doğrultuda ikmalini isteyebilir.

Kamulaştırma bedelinin geç ödenmesinin, enflasyon ortamında taşınmaz malikine zarar verdiği olgusu, taşınmaz değerinin gerçekte olduğundan fazla hesaplanmasını ve özellikle gerekli tahkikatın eksik veya yanlış yapılması halinde mahkeme kararının, gerekmesine rağmen Yargıtay'ca bozulmasından kaçınmaya neden olamaz.

Bu itibarla davacı vekilinin yukarıdaki hususlara değinen karar düzeltme nedenleri varit görülmemiştir.

Ancak bozma ilamının dava konusu taşınmazın imar parseli, emsalin ise kadaastro parseli olması halinde, düzenleme ortaklık payının taşınmazın değerinde neden olacağı artışın dikkate alınmayacağına dair "2" numaralı bendinde yer alan saptamanın, dava konusu taşınmazın imar düzenlemesine konu edilmekle yüzölçümündeki azalmaya paralel olarak onun m<sup>2</sup> değerinde imar düzenlemesi sebebiyle kayba uğradığı oranda yükselmeye neden olacağına bu defa yapılan karar düzeltme incelemesi sırasında kabul edilmesi gereği karşısında varit olmadığı görülmüştür. Gerçekten, somut emsalin kadaastro parseli, dava konusu taşınmazın ise imar parseli olması halinde, dava konusu taşınmazın imar düzenlemesi sebebiyle yüzölçümünde İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrasında öngörüldüğü üzere, vaki azalmanın bu azalma oranında m<sup>2</sup> fiyatına yansıtılması, karşılaştırmada nitelik farklılığın giderilmesi bakımından gereklidir. Ancak, dikkate alınması gereken bu kayba tekabül edecek oran, dava konusu taşınmazda fiilen gerçekleşen miktarda olmalıdır. Bu durum karşısında karar düzeltme isteminin bu yönden, belirtilen sınırlar içinde kabulü ile, bozma ilamının "2" numaralı bendinin kaldırılmasına, onun yerine;

"2- Bilirkişi raporlarında somut emsal olarak alınan 1674 parsel sayılı taşınmazın henüz imar düzenlemesine konu edilmediği anlaşılmaktadır. Dava konusu taşınmazın imar parseli olup emsalin bu nitelikte olmaması nedeniyle, dava konusu taşınmazın imar uygulaması sonucunda uğramış olduğu zayıatın dikkate alınmasında isabetsizlik yok ise de, bu zayıat sebebiyle meydana gelen değer artışının bilirkişi raporlarında emsalin değerine yansıtılan biçimiyle %35 oranında değil, dava konusu taşınmazda fiilen gerçekleşen oranda olması gerekir. Dava konusu taşınmaz imar parseline dönüşürken İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kamu hizmetleri için ayrılan miktarı, bu konuyla ilgili belediye encümeni kararı ve ilgili belgeleri ile tapu kayıtları getirildikten sonra saptanmalıdır. Bu nedenlerle somut emsal ile dava konusu taşınmaz arasında bu yönde bir nitelik dengesi kurulurken, dava konusu taşınmazın ancak imar parseli haline

gelmesi işleminde fiilen uğradığı alan zayıtı dikkate alınarak değer artış oranının tesbiti gerekirken, zayıt ve değer artışının henüz imar düzenlemesine konu edilip edilmeyeceği belirsiz olan emsale izafe edilip sözü edilen 18. maddede öngörülen zayıt miktarının da en yüksek oranda (%35) kabulü ile emsalin ve dolayısı ile dava konusu taşınmazın değerinin bu yüksek oranda arttırılmış olması" şeklindeki bölümün ikinci bozma nedeni olarak bozma ilamına konulmasına, diğer bozma nedenlerine yönelik karar düzeltme istemlerinin reddine, 10.9.1996 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsal Karşılaştırmasında Eşitlik Sağlanması İçin Taşınmazın İmara Tabi Olması Halinde Uğrayacağı Zayıtın da Dikkate Alınması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1996/6433**

**K. 1996/7386**

**T. 17.9.1996**

**ÖZET:** Dava konusu taşınmaz imar zayıtı verilmeden, bu zayıtı veren emsalle karşılaştırılarak değerlendirildiğine göre bu değerlerde nitelik yönünden eşitlik sağlanması için dava konusu taşınmazın yürürlükteki imar mevzuatına göre imara tabi olması halinde uğrayacağı zayıtın da dikkate alınması gerekir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

**KARAR:** Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünöldü:

Mahkemece bozma ilamına uyulmuş olmasına rağmen 2. ve 3. bilirkişi kurullarının, kesin bozmayı ifade eden ve bu suretle davalı yararına usulen kazanılmış hak oluşturan bozmayı dikkate almayan raporlarına göre hüküm tesis edilmiştir.

Bozma ilamının 2 nolu bendinde 2. ve 3. bilirkişi raporlarında somut emsal alınan taşınmazın imar parseli olduğunun saptanması halinde bu nitelikte olmadığı anlaşılan dava konusu taşınmazın bulunan değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül eden oranda indirim yapılması gereğine değinilmiş olup, mahkemece bozma üzerine yapılan tahkikatta emsal alınan 4983 parselin İmar Kanunu hükümleri uyarınca olduğu ve bu suretle imar parseli niteliğinde olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü ile Belediye Başkanlığından alınan yazılardan anlaşılmıştır.

Bu durumda 2. ve 3. bilirkişi kurullarınca, mahkemece uyulan bozma ilamı gereği, dava konusu taşınmazın karşılaştırma sonucu, bulunan değerinden veya yüzölçümünden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekli iken, 2. bilirkişi kurulunun ek raporunda gerekçe gösterilmeden düzenleme ortaklık payı oranında indirime gerek olmadığı bildirilmiş, yeniden alınan 3. bilirkişi kurulu raporunda ise dava konusu taşınmazın, bir bütün olarak, kamulaştıran idarece değerlendirildiği şeklindeki varit olmayan gerekçe ile düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim gerekmediği belirtilmiştir.

Somut emsal alınan taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelmiş olmasına karşılık, dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde karşılaştırma sonucu bulunan değerinden veya yüzölçümünden İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü uyarınca düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması, karşılaştırılan taşınmazların eş niteliklere sahip olmalarının sağlanmasına yöneliktir. Dava konusu taşınmaz imar zayıtı verilmeden, bu zayıtı veren emsalle karşılaştırılarak değerlendirildiğine göre bu değerlerde nitelik yönünden eşitlik sağlanması için dava konusu taşınmazın yürürlükteki imar mevzuatına göre imara tabi olması halinde uğrayacağı zayıtın da dikkate alınması gerekir. Bu nedenle dava konusu taşınmazın

kamulaştırılan idarece olduğu gibi kullanılması keyfiyeti imar düzenlemesine tekabül edecek orandaki indirimin yapılmamasına gerekçe olamaz.

Mahkemece, hükmüne uyulan bozma ilamı gereği, dava konusu taşınmazın içinde yer aldığı çevrede cari düzenleme ortaklık payı oranları, belediyeden sorulmak suretiyle tesbit edilip, gerekirse hesap bilirkişisine de başvurularak dava konusu taşınmazın ikinci ve üçüncü bilirkişi kurullarınca bulunan değerlerinden, bildirilecek bu oranda gerekli indirim yapıp bulunacak değerler üzerinden hüküm kurulmalıdır.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 17.9.1996 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Bedelin Geç Ödenmesinin Taşınmazın Değerinin Artmasına Yol Açmaması; 3194/m.18; 2942/m.11**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1996/7128**

**K. 1996/7190**

**T. 10.9.1996**

**ÖZET:** Somut emsalin kadastro parseli, dava konusu taşınmazın ise imar parseli olması halinde, dava konusu taşınmazın imar düzenlemesi sebebiyle yüzölçümünde imar kanununun 18. Maddesinin 2. Fıkrasında öngörüldüğü üzere, vaki azalmanın bu azalma oranında metrekaresi fiyatına yansıtılması, karşılaştırmada nitelik farklılığının giderilmesi bakımından gereklidir.

**DAVA:** Davacı Zülfiye Usta ile davalı Milli Eğitim Bakanlığı aralarındaki kamulaştırma bedelinin arttırılması davasına dair Kemalpaşa Asliye Hukuk Mahkemesinden verilen 29.12.1995 günlü ve 1995/37-702 sayılı hükmün bozulması hakkında dairece verilen 21.5.1996 günlü ve 1996/3547-5075 sayılı ilama karşı davacı vekili tarafından kararın düzeltilmesi istenilmiştir.

Düzeltilme isteğinin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü.

**KARAR:** Kamulaştırma bedelinin geç ödenmesinin, enflasyon ortamında taşınmaz malikine zarar verdiği olgusu, taşınmaz değerinin gerçekte olduğundan fazla hesaplanmasını ve özellikle gerekli tahkikatın eksik veya yanlış yapılması halinde mahkeme kararının, gerekmesine rağmen Yargıtay'ca bozulmasından kaçınmaya neden olamaz.

Bu itibarla davacı vekilinin yukarıdaki hususlara değinen karar düzeltme nedenleri varit görülmemiştir.

Ancak bozma ilamının dava konusu taşınmazın imar parseli, emsalin ise kadastro parseli olması halinde, düzenleme ortaklık payının taşınmazın değerinde neden olacağı artışın dikkate alınmayacağına dair "2" numaralı bendinde yer alan saptamanın, dava konusu taşınmazın imar düzenlemesine konu edilmekle yüzölçümündeki azalmaya paralel olarak onun m2 değerinde imar düzenlemesi sebebiyle kayba uğradığı oranda yükselmeye neden olacağına bu defa yapılan karar düzeltme incelemesi sırasında kabul edilmesi gereği karşısında varit olmadığı görülmüştür. Gerçekten, somut emsalin kadastro parseli, dava konusu taşınmazın ise imar parseli olması halinde, dava konusu taşınmazın imar düzenlemesi sebebiyle yüzölçümünde İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrasında öngörüldüğü üzere, vaki azalmanın bu azalma oranında m2 fiyatına yansıtılması, karşılaştırmada nitelik farklılığının giderilmesi bakımından gereklidir. Ancak, dikkate alınması gereken bu kayba tekabül edecek oran, dava konusu taşınmazda fiilen gerçekleşen miktarda olmalıdır. Bu durum karşısında karar düzeltme isteminin bu

yönden, belirtilen sınırlar içinde kabulü ile, bozma ilamının "2" numaralı bendinin kaldırılmasına, onun yerine;

"2- Bilirkişi raporlarında somut emsal olarak alınan 1674 parsel sayılı taşınmazın henüz imar düzenlemesine konu edilmediği anlaşılmaktadır. Dava konusu taşınmazın imar parseli olup emsalin bu nitelikte olmaması nedeniyle, dava konusu taşınmazın imar uygulaması sonucunda uğramış olduğu zayıatın dikkate alınmasında isabetsizlik yok ise de, bu zayıat sebebiyle meydana gelen değer artışının bilirkişi raporlarında emsalin değerine yansıtılan biçimiyle %35 oranında değil, dava konusu taşınmazda fiilen gerçekleşen oranda olması gerekir. Dava konusu taşınmaz imar parseline dönüşürken İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kamu hizmetleri için ayrılan miktarı, bu konuyla ilgili belediye encümeni kararı ve ilgili belgeleri ile tapu kayıtları getirildikten sonra saptanmalıdır. Bu nedenlerle somut emsal ile dava konusu taşınmaz arasında bu yönde bir nitelik dengesi kurulurken, dava konusu taşınmazın ancak imar parseli haline gelmesi işleminde fiilen uğradığı alan zayıatı dikkate alınarak değer artış oranının tesbiti gerekirken, zayıat ve değer artışının henüz imar düzenlemesine konu edilip edilmeyeceği belirsiz olan emsale izafe edilip sözü edilen 18. maddede öngörülen zayıat miktarının da en yüksek oranda (%35) kabulü ile emsalin ve dolayısı ile dava konusu taşınmazın değerinin bu yüksek oranda arttırılmış olması" şeklindeki bölümün ikinci bozma nedeni olarak bozma ilamına konulmasına, diğer bozma nedenlerine yönelik karar düzeltme istemlerinin reddine, 503.500 TL karar düzeltme ret harcının düzeltme isteyenden alınarak hazineye gelir kaydedtirilmesine, 10.9.1996 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Belediye Ve Mücavir Alan Sınırları Dışında Kalan Taşınmazın Hangi Hallerde Arsa Sayılacağı; 3194/m.18; 2942/m.4,11**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

##### **E. 1996/9531**

##### **K. 1996/10866**

##### **T. 5.12.1996**

ÖZET: 1- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olduğu anlaşılan taşınmazın, konut yapılmak üzere parsellenip tapuya bu yolda şerh verildiği ya da Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen alanda iskan sahası olarak ayrıldığı hususları araştırılıp değerlendirme yapılmadan, arsa niteliğinin kabulü,

2- Geçici irtifak nedeni ile taşınmazın o bölümünde irtifak süresince mahrum kalınan gelir veya kira dikkate alınarak, uğranılan zararın hesaplanması yerine, taşınmazın tamamında daimi irtifak varmış gibi mükerreren değer kaybı hesaplanarak fazla değere hükmedilmesi,

Doğru değildir.

DAVA: Dava dilekçesinde, kamulaştırma bedelinin artırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece, davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş; hüküm, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup, gereği düşünüldü:

KARAR: 1- Mahkemece üç kez bilirkişi incelenmesi yaptırılmış olup, her üç bilirkişi kurulu raporlarında taşınmazın imar planı içerisinde olması nedeni ile arsa olarak değerlendirme yapılmıştır. Yargıtay'ca da benimsenen Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 gün,1983/6122 sayılı kararının 1. maddesinin (c) ve (d) bentlerinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan taşınmazların ne surette arsa olarak sayılacakları açıklanmıştır.

Bu hükümlere göre (c bendi) taşınmazın konut-turistik veya sınai tesis yapılmak amacı ile parsellenip, tapuya bu şekilde şerh verilmesi ya da; (d bendi) Bakanlar Kurulu kararı ile sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısı ile İmar İskan

Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen sınırları içinde imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerden olması gerekir.

Dosyadaki Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 22.11.1995 tarihli yazısına göre, Nilüfer Köyü sınırları içerisinde, belediye mücavir alan sınırları dışında olan dava konusu taşınmaz, Valilikçe 1/5000 ölçekli konut alanı içerisinde yer almakta ise de, bunun parsellendiğine ilişkin bir kayıt bulunmadığı gibi, bu konuda tapuya da şerh verilmemiş ve Bakanlar Kurulu Kararına dayalı olduğu da açıklanmamıştır. Yukarıda sözü edildiği gibi, belediye ve mücavir alan sınırları dışında olduğu anlaşılan taşınmazın konut yapılmak üzere parsellenip tapuya bu yolda şerh verildiği yada Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanda iskan sahası olarak ayrıldığı hususları araştırılıp ilgili belgeler dosyaya getirtildikten sonra ona göre değerlendirme yapılması gerekirken eksik inceleme ile arsa niteliğinin kabulü,

2- Tesis edilmiş bulunan daimi irtifak sebebi ,ile taşınmazın tamamında gerçekleşen değer kaybı hesaplandığı halde, geçici irtifak nedeni ile taşınmazın o bölümünde irtifak süresince mahrum kalınan gelir veya kira dikkate alınarak uğranılan zararın hesaplanması yerine yine taşınmazın tamamında daimi irtifak varmış gibi mükerreren değer kaybı hesaplanması sureti ile fazla değere hükmedilmesi doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla, yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan, kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA), temyiz peşin harcının istek halinde "temyiz edene iadesine,5.12.1996 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsal Alınan Taşınmazın İmar Düzenlemesi Sonucu Meydana Gelen Parsel Dava Konusu Taşınmazın İse Bu Nitelikte Olmaması Nedeniyle Düzenleme Ortaklık Payı İndirimi Yapılması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1996/10128**

**K. 1996/10452**

**T. 25.11.1996**

ÖZET: Somut emsal alınan taşınmaz imar düzenlemesi sonucu meydana gelen parsel; dava konusu taşınmazın ise bu nitelikte olmaması halinde dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırılması sonucu, bulunan değerinden veya kamulaştırılan yüzölçümünden İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrasında sözü edilen düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekmektedir. Dava konusu taşınmaz imar düzenlemesine tabi tutulmadığına göre, yüzölçümü, imar planındaki konumu ve imarına etkili diğer unsurlar dikkate alınarak, olduğu gibi kamulaştırılmayıp imar düzenlemesine tabi tutulsa idi, İmar Kanununun 18. maddesinde sözü edilen yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol ve dispanser gibi genel hizmetlere düzenleme ortaklık payı olarak ayrılması gereken yerin miktarı veya oranının Belediye İmar Müdürlüğünden sorulmakla beraber, ilgili Yönetmelik hükümleri de dikkate alınarak belirlenmesi ve bu belirlemeye göre, yukarıda açıklandığı üzere karşılaştırma sonucu taşınmazın bulunan değerinden indirim yapılması gerektiği dikkate alınmalıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Bozma ilamına uyulmuş ise de, gereği bilirkişi kurullarınca tam olarak yerine getirilmemiştir.

Yargıtay uygulamalarına göre, somut emsal alınan taşınmaz imar düzenlemesi sonucu meydana gelen parsel; dava konusu taşınmazın ise bu nitelikte olmaması halinde dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırılması sonucu, bulunan değerinden veya kamulaştırılan yüzölçümünden İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrasında sözü edilen düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekmektedir. Dava konusu taşınmaz imar düzenlemesine tabi tutulmadığına göre, yüzölçümü, imar planındaki konumu ve imarına etkili diğer unsurlar dikkate alınarak, olduğu gibi kamulaştırılmayıp imar düzenlemesine tabi tutulsa idi, İmar Kanununun 18. maddesinde sözü edilen yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol ve dispanser gibi genel hizmetlere düzenleme ortaklık payı olarak ayrılması gereken yerin miktarı veya oranının Belediye İmar Müdürlüğünden sorulmakla beraber, ilgili Yönetmelik hükümleri de dikkate alınarak belirlenmesi ve bu belirlemeye göre, yukarıda açıklandığı üzere karşılaştırma sonucu taşınmazın bulunan değerinden indirim yapılması gerektiği dikkate alınmalıdır.

Mahkemece bunun yerine, imar parseli olan somut emsalin düzenleme sebebiyle uğradığı zayıt oranının hesaplanarak, dava konusu taşınmazın yüzölçümünden bu oranda indirim yapılması suretiyle düzenlenen bilirkişi raporlarına itibar edilerek hüküm kurulması doğru görülmemiştir. Yapılacak indirimin miktarı ve oranı dava konusu taşınmazın niteliğine göre belirlenir. Emsalin uğradığı imar zayıtı onun değerini ilgilendirir, dava konusu taşınmazın değil.

Gerçekten, değerlendirme, dava konusu taşınmaza ait olduğuna göre, değerlendirmenin, bu taşınmazın nitelikleri dikkate alınarak yapılması gerekir. Emsalin, imar parseli haline gelirken uğradığı imar zayıtı oranının, bu nitelikte olmayan dava konusu taşınmaza uygulanması, yanıltıcı ve adil olmayan sonuçlara yol açar. İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca imar düzenlemesine konu olan taşınmazın yüzölçümünden düşülen alan, bu taşınmazın imar parseli haline gelmesi nedeni ile kazandığı değer artışına karşılık olup, bu alanın miktarı ve oranı, taşınmazın niteliklerine göre %35'ten çok olmamak üzere belirlenir. Böylece imar parseli haline gelmeden önce emsal taşınmazdan, örneğin %20 oranında indirim yapılmış iken dava konusu taşınmazda (imar düzenlemesine konu edilse idi) %15 oranında indirim yapılması gerekebilecektir. Bu oranlar tersine de olabilir.

Örneğin, konumu ve diğer nitelikleri itibarıyla imar düzenlemesi yapılırken yasanın öngördüğü azami oran olan %35 oranında imar düzenleme ortaklık payı ayrılmış bir imar parseli emsal alındığında, dava konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü ve diğer nitelikleri itibarıyla imar düzenlemesine konu olsa idi sadece %20 düzenleme ortaklık payı düşülecek ise, %35'i düşmek, davacı taşınmaz malikine; oranların tersine çevrilmesi halinde de davalı idareye haksızlık olacaktır. En adil ve sağlıklı sonuca, dava konusu taşınmaz değerlendirildiğine göre, onun uğrayacağı imar zayıtını belirleyip uygulamakla varılabileceği açıktır. Öteden beri yerleşmiş uygulama da bu yolda olup, davalı yararına usulen kesinleşmiş, hükmüne uyulan bozma da bu yöndedir. Bu uygulamadan amaç, kadastro parseli (brüt) olan dava konusu taşınmazı, imar parseli (net) olan emsal taşınmazla bu yönden aynı niteliğe getirmek olduğuna göre, yapılacak indirimin dava konusu parseli göre ve ona ilişkin olarak hesaplanması doğaldır.

İmar planında yer alan dava konusu taşınmazın düzenlemeye tabi kılınması halinde uğrayacağı imar zayıtının (düzenleme ortaklık payı) ne şekilde hesaplanacağı, 3194 sayılı İmar Kanununa göre çıkarılmış bulunan "İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında" Yönetmelikte ayrıntılı biçimde hükme bağlanmış olup, taşınmazdan ne miktarda ve oranda düzenleme ortaklık payı ayrılacağı matematiksel bir kesinlikle hesaplanabilmektedir.

Bu nedenlerle, hükme esas alınan bilirkişi raporunda, imar parseli olan emsalin %8 oranında zayıta uğradığı için dava konusu taşınmazdan da bu oranda indirim yapılmasının bir mantıklı ve hukuki dayanağı yoktur. Bu oran dava konusu taşınmaza göre belirlenecektir. Yapılacak indirim, yukarıda sözü edilen araştırma sonucunda %8'den az veya çok olabilecektir.

Değişik adalarda veya değişik konumlarda olan değişik nitelikte ve yüzölçümde bulunan taşınmazlardan aynı oranda düzenleme ortaklık payı düşülmesi, bu konudaki yönetmeliğe aykırı olduğu gibi, dava konusu taşınmazın niteliklerinin önemli bir bölümünün dikkate alınmayarak onların yerine değerlendirmeye konu edilmeyen taşınmazın (emsal) niteliklerinin alınması suretiyle yanlış değerlendirilmeye gidilmesine yol açar.

Bu konuda dikkate alınması gereken bir husus da, (olayımızdaki durumun aksine) dava konusu taşınmazın imar parseli, emsalin ise kadastro parseli olması halidir. Bu gibi hallerde imar parseli olan dava konusu taşınmazın uğradığı imar zayıat oranı değerlendirilmekte ise de, bu zayıat oranı, dava konusu taşınmaza aittir. Onun için dikkate alınması doğrudur. Kendisi imar parseli olan dava konusu taşınmaza bu hale gelirken fiilen uygulanmış imar zayıatı, karşılaştırma sonucu bulunan değerine ilave edilmektedir. Ancak, görülen davada bu husus (dava konusu taşınmaz imar parseli, emsalin kadastro parseli) varit olmadığından bu uygulamaya yer yoktur. O nedenle karşı oyda, bu konudaki Daire kararına yapılan yollama da varit değildir.

Bu durumda hükmüne uyulan bozma ilamında açıklanıp, Hukuk Genel Kurulunda ve Dairede istikrar bulmuş uygulama gereği mahkemece yapılacak iş, Belediye Başkanlığına müzekkere yazılarak, dava konusu taşınmazın imar planında yer aldığı bölge, yüzölçümü ve diğer nitelikleri itibariyle İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca imar düzenlemesine konu edilmesi halinde bu maddenin 2. fıkrası uyarınca düzenleme ortaklık payının hangi oranda olacağı saptanıp, bilirkişi raporlarında belirlenen m2 değerlerinden (1.550.000 ve 1.800.000 TL./m2) veya kamulaştırılan alandan (1996 m2) ek raporlardaki %8 yerine, bu oranda indirim yapılarak hasil olacak sonuca göre karar vermek olmalıdır.

Ancak; yukarıdaki gibi araştırma ve hesap yapılmış; davalının yararına bir farka ulaşılmış olması halinde dahi İmar Kanununun 18. Maddesindeki azami oran olan %35 oranında indirim yapıldığında bile, bilirkişi raporlarında talebin üstünde bir sonuca varılacağından ve taleple bağlı kalınarak hüküm kurulmuş olduğundan bu husus bozma sebebi sayılmamıştır.

**SONUÇ:** Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı deliller ile kanuni gerektirici sebeplere göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı bakiye onama harcının temyiz edene yükletilmesine, 25.11.1996 gününde oyçokluğuyla karar verildi.

#### **KARŞI OY YAZISI:**

İmar Yasasının 18. Maddesinin 2. fıkrasına göre, imar düzenlemesine tabi tutulan arazi ve arsaların yüzölçümlerinden %35'i geçmemek koşuluyla, yeteri kadar alan, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir. Parasal herhangi bir karşılık alınmadan terkedilen düzenleme ortaklık payı, 18. madde hükmüne göre, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, park, çocuk bahçesi, yeşil saha gibi hizmetlere tahsis edilir. Bu hizmetlerin taşınmazda meydana getireceği değer artışları, terk edilen bölümün gerçek karşılığıdır. Yasa koyucu, kalan bölümde düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan yerin bedeli kadar bir artışın gerçekleşeceğini varsaymıştır. Bir örnek vermek gerekirse, bir arsanın %20 düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra kalan kısmı 125.000 TL./m2'den satılmışsa, gerçekte bu bedele düzenleme ortaklık payının neden olduğu %20 değer artışı da dahildir ve düzenleme görmemesi halindeki değeri, 125.000 TL.'nin %20 eksiği olan 100.000 TL.'dir. Bir başka anlatımla, 1.25 m2'lik bir alandan %20 düzenleme ortaklık payı düşülmesi sonucu 1 m2'lik bir alan oluşturulduğuna göre 125.000 TL., düzenleme görmeden önceki 1.25 m2'lik bir alanın bedelidir. (m2 100.000 TL.)

Emsalin gerçek değerinin bu yöntemle belirlenmesi ilke olarak benimsendikten sonra, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan yüzdenin, emsalin m2 değerinden (veya alanından) düşülerek dava konusu taşınmaz gibi düzenleme görmemiş haldeki fiyatı belirlenip, aynı niteliğe irca edilmiş taşınmazlar arasında karşılaştırma yapılması yada düzenleme görme unsuru dikkate alınmaksızın emsalle dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırma sonucu bulunacak değerinden (veya alanından) emsalde fiilen uygulanan

oranda düzenleme ortaklık payı karşılığı bir miktarın indirilmesi sonucu değiştirmeyecektir.

Kamulaştırma Yasasının 11. maddesinin g bendi, kamulaştırılan arsa bedellerinin emsal satışlara göre belirleneceğini öngörmektedir. Şu halde emsal taşınmazın gerçek değerinin bilinmesi gerekir. Emsal taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesi ve sağlıklı bir karşılaştırma yapılabilmesi ise, ancak emsalden fiilen terkedilen düzenleme ortaklık payının, aynı oranda hesaba katılmasıyla mümkündür. Emsalden fiili olarak ayrılan ve oranı belirlenen miktar yerine, dava konusu taşınmazdan düşülmesi muhtemel muhayyel bir düzenleme ortaklık payına itibar edilmesi; gerçekçi olmayacağı gibi, emsalden %35 düzenleme ortaklık payı düşülmüşken, kamulaştırılan arsadan %10 düşülmesi yada emsalden %10 düzenleme ortaklık payı düşülmüşken, dava konusu arsadan %35 oranında düzenleme ortaklık payı düşülmesi gibi adil olmayan sonuçlar doğurabilecektir.

Nitekim, Daire uygulamalarında, dava konusu taşınmazın düzenleme görmüş, emsalin düzenleme görmemiş olması durumunda, genelleştirilmesi gereken bu yöntem uygulanmakta, dava konusu taşınmazın düzenleme nedeni ile uğradığı zayıf oranında bir artış, emsal bedele yansıtılmaktadır. (10.9.1996 günlü 1994/6383-7150 sayılı karar)

Sonuç olarak, düzenleme ortaklık payı nedeniyle emsalde fiilen gerçekleştirilen zayıf oranında bir miktarın, kamulaştırılan taşınmaz alanından (ya da fiyatından) indirilmesi yolundaki bir uygulama, yasaya uygun, adil ve gerçekçi olacaktır.

Kararın belirtilen gerekçelerle onanması gerektiği kanısıyla sayın çoğunluğun görüşüne katılmıyorum.

### **Taşınmazın Emsalle Karşılaştırılması Sonucu Düzenleme Ortaklık Payına Tekabül Edecek Oranda İndirim Yapılmasının Gerekmesi; 3194/m.18; 2942/m.11**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1996/10132**

**K. 1996/10441**

**T. 25.11.1996**

**ÖZET:** Somut emsal alınan taşınmaz imar düzenlemesi sonucu meydana gelen parsel; dava konusu taşınmazın ise bu nitelikte olmaması halinde dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırılması sonucu, bulunan değerinden veya kamulaştırılan yüzölçümünden imar kanununun 18. Maddesinin 2. Fıkrasında sözü edilen düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekmektedir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Bozma ilamına uyulmuş ise de, gereği bilirkişi kurullarınca tam olarak yerine getirilmemiştir.

Yargıtay uygulamalarına göre, somut emsal alınan taşınmaz imar düzenlemesi sonucu meydana gelen parsel; dava konusu taşınmazın ise bu nitelikte olmaması halinde dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırılması sonucu, bulunan değerinden veya kamulaştırılan yüzölçümünden İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrasında sözü edilen düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekmektedir. Dava konusu taşınmaz imar düzenlemesine tabi tutulmadığına göre, yüzölçümü, imar planındaki konumu ve imarına etkili diğer unsurlar dikkate alınarak, olduğu gibi kamulaştırılmayıp imar düzenlemesine tabi tutulsa idi, İmar Kanununun 18. maddesinde sözü edilen yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol ve dispanser gibi genel hizmetlere düzenleme ortaklık payı olarak ayrılması gereken yerin



miktarı veya oranının Belediye İmar Müdürlüğünden sorulmakla beraber, ilgili Yönetmelik hükümleri de dikkate alınarak belirlenmesi ve bu belirlemeye göre, yukarıda açıklandığı üzere karşılaştırma sonucu taşınmazın bulunan değerinden indirim yapılması gerektiği dikkate alınmalıdır.

Mahkemece bunun yerine, imar parseli olan somut emsalin düzenleme sebebiyle uğradığı zayıt oranının hesaplanarak, dava konusu taşınmazın yüzölçümünden bu oranda indirim yapılması suretiyle düzenlenen bilirkişi raporlarına itibar edilerek hüküm kurulması doğru görülmemiştir. Yapılacak indirimin miktarı ve oranı dava konusu taşınmazın niteliğine göre belirlenir. Emsalin uğradığı imar zayıtı onun değerini ilgilendirir, dava konusu taşınmazın değil.

Gerçekten, değerlendirme, dava konusu taşınmaza ait olduğuna göre, değerlendirmenin, bu taşınmazın nitelikleri dikkate alınarak yapılması gerekir. Emsalin, imar parseli haline gelirken uğradığı imar zayıtı oranının, bu nitelikte olmayan dava konusu taşınmaza uygulanması, yanıltıcı ve adil olmayan sonuçlara yol açar. İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca imar düzenlemesine konu olan taşınmazın yüzölçümünden düşülen alan, bu taşınmazın imar parseli haline gelmesi nedeni ile kazandığı değer artışına karşılık olup, bu alanın miktarı ve oranı, taşınmazın niteliklerine göre %35'ten çok olmamak üzere belirlenir. Böylece imar parseli haline gelmeden önce emsal taşınmazdan, örneğin %20 oranında indirim yapılmış iken dava konusu taşınmazda (imar düzenlemesine konu edilse idi) %15 oranında indirim yapılması gerekebilecektir. Bu oranlar tersine de olabilir.

Örneğin, konumu ve diğer nitelikleri itibariyle imar düzenlemesi yapılırken yasanın öngördüğü azami oran olan %35 oranında imar düzenleme ortaklık payı ayrılmış bir imar parseli emsal alındığında, dava konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü ve diğer nitelikleri itibariyle imar düzenlemesine konu olsa idi sadece %20 düzenleme ortaklık payı düşülecek ise, %35'i düşmek, davacı taşınmaz malikine; oranların tersine çevrilmesi halinde de davalı idareye haksızlık olacaktır. En adil ve sağlıklı sonuca, dava konusu taşınmaz değerlendirildiğine göre, onun uğruyacağı imar zayıtını belirleyip uygulamakla varılabileceği açıktır. Öteden beri yerleşmiş uygulama da bu yolda olup, davalı yararına usulen kesinleşmiş, hükmüne uyulan bozma da bu yöndedir. Bu uygulamadan amaç, kadastro parseli (brüt) olan dava konusu taşınmazı, imar parseli (net) olan emsal taşınmazla bu yönden aynı niteliğe getirmek olduğuna göre, yapılacak indirimin dava konusu parseli göre ve ona ilişkin olarak hesaplanması doğaldır.

İmar planında yer alan dava konusu taşınmazın düzenlemeye tabi kılınması halinde uğrayacağı imar zayıtının (düzenleme ortaklık payı) ne şekilde hesaplanacağı, 3194 sayılı İmar Kanununa göre çıkarılmış bulunan "İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında" Yönetmelikte ayrıntılı biçimde hükme bağlanmış olup, taşınmazdan ne miktarda ve oranda düzenleme ortaklık payı ayrılacağı matematiksel bir kesinlikle hesaplanabilmektedir.

Bu nedenlerle, hükme esas alınan bilirkişi raporunda, imar parseli olan emsalin %8 oranında zayıta uğradığı için dava konusu taşınmazdan da bu oranda indirim yapılmasının bir mantıklı ve hukuki dayanağı yoktur. Bu oran dava konusu taşınmaza göre belirlenecektir. Yapılacak indirim, yukarıda sözü edilen araştırma sonucunda %8'den az veya çok olabilecektir.

Değişik adalarda veya değişik konumlarda olan değişik nitelikte ve yüzölçümde bulunan taşınmazlardan aynı oranda düzenleme ortaklık payı düşülmesi, bu konudaki yönetmeliğe aykırı olduğu gibi, dava konusu taşınmazın niteliklerinin önemli bir bölümünün dikkate alınmayarak onların yerine değerlendirmeye konu edilmeyen taşınmazın (emsal) niteliklerinin alınması suretiyle yanlış değerlendirilmeye gidilmesine yol açar.

Bu konuda dikkate alınması gereken bir husus da, (olayımızdaki durumun aksine) dava konusu taşınmazın imar parseli, emsalin ise kadastro parseli olması halidir. Bu gibi hallerde imar parseli olan dava konusu taşınmazın uğradığı imar zayıt oranı değerlendirilmekte ise de, bu zayıt oranı, dava konusu taşınmaza aittir. Onun için dikkate alınması doğrudur. Kendisi imar parseli olan dava konusu taşınmaza bu hale gelirken fiilen uygulanmış imar zayıtı, karşılaştırma sonucu bulunan değerine ilave

edilmektedir. Ancak, görülen davada bu husus (dava konusu taşınmaz imar parseli, emsalin kadastro parseli) varit olmadığından bu uygulamaya yer yoktur. O nedenle karşı oyda, bu konudaki Daire kararına yapılan yollama da varit değildir.

Bu durumda hükmüne uyulan bozma ilamında açıklanıp, Hukuk Genel Kurulunda ve Dairede istikrar bulmuş uygulama gereği mahkemece yapılacak iş, Belediye Başkanlığına müzekkere yazılarak, dava konusu taşınmazın imar planında yer aldığı bölge, yüzölçümü ve diğer nitelikleri itibariyle İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca imar düzenlemesine konu edilmesi halinde bu maddenin 2. fıkrası uyarınca düzenleme ortaklık payının hangi oranda olacağı saptanıp, bilirkişi raporlarında belirlenen m<sup>2</sup> değerlerinden (1.550.000 ve 1.800.000 TL./m<sup>2</sup>) veya kamulaştırılan alandan (1996 m<sup>2</sup>) ek raporlardaki %8 yerine, bu oranda indirim yapılarak hasil olacak sonuca göre karar vermek olmalıdır.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 25.11.1996 gününde oyçokluğuyla karar verildi.

#### KARŞI OY YAZISI:

İmar Yasasının 18. Maddesinin 2. fıkrasına göre, imar düzenlemesine tabi tutulan arazi ve arsaların yüzölçümlerinden %35'i geçmemek koşuluyla, yeteri kadar alan, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir. Parasal herhangi bir karşılık alınmadan terkedilen düzenleme ortaklık payı, 18. madde hükmüne göre, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, park, çocuk bahçesi, yeşil saha gibi hizmetlere tahsis edilir. Bu hizmetlerin taşınmazda meydana getireceği değer artışları, terk edilen bölümün gerçek karşılığıdır. Yasa koyucu, kalan bölümde düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan yerin bedeli kadar bir artışın gerçekleşeceğini varsayımıştır. Bir örnek vermek gerekirse, bir arsanın %20 düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra kalan kısmı 125.000 TL./m<sup>2</sup>'den satılmışsa, gerçekte bu bedele düzenleme ortaklık payının neden olduğu %20 değer artışı da dahildir ve düzenleme görmemesi halindeki değeri, 125.000 TL.'nin %20 eksiği olan 100.000 TL.'dir. Bir başka anlatımla, 1.25 m<sup>2</sup>'lik bir alandan %20 düzenleme ortaklık payı düşülmesi sonucu 1 m<sup>2</sup>'lik bir alan oluşturulduğuna göre 125.000 TL., düzenleme görmeden önceki 1.25 m<sup>2</sup>'lik bir alanın bedelidir. (m<sup>2</sup> 100.000 TL.)

Emsalin gerçek değerinin bu yöntemle belirlenmesi ilke olarak benimsendikten sonra, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan yüzdenin, emsalin m<sup>2</sup> değerinden (veya alanından) düşülerek dava konusu taşınmaz gibi düzenleme görmemiş haldeki fiyatı belirlenip, aynı niteliğe irca edilmiş taşınmazlar arasında karşılaştırma yapılması yada düzenleme görme unsuru dikkate alınmaksızın emsalle dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırma sonucu bulunacak değerinden (veya alanından) emsalde fiilen uygulanan oranda düzenleme ortaklık payı karşılığı bir miktarın indirilmesi sonucu değiştirmeyecektir.

Kamulaştırma Yasasının 11. maddesinin g bendi, kamulaştırılan arsa bedellerinin emsal satışlara göre belirleneceğini öngörmektedir. Şu halde emsal taşınmazın gerçek değerinin bilinmesi gerekir. Emsal taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesi ve sağlıklı bir karşılaştırma yapılabilmesi ise, ancak emsalden fiilen terkedilen düzenleme ortaklık payının, aynı oranda hesaba katılmasıyla mümkündür. Emsalden fiili olarak ayrılan ve oranı belinen miktar yerine, dava konusu taşınmazdan düşülmesi muhtemel muhayyel bir düzenleme ortaklık payına itibar edilmesi; gerçekçi olmayacağı gibi, emsalden %35 düzenleme ortaklık payı düşülmüşken, kamulaştırılan arsadan %10 düşülmesi yada emsalden %10 düzenleme ortaklık payı düşülmüşken, dava konusu arsadan %35 oranında düzenleme ortaklık payı düşülmesi gibi adil olmayan sonuçlar doğurabilecektir.

Nitekim, Daire uygulamalarında, dava konusu taşınmazın düzenleme görmüş, emsalin düzenleme görmemiş olması durumunda, genelleştirilmesi gereken bu yöntem uygulanmakta, dava konusu taşınmazın düzenleme nedeni ile uğradığı zayıt oranında bir artış, emsal bedele yansıtılmaktadır. (10.9.1996 günlü 1994/6383-7150 sayılı karar)

Sonuç olarak, düzenleme ortaklık payı nedeniyle emsalde fiilen gerçekleştirilen zayıf oranında bir miktarın, kamulaştırılan taşınmaz alanından (ya da fiyatından) indirilmesi yolundaki bir uygulama, yasaya uygun, adil ve gerçekçi olacaktır.

Kararın belirtilen gerekçelerle onanması gerektiği kanısıyla sayın çoğunluğun görüşüne katılmıyorum.

**Emsal Taşınmaza Uygulanacak Düzenleme Ortaklık Payı Oranının Dava Konusu Taşınmazın İmar Düzenlemesi Sonucu Uğradığı Kayıp Oranında Olması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/5772**

**K. 1997/6769**

**T. 26.6.1997**

**ÖZET:** Emsal taşınmaza uygulanacak düzenleme ortaklık payı oranı, dava konusu taşınmazın imar düzenlemesi sırasında uğradığı kayıp oranında olmalıdır. Bu şekilde ancak taşınmazlara aynı nitelikler kazandırılıp karşılaştırma sağlanabilir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış olup, birinci bilirkişi kurulu raporu dava konusu taşınmazın emsale nazaran daha az değerli olduğunu, emsalin şehir merkezinde ve daha önce imara açıldığını belirterek bu sonuca varmış iken, iki ve üçüncü bilirkişi kurulları, bu bulguların tam aksine, dava konusu taşınmazın emsalden çok daha değerli olup, 2.000.000 TL/m<sup>2</sup> değerinde olduğunu (birinci bilirkişi kurulunun 700.000 TL/m<sup>2</sup> değerine karşılık) bildirmiş, gerekçe olarak da birinci bilirkişi kurulunun aksine, dava konusu taşınmazın daha merkezi bir yerde olduğunu, imara daha önce açıldığını belirtmişlerdir.

Görüldüğü gibi bilirkişi kurulları dava konusu ile emsal taşınmazla ilgili, sabit olması gereken olgularda çelişkiye düşmüşlerdir. Bu çelişkinin kaynağı araştırılıp giderilmeden, ikinci ve üçüncü bilirkişi kurulları raporuna göre hüküm tesisi doğru görülmemiştir.

Bundan ayrı bilirkişi raporlarında somut emsal alınan taşınmazın imar parseli olmamasına karşılık dava konusu taşınmazın imar parseli olduğu gerekçesi ile emsal parselin değerlendirme tarihindeki m<sup>2</sup> fiyatı yüzölçümünden %35 oranında düzenleme ortaklık payı düşülerek bulunmuş, bu suretle emsalin m<sup>2</sup> fiyatı İmar Kanununun 18. maddesindeki en yüksek olan %35 oranında arttırılmış ise de, bu gibi hallerde emsal taşınmaza uygulanacak düzenleme ortaklık payı oranı, dava konusu taşınmazın imar düzenlemesi sırasında uğradığı kayıp oranında olmalıdır. Bu şekilde ancak taşınmazlara aynı nitelikler kazandırılıp karşılaştırma sağlanabilir. O nedenle mahkemece keyfiyet, Tapu Sicil Müdürlüğü ile Belediye İmar Müdürlüğünden sorularak imar düzenlemesi nedeniyle dava konusu taşınmazın yüzölçümünden fiilen uğranılan imar zayıfatı saptanmalıdır.

Mahkemece gerekli araştırma yapıldıktan sonra yukarıdaki hususlarda her üç bilirkişi kurulundan ek raporlar alınmalı ve hasil olacak uygun sonuç doğrultusunda karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 26.6.1997 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırma Kararının Tamamlanmasından Bir Yıl Geçtikten Sonra Tebligat Yapılması; 3194/m.18; 2942/m.11,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/7366**

**K. 1997/8657**

**T. 6.10.1997**

ÖZET: Kamulaştırma kanununa göre kamulaştırma kararının tamamlanmasından itibaren bir yıl geçtikten sonra tebligat yapılmış ise değerlendirme bu tebliğ tarihine, tebligat yapılmadan dava açılmış ise dava tarihine göre yapılır ise de, davacıya tebligat, kamulaştırma tarihine göre bir yıl içerisinde yapılmış olduğundan bu yasa hükmü uygulanmaz.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: 1-Taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek ona göre değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulmuş ise de; bu konuda herhangi bir inceleme yapılmamış mücerret bilirkişilerin beyanına itibar edilmiştir.

Yargıtay'ca da benimsenen Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, uygulama imar planı içinde yer almayan taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye yada mücavir alan sınırları içinde kalıp, iskana ayrılmış, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanması ve meskun yerler arasında yer almış olması gerekir.

Bu hususlar varsa, Belediye Başkanlığından sorulup alınacak cevap yazısına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının belgelendirilmemesi doğru değildir.

2-Karar dayanağı bilirkişi raporlarında somut emsal alınıp dava konusu taşınmazla karşılaştırılan taşınmazlar tapu kayıtlarına göre arsadır. Tapuda tarla niteliğinde olup kadastro parseli olan dava konusu taşınmazın karşılaştırma sonucu bulunan değerinden veya yüzölçümünden İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekip gerekmediğinin belirlenmesi bakımından emsal taşınmazların imar uygulaması sonucu meydana gelen parseller olup olmadığının Belediye İmar Müdürlüğü ile Tapu Müdürlüğünden sorulmaması ve bu suretle eksik inceleme ile hüküm tesisi doğru görülmemiştir.

3-Kamulaştırma Kanununun 15. maddesinin 13. fıkrası hükmüne göre kamulaştırma kararının tamamlanmasından itibaren bir yıl geçtikten sonra tebligat yapılmış ise değerlendirme bu tebliğ tarihine, tebligat yapılmadan dava açılmış ise dava tarihine göre yapılır ise de, davacıya tebligat, kamulaştırma tarihi olan 24.11.1992 tarihine göre bir yıl içerisinde (19.3.1993 ve 9.3.1993) yapılmış olduğundan bu yasa hükmü uygulanmaz. Kanunun 11. maddesinin (f) ve (g) bentlerine göre değerlendirme tarihi, kamulaştırma tarihidir. O nedenle, bir yıl içinde geçerli tebligat yapılmış olmasına rağmen davanın geç açılmış olması nedeniyle dava tarihine göre değerlendirme yapılmış olması usul ve yasaya aykırıdır.

Sözü edilen 15. maddenin 13. fıkrası yukarıda açıklandığı gibi olup, tebliğden sonra idare mahkemesine dava açılması sebebiyle 14. maddeye göre bedel arttırımı davasının da geç açılmış olması keyfiyeti bu yasa hükmünde dikkate alınmamıştır.

Kamulaştırma tebligatı üzerine idari dava açılması nedeniyle artırım davasındaki gecikmenin, zorunlu olarak tebligat yapılamayan hali öngören son fıkra kapsamına alınması da söz konusu değildir. 13. fıkradaki koşullar, bir yıl içinde tebligat yapılmaması ve tebligat yapılmadan dava açılmasıdır. O nedenle, idari dava açılması sebebi ile kamulaştırmanın yapılmasından itibaren bir yıl geçtikten sonra dava açılmasından son fıkrada söz edilmemesi, bu halde 13. fıkranın uygulanmasını gerektirmez.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6.10.1997 gününde oyçokluğuyla karar verildi.

#### KARŞI OY YAZISI:

Mahkeme kararında ve bilirkişi raporlarında değerlendirmenin kamulaştırma tarihi olan 1.8.1995 günü esas alınarak yapıldığı belirtilmekte ise de bu tarih kamulaştırma tarihi olmayıp, idari yargıda açılan davanın reddi üzerine açılan bedel artırım davası tarihidir. Böylece eylemli olarak dava tarihi esas alınmıştır.

Dairenin arsa araştırması yapılması ve gerekiyorsa düzenleme ortaklık payı düşülmesi konusundaki kararlarına katılıyorum. Buna karşılık, idari yargıya dava açılması durumunda, aşağıda belirtilen nedenlerle, değerlendirmenin bedel artırım davası daha önce açılmışsa bu tarihin, aksi halde idari yargı kararının kesinleştiği tarihin esas alınarak yapılması gerektiği görüşümdedir.

Kamulaştırma Yasasında, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılması durumunda, bedel artırım için adli yargıya başvuru süresinin idari yargı kararının kesinleştiği tarihten başlayacağı belirtilmekte ancak, kamulaştırılan taşınmazın kıymetinin hangi tarih esas alınarak belirleneceği konusunda açık bir hüküm bulunmamaktadır. Yasal boşluğun mevcut kurallarının yorumu yoluyla giderilmesi ve yorum yapılırken hukukun genel ilkelerinin ve Anayasa kurallarının gözönünde tutulması, yapılan yorumun bu kurallara uygun olmasına özen gösterilmesi gerekir.

Kamulaştırma Yasasının 14. maddesinin ilk fıkrası, adli yargıda dava açma süresinin kamulaştırma belgelerinin ilgiliye tebliğinden, aynı maddenin üçüncü fıkrası idari yargıya dava açılması durumunda bu sürenin idari yargı kararının kesinleştiği günden başlayacağını kurala bağlamış, dava açma süresinin başlangıcı açısından kararın kesinleşmesini tebligatla eşdeğerde saymıştır. Aynı varsayımın 15. maddesinin 13. fıkrası açısından da geçerli olması, idari yargı kararının kamulaştırma işleminin tamamlanmasından itibaren bir yıl içinde kesinleşmemesi durumunda, kıymet takdirinde idari yargı kararının kesinleştiği günün esas tutulması gerekir. Böylece, yasanın kamulaştırma kararından itibaren bir yıldan fazla süre geçmesi durumunda, değerlendirmede kamulaştırma işlemlerinin tamamlanma tarihine dönülmesine cevaz vermeme yolundaki amacına uygun bir uygulama içine girilecektir. Gerek Anayasada, gerek Kamulaştırma Yasasında "kamulaştırma bedeli" kavramıyla amaçlanan kuşkusuz kamulaştırılan taşınmazın, dava tarihine olabildiğince yakın bir tarihteki gerçek karşılığıdır.

Yasanın 15. maddesinin sonuncu fıkrasında, mutlak olarak kamulaştırma tarihindeki değerler esas tutulacağı haller sayılmıştır. Bu istisna hükmünü genişleterek, idari yargıda dava açılması halinde de uygulamak, kamulaştırma kavramıyla bağdaşmaz, Yasanın belirtilen amacına ters düşer, mülkiyet hakkını hakkaniyete aykırı biçimde özünden zedeler. Yasa koyucunun amacı, idari yargıya dava açılması halinde de bu istisna hükmünün uygulanması olsaydı, bunu sonuncu fıkraya ekler, böyle önemli bir konuyu yoruma bırakmazdı. Bir yıl içinde tebligat yapılmaması konusunu düzenleyen 13. fıkraya idari yargıya dava açılmaması halinin eklenmemesinin ise, idari yargı kararının kesinleşmesinin, 14. maddenin üçüncü fıkrası gereği tebligatla eş değerde tutulmasından kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

Somut olay esas alınır, kamulaştırılan arsaya kamulaştırma günü olan 24.11.1992 tarihi için de gerçekçi olmayan 300.000 TL./m<sup>2</sup> değer biçilmiştir. Kamulaştırma işlemine

karşı idari yargıda açılan davanın reddine ilişkin karar, Danıştay 6. Dairesince 12.6.1995 gününde onanmış ve 1.8.1995'te bedel artırımı davası açılmıştır. Kamulaştırma tarihi ile dava tarihi arasında, Devlet İstatistik Enstitüsü verilerine göre toptan eşya fiyat endeksi altı katın üstünde bir artış göstermiştir.

Takdirin gerçekçi olmaması, idari yargıda açılan davanın makul sürede sonuçlanmaması, enflasyonun ölçsüz oranda yükselmesi olguları tamamen devletin işlevlerini gereği gibi yerine getirememesinden kaynaklanmaktadır. Buna karşılık, bundan, bu olgulara herhangi bir katkısı söz konusu olmayan davacı zarar görürken, bir devlet kurumu olan davalı yararlanmaktadır.

İdari yargıda dava açanların cezalandırılması sonucunu doğuran böyle bir uygulama, haksız kamulaştırma işlemlerine karşı bile idari yargı yoluna başvurulmasını eylemli olarak engelleyecek, böylece hem hak arama özgürlüğü, hem mülkiyet hakkı zedelenmiş olacaktır.

Ödenecek miktar taşınmazın bedelinden ibaret olacağına göre, kıymetin belirlenmesinde idari yargı kararının kesinleşme tarihinin esas alınmasının idari yargı davası açanları avantajlı konuma getireceği de ileri sürülemez.

Sonuç olarak, idari yargı kararının kesinleştiği tarihin, olayda bedel artırımı davası, kesinleşmeden önce açıldığına göre dava tarihinin değer tesbitinde esas alınmasının, hakkaniyet kurallarına uygun düşeceği, adil sonuçlar vereceği, yasanın amacıyla uyum içinde olacağı, Anayasayla bağdaşacağı kanısındayım.

Belirtilen nedenlerle sayın çoğunluğun görüşüne katılmıyorum.

## **Bedelden Düzenleme Ortaklık Payının Düşülmemesinin Şartları; 3194/m.18; 2942/m.11**

### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1997/11360**

**K. 1997/12516**

**T. 23.12.1997**

**ÖZET:** Kamulaştırma bedel artırımı davalarında taşınmazlar bitişik de olsa ayrı ayrı değerlendirilir. Ayrıca bir arsanın imar sonucu oluşmuş bir parselde yapılan karşılaştırması sonucu bulunan değerinden düzenleme ortaklık payı düşülmemesi, ancak bu parselin de İmar Kanunu 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereği bir bölümünün düzenleme karşılığı yol, meydan, yeşil alan veya benzeri kamu hizmeti için tahsis edilen yerlere ayrılmış olması ile olanaklıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne dair verilen hükmün temyiz incelemesinin duruşmalı olarak yapılması davalı vekili tarafından yasal süresi içinde verilen temyiz dilekçesi ile istenilmekle taraflara yapılan tebligat üzerine duruşma için tayin olunan günde temyiz eden davalı vekili Av. Halide Yücel ile aleyhine temyiz olunan davacılar vekili Av. Hamdi Nail Göncüer geldi. Gelen vekillerin sözlü açıklamaları dinlendikten sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, tetkik hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü.

**KARAR:** Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

Hükme esas alınan her iki bilirkişi raporunda dava konusu edilen 2 ve 22 parsellerin bitişik olmaları nedeniyle birlikte değerlendirildikleri belirtilmiş ve gerçekten her iki parsel aynı emsalle karşılaştırılıp aynı sonuç m2 değere ulaşılmış, ancak 22 parselin imar

düzenlemesi gördüğü gerekçesiyle değerinden düzenleme ortaklık payı düşülmemiş, 2 parselde ise düşülmüştür.

1-Kamulaştırma bedel artırım davalarında taşınmazlar bitişik de olsa ayrı ayrı değerlendirilir. Bazı hallerde birleştirilerek değerlendirme, kamulaştırmadan artan bölümler, yüzölçümü, imara elverişlilik ve yola cephe kazanma gibi hususlarda, bir parselin kazancı veya kaybı diğer parsel gerektirdiği halde aktarıldığı için yanlış sonuçlara ulaşılır. Nitekim dava konusu 22 parsel, değerindeki olağanüstü artış nedeni olan tören alanına değil, Sivas Caddesine cepheli olduğu halde 2 parselle birlikte değerlendirilmesi sonucunda ona 2 parsel nitelikleri izafe edilip meydana cepheli kabul edilerek değerlendirilmiştir. Bu durumda her iki parselin ayrı ayrı değerlendirilmesi ve birinin niteliğinin diğerine izafe edilmemesi gerektiğinin dikkate alınmaması,

2-Her iki taşınmaza emsal alınan 116 parsel dava konusu taşınmazlara yakın mesafede olup dava konusu taşınmazların daha değerli oldukları kabul edilmiş ve emsalin 114.918.000 TL/m<sup>2</sup> olan fiyatına karşılık dava konusu taşınmazlar 171.650.000 TL/m<sup>2</sup> değerinde bulunmuştur.

Emsal ile dava konusu taşınmazlar arasındaki 60.000.000 TL. değer farkının ne suretle oluştuğu bilirkişi raporlarında açıklanmamıştır. Çok yüksek değerlere ulaşılan değerlendirmelerde mahkemece bilirkişilerin ayrıntılı rapor vermelerinin sağlanması her zamankinden daha fazla gerekli kabul edilmelidir. Bu değerlendirme biçimine ve varılan sonuca davalı vekili detaylı itirazlarda bulunmuş olmasına rağmen bilirkişilerden alınan ek raporlarda bunların tamamı karşılanmamıştır. Mahkemece bu raporlarla yetinilerek hüküm tesis edilmiş olması,

3-Davaya konu edilen 22 parselden düzenleme ortaklık payı düşülmemiştir. Buna gerekçe olarak da dava konusu taşınmazın bir bölümünün yola terkin edilmiş olduğu gösterilmektedir. Belediye Başkanlığının bu konuda muhtelif yazıları mevcut olmakla beraber 30.1.1997 tarihli yazıda dava konusu 22 parselin düzenleme görmediği belirtilmiş, düzenleme olarak tanımlanan işlemin ise uzun yıllar önce bu parsel üzerinde inşa edilen yapının belediye arsasına tecavüzü sonucu taşınmaz maliklerinin bunu telafi etmek ve trampa etmek üzere yola terk ettikleri bölüm olarak davalı savunmalarında yer almıştır. Yargıtay uygulamalarına göre bir arsanın imar sonucu oluşmuş bir parselle yapılan karşılaştırması sonucu bulunan değerinden düzenleme ortaklık payı düşülmemesi, ancak bu parselin de İmar Kanunu 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereği bir bölümünün düzenleme karşılığı yol, meydan, yeşil alan veya benzeri kamu hizmeti için tahsis edilen yerlere ayrılmış olması ile olanaklıdır. Bu işlemlerin yapılıp yapılmadığı ise hem Belediye İmar Müdürlüğü hem de Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde yapılacak araştırma sonucunda kesin olarak saptanabilir. Bu araştırma yapılmadan birbirleri ile çelişik ifadeler içeren yazılara göre yorum yapılarak 22 parselden düzenleme ortaklık payının düşülmemiş olması,

4-Taraflara tefhim edilen kısa kararda, tebliğ edilen gerekçeli kararın aksine 2 parsel üzerindeki bina bedeline ayrıca hükmedilmesi suretiyle iki karar arasında çelişki yaratılmış olması, bu konuda 10.4.1992 gün ve 1991/7- 1992/4 sayılı tevhide içtihat kararının gözetilmesi gerektiğinin dikkate alınmaması,

5-Aynı taşınmazın aynı değerlendirme tarihi itibarıyla değişik paydaşları tarafından açılan davalarda varılan sonuçlar güçlü delil olduğu kabul edildiğine göre, bu nitelikte olduğu anlaşılan aynı taşınmazlarla ilgili davaların birleştirilip birleştirilmeyeceği yönünde inceleme yapılmak üzere davalı vekili savunmalarında sözü edilen dosyaların dosyaya getirtilmemesi doğru görülmemiştir.

Mahkemece, yukarıdaki hususlar dikkate alınarak, tahkikat ikmal edildikten sonra, yukarıdaki esaslar dairesinde değerlendirme yapılmak ve özellikle fiyatlarda makul sonuçlara varılmak üzere bilirkişi kurullarından ek raporlar alınmalı ve mahkemece bu raporlar, bozma ilamı ile karşılaştırılarak değerlendirildikten sonra hakimin, benzer kamulaştırmalarda varılan değerler de dikkate alınarak ve gerektiğinde bu değerlere uygun sonuçlar esas alınmak suretiyle adil, gerçeğe uygun abartılı olmayan bilirkişilerce

dikkate alınmamış olabilecek objektif değerlendirme unsurlarına da yer veren kanaate dayalı bir hüküm kurulmalıdır.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, Yargıtay duruşmasında vekille temsil edilen davalı yararına takdir edilen 6.000.000 TL. vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı tarafa verilmesine, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 23.12.1997 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Planında Yer Almayan Taşınmazın Arsa Sayılabilmesi Şartı; 3194/m.18; 2942/m.11,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1998/3639**

**K. 1998/4823**

**T. 4.5.1998**

**ÖZET:** İmar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir. Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibariyle iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır. Ayrıca dava konusu taşınmaz kadastro parseli, emsal ise imar parseli olduğu takdirde, dava konusu taşınmazın karşılaştırma sonucu bulunan değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül eden oranda indirim yapılması hususunda ikinci bilirkişi kurulundan ek rapor alınması gerektiğinin tartışılmaması doğru değildir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** 1-Taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek ona göre değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulmuş ise de; bu konuda herhangi bir inceleme yapılmamış mücerret bilirkişilerin beyanına itibar edilmiştir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3- 1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibariyle iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak cevap yazılarına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının saptanmaması,

2-Dava konusu taşınmaz ile raporlarda emsal alınan 6248 Ada, 8 Parsel'in imar parseli olup olmadığının Belediye İmar Müdürlüğü ile Tapu Sicil Müdürlüğü'nden sorularak dava konusu taşınmaz kadastro parseli, emsal ise imar parseli olduğu takdirde, dava konusu taşınmazın karşılaştırma sonucu bulunan değerinden İmar Kanunu 18. maddesinin 2.



fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payına tekabül eden oranda indirim yapılması hususunda ikinci bilirkişi kurulundan ek rapor alınması gerektiğinin tartışılmaması doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 4.5.1998 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Uygulama İmar Planında Yer Alan Taşınmazın Diğer Niteliklere Bakılmaksızın Arsa Olarak Değerlendirilmesi; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1998/6685**

**K. 1998/8142**

**T. 30.6.1998**

**ÖZET:** Yargıtay uygulamalarında,1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan bir taşınmaz, diğer niteliklere bakılmaksızın arsa olarak değerlendirilir ise de, salt kamulaştırma amacıyla, kamulaştırılmadan hemen önce veya kamulaştırmadan sonra bu plan kapsamına alınan taşınmazın, bu işlemlere tabi tutulmasından önceki niteliklerine bakılarak arsa olup olmadığı saptanır. Dava konusu taşınmazın kadastro parseli olmasına karşılık, emsal taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelmiş parsel olduğu anlaşılmaktadır. Bu gibi hallerde dava konusu taşınmazın karşılaştırma sonucu bulunan değerinden veya kamulaştırılan alanından düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

1-Belediye başkanlığı yazısına göre, dava konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli imar planında olmakla beraber, belediye hizmetlerinden yararlanmamaktadır. Yazıda taşınmazın plan kapsamına alındığı tarih belirtilmemiştir. Taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içinde olmasına rağmen belediye hizmetlerinden yararlanmaması, bu taşınmazın sırf kamulaştırma amacıyla bu plan kapsamına alındığı izlenimini vermektedir.

Yargıtay uygulamalarında,1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan bir taşınmaz, diğer niteliklere bakılmaksızın arsa olarak değerlendirilir ise de, salt kamulaştırma amacıyla, kamulaştırılmadan hemen önce veya kamulaştırmadan sonra bu plan kapsamına alınan taşınmazın, bu işlemlere tabi tutulmasından önceki niteliklerine bakılarak arsa olup olmadığı saptanır. Belediye hizmetlerinden yararlanmayan ve etrafı meskun olmayan bir taşınmazın arsa olarak değerlendirilebilmesi için kamulaştırma sebebi dışında ve daha önce uygulama imar planı kapsamında olması ya da nazım imar planında ise, İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 17.4.1998 gün, 1996/3-1998/1 sayılı kararı uyarınca yerleşim merkezine olan mesafesi, plandaki konumu, belediye ve mücavir alan içersindeki beldenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğu, gelişme hızı, altyapı hizmetleri gibi veriler dikkate alındığında taşınmazın uygulama imar planına alınmasının yakın bir olasılık olmasına veya bu nitelikleri itibarıyla taşınmazın arsa olarak değerlendirilmesini haklı kılmasına bağlıdır.

Ayrıca, belediye hizmetlerinin fiilen taşınmaz üzerinde bulunması da gerekmez. Etrafının bu hizmetlerden yararlanması ve taşınmazın iskana açılması halinde hemen bu hizmetlerden yararlanacak konumda olması bu konuda yeterli görülmelidir.

Tüm bu unsurlara ilişkin bilgiler toplanıp belgelendirilmeden taşınmazı arsa olarak değerlendiren raporlara göre hüküm kurulması,

2-Mahkemece dosyaya getirilen belgelerden, dava konusu taşınmazın kadastro parseli olmasına karşılık, emsal taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelmiş parsel olduğu anlaşılmaktadır. Bu gibi hallerde İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası uyarınca dava konusu taşınmazın karşılaştırma sonucu bulunan değerinden veya kamulaştırılan alanından düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekir. Bu husus dikkate alınmadan fazla değere hükmedilmesi doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 30.6.1998 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Kamulaştırma Bedelinin Artırılması Talebinde Düzenleme Ortaklık Payının Düşülmesi; 3194/m.18; 2942/m.11**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1998/10001**

**K. 1998/11684**

**T. 26.10.1998**

**ÖZET:** Dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın karşılaştırma sonucu bulunan değerinden veya kamulaştırılan alanından düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekip gerekmediğinin belirlenmesi için bu parsellerin imar düzenlemesi oluşmuş parseller olup olmadıklarının araştırılması gerekir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın reddi cihetine gidilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre, sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

1-Dava konusu taşınmazın 2040 konutluk göçmen konutlarının yapımı nedeni ile Devlet Bakanlığı tarafından ifrazen oluşturduğu ve taşınmazın dava konusu olan bölümünün 17 metrelik imar yolunda kaldığı, dava konusu taşınmaz ile çevresinin 5.1.1990 tarihli İzmir Büyükşehir Belediyesince onanmış 1/5000 ölçekli nazım imar planında "konut dışı kentsel çalışma alanı" olarak ayrılmış olmasına rağmen bu planın, taşınmazın su koruma havzası içerisinde yer alması nedeniyle uygulanmadığı daha sonra 16.1.1996 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onanan 1/25000 ölçekli planda, müfrez 1590 parsel numaralı taşınmazın depolama ve gelişme kentsel yerleşme alanı sahası içinde kaldığı anlaşılmaktadır.

Yargıtay'ın daha sonraki 17.4.1998 gün 1996/3-1998/1 sayılı Tevhidi İçtihat Kararı ile taşınmazın imar planında yer almakla beraber, koşullu da olsa iskana izin verildiği, çevresinin meskun olup belediye hizmetlerinden yararlandığı hususları dikkate alındığında taşınmazın arsa olarak değerlendirilebileceği gözönünde bulundurularak davacının düşük

değerli raporu kabul etmesi halinde 2. rapora göre; kabul etmemesi halinde ise taşınmazı arsa olarak değerlendiren ilk iki raporla birlikte ortalama değeri ifade edecek rapor alınmak üzere yeniden bilirkişi kurulu oluşturulup hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

Bu hususlar dikkate alınmadan taşınmazı tarım arazisi olarak değerlendiren raporlara göre hüküm kurulması doğru değildir.

2-Dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın karşılaştırma sonucu bulunan değerinden veya kamulaştırılan alanından İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası uyarınca düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekip gerekmediğinin belirlenmesi için bu parsellerin imar düzenlemesi oluşmuş parseller olup olmadıklarının araştırılmaması doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 26.10.1998 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırma Bedelinin Artırılmasında Emsal Taşınmazın Değerlendirme Tarihindeki Fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü Toptan Eşya Fiyatlarının Uygulanması; 3194/m.18; 2942/m.11,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2001/11023**

**K. 2002/120**

**T. 14.1.2002**

ÖZET: Kamulaştırma bedeli saptanırken, seçilen emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle emsalin değerlendirme tarihinde oluşan fiyatı bulunmalı, bunun kamulaştırılan taşınmazla, değerini etkileyen bütün nitelik ve özellikler yönünden karşılaştırılıp, aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu şekilde yapılacak karşılaştırma ile kamulaştırılan taşınmazın değeri belirlenmelidir.

2 - Dava konusu taşınmaz kadastro parseli, emsal ise imar parseli olduğu takdirde, dava konusu taşınmazın karşılaştırma sonucu bulunan değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül eden oranda indirim yapılması gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin artırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, alınan bilirkişi raporları hüküm kurmaya yeterli görülmemiştir.

Şöyle ki;

1-Mahkemece, dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edildiğine göre Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin 3.fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tespiti ve bedelin tespitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak 4.fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Bunun için tarafların gösterdikleri ve mahkemece resen bulunan emsaller arasından, uygun emsal seçilip, bu emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatı bulunmalı, bunun dava konusu taşınmazla, değerini etkileyen bütün nitelik ve özellikler yönünden karşılaştırılıp, irdelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu şekilde yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

Mahkemece ayrıca, emsal tapu kayıtları getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı, Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulup saptandıktan sonra, incelenen emsal, (İmar Kanununun 18/2. maddesine göre düzenlemeye tabi tutulmak veya kamu hizmetine tahsis edilmek üzere terk suretiyle) imar parseli niteliğini kazanmış olup da dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın, yukarıda açıklandığı üzere yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Kanununun 18 inci maddesinin ikinci fıkrası hükmü gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır. Bilirkişi raporunda, uygun

karşılaştırma yapılmadan ulaşılan değer tespitinde, kullanılan oran ve hesaplama şekli gösterilmeden düzenleme ortaklık payının düşüldüğünün belirtilmesi yeterli değildir.

Emsallerin, satış fiyatlarına endeks uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan bedelleri belirlenmiş ise de, yukarıda açıklanan diğer esaslara uyulmadan değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına göre hüküm kurulmuş olması,

2-Birinci bilirkişi kurulu raporunda emsalin endeksle değerlendirme tarihine getirilmesi sırasında 2000 Mart ayı Devlet İstatistik Enstitüsü endeksi rakamının yanlış alınması suretiyle m2 değerinin yüksek bulunması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 14.1.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Taşınmazda Bulunan Meyve Ağaçlarının Cinsleri Yaş ve Miktarları Dikkate Alınarak Kapama Bahçe Niteliğine Göre Değerinin Bulunması; 3194/m.18; 2942/m.11,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2001/11056**

**K. 2002/78**

**T. 14.1.2002**

ÖZET: Ağaçların zeminden ayrı olarak değerlendirilmesi gereken hallerde, taşınmaz üzerinde bulunan meyve ağaçlarının cinsleri yaş ve miktarları dikkate alınarak taşınmazda kapladığı alanın, önce kapama bahçe niteliğine göre değeri bulunup, daha sonra açık tarla ziraatına göre yönteminde saptanarak değerinin, kapama bahçe değerinden düşülmesi suretiyle bulunacak miktara, ağaçların kaim değeri olarak hükmedilmesi gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Belediye Başkanlığından gelen bilgilere göre, belediye sınırları içerisinde müze gelişim sahasında bulunan ve üzeri fiilen meskun olan dava konusu taşınmazın arsa

olarak nitelendirilip buna göre değerlendirme yapılmış olmasında bir isabetsizlik görülmemiş ise de, mahkemece hükme esas alınan 1.bilirkişi raporu ve ayrıca 3.bilirkişi kurulu raporu hüküm kurmak için yeterli değildir.

Şöyle ki;

Birinci bilirkişi kurulunun 25.10.2000 tarihli esas raporunda dava konusu taşınmazla emsal alınan 306 ada 7 parsel nolu taşınmazın karşılaştırılmasında her iki taşınmazın nitelikleri ayrı ayrı belirtilip üstün ve eksik yönleri gösterilmiş ve buna göre değer tespiti yapılmış ise de, bunların imarlı olup olmadıkları yönünden karşılaştırmaları yapılmamış ve bu hususun değere etkisi tartışılmadığı gibi uygulanacak düzenleme ortaklık payı belirlenip buna göre indirim yapıldığına dair bir hesaplama da yer verilmemiştir. Esasen Yargıtay uygulamalarına göre İmar Kanununun 18.maddesi hükmü uyarınca taşınmazların imar uygulamasına tabii olup olmadıkları hususu genel karşılaştırmanın dışında ve ayrıca incelenip hesaplaması yapılmaktadır. Hal böyle iken 1.bilirkişi kurulunun 8.8.2001 tarihli ek raporunda, ilk rapor düzenlenirken somut emsalin imar parseli, dava konusu parselin ise imarlı olmadığı hususunun dikkate alındığının belirtilmiş olması gerçekçi olmayıp asıl raporda ulaşılan miktarın imar durumunun dikkate alınmadan tespit edildiğinin kabulü gerekir.

Birinci derece korunması gerekli kültür varlığı kapsamında bulunan dava konusu taşınmazın bu özelliğinden kaynaklanan yapı kısıtlamasının değerinde olumsuz etki yaratacağı kaçınılmaz iken, 3.bilirkişi kurulunun 17.5.2001 tarihli raporunda taşınmazda yapı kısıtlaması bulunmasının değer kaybına neden olabileceğinin kabulünün haksızlık olacağı sonucuna varılıp bu yönde bir indirim yapılmamış olması da doğru değildir.

Mahkemece; 1.bilirkişi kurulundan somut emsalin imar parseli olmasına karşın dava konusu taşınmazın imarlı olmadığı gözetilerek tespit edilen değerinden İmar Kanununun 18/2 maddesi hükmü uyarınca düzenleme ortaklık payının düşüldüğü; 3.bilirkişi kurulundan da, yapı kısıtlamasının dikkate alınarak uygun miktarda indirimin yapıldığı ek raporlar alınıp sonucuna göre, zemin yönünden ortalama değeri ifade eden uzlaştırıcı rapor esas alınarak değer belirlenmelidir.

Öte yandan Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre, ağaçların zeminden ayrı olarak değerlendirilmesi gereken hallerde taşınmaz üzerinde bulunan meyve ağaçlarının cinsleri yaş ve miktarları dikkate alınarak taşınmazda kapladığı alanın, önce kapama bahçe niteliğine göre değeri bulunup daha sonra açık tarla ziraatına göre yöntemince saptanarak değerinin, kapama bahçe değerinden düşülmesi suretiyle bulunacak miktara, ağaçların kaim değeri olarak hükmedilmesi gerekirken içerisinde ayrıca toprağın değerini de taşıyan ve bu nedenle mükerrer değerlendirmeye neden olan "Junge" metodu uygulanmak suretiyle meyve ağaçlarının değerinin tespiti de doğru bulunmamıştır.

Bunlardan ayrı, faize, mülkiyetin idareye geçtiği 22.2.1999 ferağ tarihinden hükmedilmesi gerekirken daha önceki kamulaştırma tarihinden hükmedilmesi de doğru değildir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edenlerden davacı tarafa iadesine, 14.1.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırma Gününden Önceki Özel Amacı Olmayan Emsal Satışlara Göre Değerlendirme Yapılırken Emsal Satış Fiyatına Endeks Uygulanması; 3194/m.18; 2942/m.4,11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2001/11111**

**K. 2002/338**

**T. 21.1.2002**

**ÖZET:** Arsa niteliğindeki taşınmazlara değer biçilirken, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre değerlendirme yapılırken, bu emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatı bulunmalı, bu fiyat dava konusu taşınmazla, değerini etkileyen bütün nitelik ve özellikler yönünden karşılaştırılıp, irdelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu şekilde yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, alınan bilirkişi raporları hüküm kurmaya yeterli görülmemiştir.

Şöyle ki;

1-Mahkemece, dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edildiğine göre Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin 3.fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tesbiti ve bedelin tesbitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak 4.fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Bunun için tarafların gösterdikleri ve mahkemece resen bulunan emsaller arasından, uygun emsal seçilip, bu emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatı bulunmalı, bunun dava konusu taşınmazla, değerini etkileyen bütün nitelik ve özellikler yönünden karşılaştırılıp, irdelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu şekilde yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

Mahkemece ayrıca, emsal tapu kayıtları getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı, Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulup saptandıktan sonra, incelenen emsal, (İmar Kanununun 18/2. maddesine göre düzenlemeye tabi tutulmak veya kamu hizmetine tahsis edilmek üzere terk suretiyle) imar parseli niteliğini kazanmış olupta dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın, yukarıda açıklandığı üzere yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Kanununun 18 inci maddesinin ikinci fıkrası hükmü gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır.Bilirkişi raporunda, uygun karşılaştırma yapılmadan ulaşılan değer tesbitinde kullanılan oran ve hesaplama şekli gösterilmeden düzenleme ortaklık payının düşüldüğünün belirtilmesi yeterli değildir.

Emsallerin, satış fiyatlarına endeks uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan bedelleri belirlenmiş ise de, yukarıda açıklanan diğer esaslara uyulmadan değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına göre hüküm kurulmuş olması,

2-Enerji nakil hattı geçirmek üzere irtifak hakkı tesisinde irtifakın geçtiği yere ve alanına, taşınmazın yüzölçümüne ve niteliği itibariyle Daireye intikal eden benzer dosyalardan uygulanıp uygun bulunan oranlara göre, irtifak değer kaybının en fazla %8 oranında

olması gerekirken daha yüksek oranlarda değer kaybı üzerinden değerlendirme yapılmış olması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 21.1.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Taşınmaz İçin Seçilecek Emsalin Satış Fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü Toptan Eşya Fiatları Endeksinin Uygulanması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2001/11457**

**K. 2002/1206**

**T. 5.2.2002**

ÖZET: 1 - Kamulaştırılan taşınmaz için seçilecek emsalin satış fiyatına, Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiatları endeksi uygulanmak suretiyle, değerlendirme tarihinde oluşan fiyatı bulunduktan sonra, kamulaştırılan taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile kamulaştırılan taşınmazın değeri belirlenmelidir.

2 - İncelenen emsal imar parseli olup, kamulaştırılan taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, 3194 s. İmar K. m. 18/2 uyarınca, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bozma ilamına uyulmuş ise de, gereği tam olarak yerine getirilmemiştir.

Şöyle ki;

1-Kamulaştırılan taşınmaza nazaran 20.000 ve 25.000 kat az değerinde olan bir taşınmazın emsal olarak seçilmesinde isabet bulunmadığı bozma ilamında açıklanmış olduğu halde birinci ve ikinci bilirkişi kurullarından yeni bir emsal seçilerek değerlendirme yapılacak olan ek raporlar alınmamış olması,

2-Bozma ilamından sonra yaptırılan bilirkişi incelemesi sonrasında düzenlenen raporda emsal incelemesi ve dava konusu taşınmazla karşılaştırma yapılmaksızın genel nitelikteki değerlendirmelerle yetinilmiş olmakla bu raporun da hükme esas alınamayacağı düşünülmemiş olması,

3-Kamulaştırılan taşınmazın yüzölçümü ile ilgili olarak bozma ilamı gereğince yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın 25.77 m<sup>2</sup> yüzölçümünde olduğu ve tamamının kamulaştırıldığı belirlendiği halde 45.24 m<sup>2</sup> üzerinden hesaplama yapılarak fazla değere hükmedilmiş olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edildiğine göre Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin 3.fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı

olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tesbiti ve bedelin tesbitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak 4.fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda olması, taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılmış olması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılmış olan taşınmazlar da emsal alınabilir. Bu emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatları bulunduktan sonra dava konusu taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

Mahkemece tarafların vereceği yada resen belirlenecek emsal kayıtlar Tapu Sicil Müdürlüğünden getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı da sorulup saptandıktan sonra yukarıda açıklanan esaslara uygun incelemeyi ve sonucunu içeren ek bilirkişi raporları alınıp hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

İncelenen emsal imar parseli olup ta dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 5.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Emsalin Kamulaştırılan Taşınmazla Aynı Konumda Olmasının, Taşınmaza Yakın Mesafede Bulunmasının Zorunlu Olmaması; 3194/m.18; 2942/m.11/3-g,15**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2001/11657**

**K. 2002/1080**

**T. 4.2.2002**

**ÖZET:** Arsa niteliğindeki taşınmaza değer biçilirken, emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda olması, taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılmış olması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılmış olan taşınmazlar da emsal alınabilir Emsal taşınmaz ile dava konusu taşınmaz karşılaştırılıp, incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** 1-İki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış, düzenlenen bilirkişi raporlarında incelenen emsallerin satış değerlerinin düşük gösterildiği açıklanarak serbest piyasa alım satım rayicine göre değer biçilmiştir.



Mahkemece, dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edildiğine göre Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin 3.fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tesbiti ve bedelin tesbitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak 4.fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda olması, taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılmış olması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılmış olan taşınmazlar da emsal alınabilir. Bu emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatları bulunduktan sonra dava konusu taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

Mahkemece tarafların vereceği yada resen belirlenecek emsal kayıtlar Tapu Sicil Müdürlüğünden getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı da sorulup saptandıktan sonra yukarıda açıklanan esaslara uygun incelemeyi ve sonucunu içeren ek bilirkişi raporları alınıp hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

İncelenen emsal imar parseli olup ta dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır.

2-Dava dilekçesinde başlangıç belirtilmeden faiz istendiği halde istem aşılarak dava tarihinden önceki 19.3.1998 gününden faiz verilmesi doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 4.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

## **İmar Planında Yer Almayan Bir Taşınmazın Arsa Sayılabilmesi İçin Belediye Veya Mücavir Sınırlar İçinde Olmasının Gerekmesi; 3194/m.5,7,18; 2942/m.11**

### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

#### **E. 2001/12265**

#### **K. 2002/1128**

#### **T. 4.2.2002**

ÖZET: İmar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma gibi hizmetlerden yararlanması ve meskun yerler arasında yer alması gerekir. Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** 1-Belediye Başkanlığının 6.10.2000 tarihli yazısında; dava konusu taşınmazın imar planında iskan dışı sahaya isabet ettiği ve belediye hizmetlerinden yararlanmadığı belirtilmiştir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak yazı cevaplarına göre taşınmazın arsa niteliğinin kesin olarak belirlenmesi gerekirken eksik incelemeye dayalı olarak taşınmazın arsa olarak değerlendirilmiş olması,

2-Taşınmazın büyüklüğüne, kullanma biçimine, irtifakın geçtiği yere ve kapladığı alana göre irtifak nedeniyle taşınmazın değerinde en çok %20 oranında azalma olabileceği gözönünde bulundurulmadan raporlarda daha yüksek oranda değer kaybı üzerinden hesaplama yapılarak yüksek değer ulaşılmış olması,

3-29.1.1995 tarihi yerine sonraki tarihten faize hükmedilmiş olması,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 4.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Planında Yer Almayan Taşınmazın Arsa Sayılması için Belediye veya Mücavir Alan Sınırları İçinde Olmakla Beraber Belediye Hizmetlerinden Yararlanan Yerler Arasında Olmasının Gerekmesi; 3194/m.18; 2942/m.11,12,15; 1086/m.286**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/23**

**K. 2002/1815**

**T. 15.2.2002**

**ÖZET:** 1 - İmar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

2 - Kamulaştırmadan artan kısmın değerinin, zemin bedeline, üzerindeki yapıların kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları esas alınıp, yıpranma payı düşülerek bulunacak yapı maliyet fiyatları eklenmek suretiyle saptanması ve bu değer belli bir oranının kıymet eksilişi olarak kabul edilip kamulaştırılan kısmın değerine ilavesi gerekir.

3 - Kamulaştırma dışında kalan kısım üzerinde kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerin, mal sahiplerine kalacak olanlarının

eski nitelikleriyle kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gerekli gider ve bedelin kamulaştırma bedeline ekleneceğini öngörmekte ise de, bu hüküm tamamı kamulaştırma dışı alanda kalan ve tahrip olmayan yapıların yıkılıp yeniden yapılmasına cevaz vermez.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Davacıya ait 4722 m2 arazi üzerinde kurulu akaryakıt istasyonunun davalı idarece 1021 m2'si kamulaştırılmış, 3701 m2'si kalmış, üzerindeki kanapi gölgeğinin, akaryakıt pompasının, benzin tankının, ışıklandırma lambasının ve reklam bayrak direğinin demontaj-montajı ile saha betonu için ayrıca bedel takdir edilmiştir.

Dava dilekçesinde yukarıda sayılanlar yanında kısmi kamulaştırma nedeniyle değer düşüklüğü, işletmeye eski niteliğini kazandırma, kazanç kaybı için toplam 140.430.000.000 TL. artış istenmiştir.

Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmışsa da, raporlar hüküm kurmaya elverişli değildir.

Şöyle ki;

1-Manavgat Belediye Başkanlığının 14.5.1998 günlü yazısında, Ilıca Belediyesi alanı içinde bulunduğu mevzii imar planı mevcut olduğu, akaryakıt satış istasyonu niteliğinde olduğu ve belediye hizmetlerinden yararlandığı bildirilen dava konusu taşınmaz, başkaca bir araştırma yapılmadan arsa olarak nitelendirilmiştir.

Belediye sınırları içindeki bir taşınmazın, akaryakıt istasyonu, ticari işletme, turistik tesis inşası gibi bir amaçla mevzii imar planının mevcut olması tek başına o taşınmaza arsa niteliği kazandırmaz. Taşınmazın çevresinin de iskana açılıp, arsa niteliğini kazanması ve meskun olması nedeniyle belediye hizmetlerinden yararlanması veya mevzii imar planının 1/1000'lik uygulama imar planı niteliğinde olması gerekir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak cevap yazılarına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının saptanmamış olması doğru görülmemiştir.

2-Bilirkişi raporlarında, kısmi kamulaştırma sonucu akaryakıt istasyonunun işletme bütünlüğünün bozulduğundan bahisle, kalan 3701 m2 alanlı kısmın değeri, tarım arazilerine özgü yıllık net gelire, kapitalizasyon faizi uygulanmak suretiyle 530.236.065.950 TL. bulunmuş ve bu kesimde saptanan bu değerinin %10'u olan 53.023.606.595 TL. değer eksilişi olacağı sonucuna varılmıştır. yıllık net gelir belirlenirken de, vergi beyanına itibar edilmeyip bir takım faraziyelere dayanılarak fahiş bir değere erişilmiştir.

Kamulaştırma Yasasının 12.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi, kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde bunun, kalan kısmın 11.maddede belirtilen esaslar çerçevesinde takdir edilecek bedeli üzerinden hesap edileceğini öngörmektedir.

Aynı Yasanın 11.maddesinin (f) bendi, yalnızca tarım arazilerinin bedelinin saptanmasında yıllık net ürün gelirinin esas alınacağını kurala bağlamıştır. Kamulaştırılan taşınmaz ticari işletme ya da sınıai kuruluş niteliğinde de olsa değeri, yıllık net gelir esas alınarak değil, zemin değerine üzerindeki yapı ve tesislerin 11.maddenin (h) bendi uyarınca belirlenecek

değeri eklenmek suretiyle bulunur. Şu halde, kamulaştırmadan artan kısmın değerinin, zemin bedeline, üzerindeki yapıların kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları esas alınıp, yıpranma payı düşülerek bulunacak yapı maliyet fiyatları eklenmek suretiyle saptanması ve bu değer belli bir oranının (somut olayda %10) kıymet eksilişi olarak kabul edilip kamulaştırılan kısmın değerine ilavesi gerekir.

3-Bilirkişi kurulları işletmenin yol inşaatı, yıkma ve yeniden yapma için 90 güne ihtiyaç olduğunu, bu sürede satışların %50 oranında düşeceğini ileri sürerek, 2.614.862.790 TL. kazanç kaybı olacağından bahisle, kamulaştırma bedeline bu miktarı da eklemişlerdir. Kamulaştırma Yasası, kamulaştırma halinde değer biçilecek hususları tek tek saymış, bunlar arasında böyle bir tazminata yer vermemiştir. Yasal dayanaktan yoksun tazminat isteminin reddi gerekir.

4-Bilirkişi kurulları, yol kotunun 0,80 metre yükseltileceğini belirterek, kamulaştırma dışında kalan kısım üzerinde bulunan yıkama, yağlama ve personel yatakhane olarak kullanılan bina ile market, müdüriyet ve hizmet ünitelerinin yıkılıp yeniden yapılması bedeli olarak 42.662.156.600 TL'yi kamulaştırma bedeline eklemişlerdir. 2942 Sayılı Yasanın 12.maddesinin 3.fıkrası, kamulaştırma dışında kalan kısım üzerinde kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerin mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gerekli gider ve bedelin kamulaştırma bedeline ekleneceğini öngörmekte ise de, tesisin tamamen yıkılıp tüm birimlerinin kot seviyesi yükseltilmek suretiyle yeniden yapılmasına bu hüküm olanak tanımaz. 12.maddenin 3.fıkrası, kamulaştırma nedeniyle tahrip olan yapı ve tesislerin onarılıp eski nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gerekli giderlerin karşılanacağına ilişkin olup, tamamı kamulaştırma dışı alanda kalan ve tahrip olmayan yapıların yıkılıp yeniden yapılmasına cevaz vermez. Karayollarının akaryakıt istasyonlarına değil, akaryakıt istasyonlarının karayollarına tabi olması gerekir. Yol kotunun yükselmesi nedeniyle tüm yapıların yıkılıp yeniden yapılması masraflarının davalı idareye yüklenmesi gerekeceği kabul edilirse, bu tür tazminatın kısmen de olsa kamulaştırılmayan aynı durumdaki akaryakıt satış istasyonları lehine de hükmedilmesi gerekir. 12.maddenin 3.fıkrası uyarınca ancak istasyonla karayolu arasında irtibatı sağlayacak, kot farkını giderici eğimli yol yapım masrafları ile, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, makine gibi tesisler kamulaştırma sonucu işlevlerini yitirmişlerse, bunların eski nitelikleri dairesinde kullanılacak duruma getirilebilmeleri için gereken giderlere hükmedilebilir.

5-Kamulaştırma Yasasının 15.maddesi, taşınmaz malın kıymetinin bilirkişi marifetiyle tesbit edileceğini öngörmekle birlikte, bilirkişilerin denetimi ve yapılan değerlendirmelerin çevre gerçeklerine uygunluğunu sağlamak görevi ilk planda ve öncelikle çevreyi ve kamulaştırma konusu taşınmaz malı tanıyan ve bu konuda, Anayasanın 138. maddesine göre Anayasa'ya, kanuna ve hukuka uygun olarak vicdani kanaatlerine göre nihai hükmü verecek olan hakime aittir. Nitekim 2942 Sayılı Yasanın 15.maddesi; bilirkişi kurulu tarafından belirlenen bedelin isabetli olup olmadığını takdir yetkisini hakime vermiştir. Bilirkişinin oy ve görüşlerinin hakimi bağlamayacağı yolundaki HUMK.nun 286. maddesi gözönüne alınarak, karar her türlü çelişki ve uyumsuzluklar giderildikten sonra verilmelidir.

Bu durumda mahkemece yapılacak iş, bilirkişi kurullarından bozma nedenlerine uygun ek raporlar almak, raporların bozmaya uygunluğunu denetlemek, bilirkişilerin görüşlerinde ısrar etmeleri halinde, gerekirse yeniden bilirkişi kurulları oluşturularak hasıl olacak sonuca göre karar vermek olmalıdır.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 15.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırılan Taşınmazın Kadastro Parseli Emsal Taşınmazın ise İmar Parseli Olması; 3194/m.18; 2942/m.14,25**

## **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/25**

**K. 2002/1814**

**T. 15.2.2002**

ÖZET: 1 - Kamulaştırılan taşınmazın kadastro parseli, emsal alınan taşınmazın ise imar parseli olması durumunda, kamulaştırılan taşınmazın yapılan karşılaştırma sonucu bulunacak değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekir.

2 - Kamulaştırma bedelinin artırımı davalarında, ikinci davanın 30 günlük hak düşürücü süre içerisinde açılması koşulu ile fazlası saklı tutulan hak için dava açılması olanaklı ise de, ilk davaya ilişkin dava dilekçesinde, talep edilecek fazla hakkın saklı tutulması gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmışsa da, alınan raporlar hüküm kurmaya yeterli görülmemiştir.

Şöyle ki;

1-Bilirkişi kurullarınca somut emsal alınan 102 ada 3 parsel sayılı taşınmazın niteliklerinin ve dava konusu taşınmaza göre üstün ve eksik yönlerinin ne olduğu hususlarında raporlarda yeterli açıklamaya yer verilmeden, dava konusu taşınmazın nitelikleri belirtilerek değer biçilmiştir. Karşılaştırma yapılırken özellikle her iki taşınmazın değerine etki edebilecek nitelikleri saptanmalı, bundan sonra her bir unsur diğer taşınmazın tekabül eden unsurlarıyla karşılaştırılıp üstün ve eksik yönlerin ne olduğu ve bunların herbirisinin değere etkileri belirlenmeli ve buna göre dava konusu taşınmazın değeri bulunmalıdır. Dava konusu taşınmazın kadastral parsel olmasına karşılık emsal taşınmazın imar parseli olduğunun anlaşılması halinde de, taşınmazın bulunacak değerinden, İmar Kanununun 18.maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılmalıdır.

Kabule göre de;

2-Davacılara tebligat 1.5.2000 ve 11.5.2000 tarihlerinde yapılmış, dava 26.5.2000 günü açılmış olup, fazlaya ilişkin hak saklı tutulmamıştır.

Kamulaştırma bedel artırımı davalarında ikinci davanın 30 günlük hak düşürücü süre içerisinde açılması koşulu ile fazlası saklı tutulan hak için dava açılması olanaklı ise de, Hukuk Genel Kurulunun 25.3.1964 gün ve 675/241 sayılı kararında ve öteden beri Yargıtay uygulamalarında esas alınan ilkeye göre ilk davaya ilişkin dava dilekçesinde, talep edilecek fazla hakkın saklı tutulması gerekir. Davacı 26.5.2000 günlü dilekçesinde, fazlaya ilişkin hakkını saklı tutmadığına göre ve 30 günlük hak düşürücü süre geçtikten sonra 5.10.2000 günlü verilen ıslah dilekçesinin reddine karar verilmesi gerekirken bu talebi de kapsar biçimdeki bilirkişi raporlarına göre fazlaya hükmedilmiş olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece (2) nolu bozma nedeninde açıklanan biçimde araştırma da yapıldıktan sonra bilirkişi kurullarından ek raporlar alınmalı ve dava dilekçesi gözönünde bulundurularak karar verilmelidir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile

hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 15.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsal Alınan Taşınmazın İmar Parseli Kamulaştırılan Taşınmazın ise Bu Nitelikte Olmaması durumunda Emsal Karşılaştırması; 3194/m.18; 2942/m.11,14,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/272**

**K. 2002/894**

**T. 29.1.2002**

ÖZET: 1 - Somut emsal alınan taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelen parsel olması, dava konusu taşınmazın ise bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırılması sonucu bulunan değerinden veya kamulaştırılan yüzölçümünden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması ve bu oranın taşınmazın niteliğine göre %35'den fazla olmaması gerekir.

2 - Dava konusu taşınmazın ve emsal alınan taşınmazların ayrı ayrı incelenmesi sonucu farklılıkları, üstün ve eksik yönleri tek tek tespit edilmeli, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu gerekçeleri ile saptanmalı ve bu suretle yapılacak karşılaştırma sonucu dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, bilirkişi kurulu raporları hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-Davacıardan Remziye A. taşınmazdaki payının ferağını 5.3.1999 tarihinde vermiş olup, bundan önce veya sonra yapılmış bir tebligatta bulunmadığından 24.6.1994 gün ve 1993/3 Esas-1994/2 karar sayılı tevhibi içtihat kararı uyarınca 30 günlük hak düşünücü süre o gün başlamış ve 5.4.1999 pazartesi günü sona ermiştir. Bu durumda 9.4.1999 tarihinde açılan dava süresinde olmadığından bu davacı açısından davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulü ile bedel artırımına hükmedilmesi,

2-Yargıtay uygulamalarına göre, somut emsal alınan taşınmaz imar düzenlemesi sonucu meydana gelen parsel, dava konusu taşınmaz ise bu nitelikte olmaması halinde dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırılması sonucu bulunan değerinden veya kamulaştırılan yüzölçümünden İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası gereğince düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması ve bu oranında taşınmazın niteliğine göre %35'den fazla olmaması gerekir. Somut emsal ile dava konusu parselin imar düzenlemesi açısından aynı nitelikte olması halinde ise düzenleme ortaklık payı için herhangi bir indirim yapılmamaktadır.

Buna göre, birinci bilirkişi kurulu raporunda yukarıda açıklanan hususlar dikkate alınmadan ve bu konuda bir araştırma da yapılmadan emsalin belirlenen değerinden %25 oranında düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması ve daha sonrada bu şekilde belirlenen değerden dava konusu taşınmazın kadastral parsel olması sebebiyle de ikinci bir kez %25 oranında indirim yapılarak düşük bedele ulaşılmış olması; ikinci bilirkişi kurulu raporunda ise emsalin ve dava konusu taşınmazın imar düzenlemesi açısından nitelikleri tesbit edilmeksizin %35 oranında düzenleme ortaklık payına tekabül edecek şekilde indirim yapılmış olması,

3-Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinin (g) bendine göre arsaya kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre değer verilir. Bu hükümden de anlaşılacağı gibi emsalin değeri, taşınmazın değerini belirleyecek asıl ölçüyü içerir. Bu suretle kamulaştırma sonucu bulunan değere, ayrıca aynı maddenin (i) bendine göre değer ilave edilmesi bu hükmün içeriği ile bağdaşmaz. Çünkü bilirkişi raporları her iki taşınmazın tüm niteliklerini belirleyerek ve bunların değere katkılarını belirlemek durumunda olup, böyle bir işlem yaptıktan sonra ayrıca aynı karşılaştırmaya konu olan bir nedenden ötürü artırıma gitmek bir niteliğin iki kez değerlendirilmesi sonucunu doğurur. Bu nedenle, birinci bilirkişi kurulunca, bulunan değere objektif nedene dayalı olarak %40 oranında ilave yapılarak fazla değer belirlenmiş olması,

4-Üçüncü bilirkişi raporunda somut emsal alınmadan, dava konusu taşınmazın cinsi, nevi, alanı, kıymetine tesir edebilecek bütün vasıf ve unsurları, her unsurun ayrı ayrı değeri, kadastral parsel oluşu, kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdiri, emsallerin ayrı ayrı incelenmesi, karşılaştırılması, tartışılması sonucu dava konusu taşınmazın 2.500.000 TL/m<sup>2</sup> değerinde olabileceği belirtilmiştir.

Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları gereğince bedelin tesbitinde etkisi olan tüm unsurlar gerekçeleri ile ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları da gösterilmek sureti ile kamulaştırma bedeli saptanmalıdır. Dava konusu taşınmazın ve emsal alınan taşınmazların ayrı ayrı incelenmesi neticesi farklılıkları, üstün ve eksik yönleri tek tek tesbit edilmeli, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu gerekçeleri ile saptanmalı ve bu suretle yapılacak karşılaştırma neticesi dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir. Bu hususa uyulmadan karar verilmiş olması,

5-Kabule göre de; Davacıardan İsmail D. lehine 101.765.285 TL'ye hükmetmek gerekirken daha düşük bir değere hükmedilmiş olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, yukarıda belirlenen hususlar doğrultusunda araştırma yapılması, bilirkişilerden ek rapor alınması ve hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 29.1.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Nazım İmar Planı İçinde Yer Alan Taşınmazın Gerekli Araştırma Yapılmadan Arsa Niteliğinde Kabul Edilmesi; 3194/m.18; 2942/m.11,15; 1319/m.12; 3095/m.1,2**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/291**

**K. 2002/928**

**T. 30.1.2002**

**ÖZET:** 1 - Nazım imar planı içinde yer alan taşınmazın, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup olmadığı, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı ve meskun yerlerden olup olmadığı konuları ilgili Belediye Başkanlığından sorulmadan, arsa niteliğinde olduğu kabul edilerek hüküm kurulması hatalıdır.

2 - Emsalin, kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda olması, taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılmış olması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri taşıyan, başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılmış olan taşınmazlar da emsal alınabilir.

3 - Kıymet takdirinde, kamulaştırma kararının tamamlanmasından itibaren bir yıl içerisinde tebligat yapıldığı takdirde, kamulaştırma karar tarihi esas alınır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yapılmış ise de, alınan raporlar hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-Mahkemece, taşınmazın imar planı içinde olduğundan arsa niteliğinde kabul eden bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulmuş ise de; nazım imar planı içinde olduğu anlaşılan taşınmazın Altınapa Barajı koruma sahasında kaldığından plana alınıp kamulaştırıldığı ve bu suretle nazım imar planının, iskan sahası için değil, kamulaştırmanın gerçekleşmesi için hazırlanmış olduğu anlaşılmaktadır.

Açıklanan bu hali ile arsa olarak kabulü mümkün olmayan taşınmazın arsa niteliğinde değerlendirilebilmesi için Yargıtay'ca da benimsenen Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde olması, belediye hizmetlerinden yararlanması ve fiilen meskun yerler arasında bulunması gerekir. Mahkemece keyfiyet Belediye Başkanlığından sorularak yukarıdaki hususlar ile ilgili alınacak yazı üzerine taşınmazın niteliği belirlenmeli ve ondan sonra hasıl olacak sonuca göre karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi,

Kabule göre de;

2-Bilirkişi raporlarında emsal incelemesi yapılmış ancak, birinci bilirkişi kurulu, incelenen emsallerden hiçbirini değerlendirmeye esas alınabilecek nitelikte bulmamış ve dolayısıyla Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin (g) bendi uyarınca emsal satışı esas alan karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yapmadan genel ifadelerle dava konusu taşınmazın 3.500.000 TL/m<sup>2</sup> değerinde olduğu sonucuna varmıştır. İkinci bilirkişi kurulu da, emsallerden sadece Ardıçlı Köyü 236 parsel numaralı taşınmazın kıyasi emsal olarak dikkate alındığını belirtmiş ise de, 1.768.500 TL/m<sup>2</sup> değerindeki bu emsal ile yöntemine uygun bir karşılaştırma yapmadan genel ifadelerle, dava konusu taşınmaz için 3.500.000 TL/m<sup>2</sup> değere ulaşmıştır.

Yöntemine uygun ve yeterli bulunmayan bu raporlara göre hüküm kurulması doğru değildir.

Mahkemece, dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edildiğine göre Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin 3.fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tesbiti ve bedelin tesbitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak 4.fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda olması, taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılmış olması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılmış olan taşınmazlar da emsal alınabilir. Bu emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatları bulunduktan sonra dava konusu taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.



Mahkemece tarafların vereceği yada resen belirlenecek emsal kayıtlar Tapu Sicil Müdürlüğünden getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı da sorulup saptandıktan sonra yukarıda açıklanan esaslara uygun incelemeyi ve sonucunu içeren ek bilirkişi raporları alınıp hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

İncelenen emsal imar parseli olup ta dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır.

Yöntemine uygun ve yeterli bulunmayan bu raporlara göre hüküm kurulması,

3-Kamulaştırma belgeleri arasında hangi taşınmazları kapsadığı anlaşılamayan 16.12.1998 ve 3.5.2000 tarihli iki adet kamulaştırma kararı bulunmaktadır. Kamulaştırma Kanununun 15.maddesinin 13.fıkrası hükmüne göre kıymet takdirinde, kamulaştırma kararının tamamlanmasından itibaren bir yıl içerisinde tebligat yapıldığı takdirde kamulaştırma karar tarihi esas alınır. Mahkemece davalı idareden, dava konusu taşınmazın yukarıda sözü edilen kamulaştırma kararlarından hangisinin kapsamında olduğu sorulup kamulaştırma tarihi tespit edildikten sonra, kamulaştırma karar tarihinin, ilanen tebligat metninde gösterildiği üzere 3.5.2000 olduğunun anlaşılması durumunda yukarıda sözü edilen yasa hükmü uyarınca kamulaştırma tarihini esas alarak değerlendirme yapan ek raporlar alınmalıdır. Eksik inceleme ile değerlendirmede dava tarihini esas alan bilirkişi raporlarına göre karar verilmesi,

4-Dava konusu taşınmazla ilgili köy beyan defteri fotokopisine göre taşınmaz üzerinde 42 yaşında ahşap, taş duvarlı yapı mevcut olup, yıpranma payının %60 oranında olması gerekirken bu oran düşük alınarak yapı için fazla değer belirlenmesi,

5-Faize, davacılar Mehmet, Şükrüye, Fadime, Alim ve Şerife payı için mülkiyetin davalı idareye geçtiği ve kamulaştırmanın kesinleşme tarihi olan 7.10.2000; diğer davacı payları yönünden ise ferağ tarihinden itibaren hükmedilmesi gerekirken dava tarihinden itibaren hükmedilmesi,

6-İkinci bilirkişi kurulu tarafından emsal olarak değerlendirmeye esas alınan taşınmazın satış tarihi itibarıyla kaydının getirilerek raporun denetlenmemesi,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, (1) numaralı bozma bendi gereğince yapılacak araştırma sonunda taşınmazın arsa niteliğinde olduğunun saptanması halinde, bilirkişi kurullarından 2, 3 ve 4 numaralı bozma hükümleri çerçevesinde ek rapor alınmalı, taşınmazın tarım arazisi olduğunun anlaşılması durumunda ise aynı bilirkişi kurullarından taşınmazın net gelir üzerinden bilimsel yöntemle değerini belirleyen ek raporlar alınmalı, raporların uygunluğu da denetlenip diğer bozma gereklerine de uyulmak suretiyle hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 30.1.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Yol ve Kaptaj Alanında Kalıp İmar ve İskanı Mümkün Olmayan Taşınmazın Arsa Olarak Değerlendirilememesi; 3194/m.18; 2942/m.11,15**

## **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/367**

**K. 2002/2195**

**T. 7.3.2002**

**ÖZET:** Herhangi bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için en önemli ve ayırıcı nitelik iskan olduğundan, yol ve kaptaj alanında kalıp imar ve iskanı mümkün olmayan dava konusu taşınmazın, arsa olarak değerlendirilmesi hatalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne dair verilen hükmün temyiz incelemesinin duruşmalı olarak yapılması davalı vekili tarafından yasal süresi içinde verilen temyiz dilekçesi ile istenilmekle taraflara yapılan tebligat üzerine duruşma için tayin olunan günde temyiz eden davalı Vek.Av.Mesut Küçük geldi. Aleyhine temyiz olunan davacı adına gelen olmadı. Gelen vekilin sözlü açıklamaları dinlendikten sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, tetkik hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünöldü:

**KARAR:** Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görölmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

Dava konusu taşınmaz, M... Belediye Başkanlığının 12.7.2000 tarihli yazılarında 27.10.1987 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yol ve kaptaj alanında kaldığı belirtilmiş olup, bu durumda umuma su sağlayan bir yer olması ve bu amaçla 1/1000 ölçekli imar planına alınmış bulunması nedeniyle imara açılması da söz konusu değildir. O halde, herhangi bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için en önemli ve ayırıcı nitelik olan iskan bu taşınmaz üzerinde mümkün olamayacağından arsa olarak değerlendirilemeyeceği sonucuna varılmalıdır. Nitekim, Dairemizin aynı bölgede kaptaj alanında kalan taşınmazlarla ilgili incelenen Kayseri 4.Asliye Hukuk Mahkemesinin 1994/910-1077 (Dairemizin 1997/5899-6687), Kayseri 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 1997/672 esas-1998/20 karar (Dairemizin 1998/8665-9432) Kayseri 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin 1998/607 esas-2000/87 karar (Dairemizin 2001/1813-3305) sayılı dosyalarında da değerlendirme arazi olarak yapılmış, ancak mücavir alan içinde olduğu için objektif nedene dayalı artırıma konu edilmişlerdir.

Yukarıdaki hususlar dikkate alınmadan tarım arazisi olarak değerlendirilmesi gereken taşınmazı arsa olarak değerlendiren bilirkişi kurulu raporları esas alınarak hüküm kurulması doğru görölmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, Yargıtay duruşmasında vekille temsil edilen davalı yararına takdir edilen 250.000.000 TL. vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı tarafa verilmesine, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 7.3.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsal ile Kamulaştırılan Taşınmaz Değerlerine Etki Yapan Bütün Unsurların Ayrı Ayrı Karşılaştırılması; 3194/m.18; 2942/m.11,15**

## **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/575**

**K. 2002/2191**

**T. 7.3.2002**

**ÖZET:** Emsal ile kamulaştırılan taşınmaz değerlerine etki yapan bütün unsurlar yönünden ayrı ayrı karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu farklılıkların taşınmazın değerine olan etkileri belirtilmeli ve bu suretle yapılacak bir karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri saptanmalıdır.

Ayrıca, kamulaştırılan taşınmazın serbest bölge içinde olması durumunda, burada arazi kullanımı yapı ve tesislerin projelendirilmesi, kurulması ve kullanılması izne tabi olduğundan yapılanmaya müsait olup olmadığı serbest bölge müdürlüğünden sorularak karşılaştırmada bu hususunda gözönünde tutulması gerekir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne dair verilen hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiş, incelemenin duruşmalı olarak yapılması ise davalı vekili tarafından yasal süresi içinde verilen temyiz dilekçesi ile istenilmekle taraflara yapılan tebligat üzerine duruşma için tayin olunan günde temyiz edenlerden davalı Vek. Av.Gülderen Şahin ile davacı vekili Av.Ercan Tatar geldiler. Gelen vekillerin sözlü açıklamaları dinlendikten sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, tetkik hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü:

**KARAR:** Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

1-Bilirkişi raporlarında somut emsallerle karşılaştırma ve inceleme yetersizdir. Şöyle ki; Birinci bilirkişi raporunda açıklandığı gibi dava konusu taşınmazların denize yakın, emsallerin daha uzak olması arsa olarak kullanım yönünden her zaman üstün bir avantaj olarak kabul edilemez. Önemli olan arsa niteliğinin sağladığı avantajlar itibarı ile emsaline üstünlüğüdür. 2.bilirkişi raporunda da denize yakınlık üstün bir özellik olarak alınmış olup, fiilen yerleşim halindeki emsaller ile bu nitelikte olmayan dava konusu taşınmazın üstün ve eksik yönleri yeterince tartışılmamıştır. Hükme esas alınan 3.raporda ise emsallerin özellikleri ve dava konusu taşınmazla karşılaştırılması yapılmadan aynı değerde oldukları belirtilmiştir. Dava konusu taşınmaz serbest bölge içinde olduğuna göre burada arazi kullanımı yapı ve tesislerin projelendirilmesi, kurulması ve kullanılması izne tabi olduğundan yapılanmaya müsait olup olmadığı serbest bölge müdürlüğünden sorularak karşılaştırmada bu hususunda gözönünde tutulması gerekir.

Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamasına göre, bilirkişilerce yapılacak arsa değerlendirilmesinde, seçilen somut emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiatı bulunduktan sonra emsal ve kamulaştırılan taşınmaz değerlerine etki yapan bütün unsurlar yönünden ayrı ayrı karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu suretle yapılacak bir karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri saptanmalıdır.

Mahkemece, yukarıda açıklanan konularda bilirkişilerden ek raporlar alınmadan eksik inceleme ile hüküm kurulması,

2-Dava konusu taşınmaz ile somut emsal alınan taşınmazların İmar Kanununun 18.maddesine göre düzenleme ortaklık payı düşülmesi suretiyle oluşmuş imar parselleri olup olmadıkları araştırılarak dava konusu taşınmazın kadastral parsel emsallerin imar parseli olması halinde emsalle karşılaştırma sonucu bulunan değerinden İmar Kanununun

18.maddesinin 2.fıkrası gözetilerek düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiğinin gözetilmemiş olması,

3-Bilirkişi raporlarında somut emsal alınan taşınmazlara ait tapu kayıtlarının (alıcı-satıcı satış tarihi ve satış bedelini kapsar şekilde) getirtilip raporların denetlenmemiş olması,

4-Kısa kararda faiz başlangıcı 17.9.2000 olarak gösterilmiş iken gerekçeli kararda maddi hata sonucu bu tarihin 17.9.2001 olarak yazılmış olması,

5-Davalı idare harçtan muaf olduğuna göre davacının yatırdığı peşin harcın tamamının davacıya iadesine karar verilmesi gerekirken kısmen iade kararı verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, Yargıtay duruşmasında vekille temsil edilen davalı ve davacı yararına takdir edilen 250.000.000 TL. vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı tarafa davalıdan alınarak davacı tarafa verilmesine, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edenlerden davacı tarafa iadesine, 7.3.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Zemin Değerinin Belirlenmesinde Zorunluluk Olmadıkça Taşınmazın Arsaya Somut Emsal Alınmaması; 3194/m.18; 2942/m.11,15**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

##### **E. 2002/853**

##### **K. 2002/841**

##### **T. 29.1.2002**

**ÖZET:** 1 - Zeminin değeri belirlenirken, üzerindeki yapının değeri satış parasından indirilse bile, kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu yapılarda bağımsız bölümün değerine merdiven, asansör, sığınak, kapıcı dairesi, ortak depo, garaj, çatı, merdiven boşlukları gibi ortak yerlerin değeri de dahil olduğundan, bağımsız bölümün yüzölçümüne göre yapı birim fiyatı hesaplanıp düşülmesi yanıltıcı sonuçlara götürür. Bu nedenle zorunluluk olmadıkça bu gibi taşınmazların arsaya somut emsal alınmasından kaçınılmalıdır.

2 - Kaim değer yöntemiyle değerlendirme yapılırken, zeminin iki kez değerlendirilmesine meydan vermemek için, taşınmazın hesaplanan miktarından, bu özelliği hesaba katacak oranda indirim yapılması gerektiği dikkate alınmalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

1-Her iki bilirkişi kurulunca somut emsal olarak alındığı belirtilen satışlar, üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş bulunan dükkanlardır. Zeminin değeri belirlenirken her ne kadar üzerindeki yapının değeri satış parasından indirilmiş ise de, kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu yapılarda bağımsız bölümün değerine merdiven, asansör, sığınak, kapıcı dairesi, ortak depo, garaj, çatı, merdiven boşlukları gibi ortak yerlerin değeri de dahil olduğu cihetle mücerret bağımsız bölümün yüzölçümüne göre yapı birim fiyatı hesaplanıp

düşülmesi yanıltıcı sonuçlara götürür. O nedenle zorunluluk olmadıkça bu gibi taşınmazların arsaya somut emsal alınmasından kaçınılmalıdır.

Kayseri gibi gayrimenkul alım ve satımının yaygın olduğu bilinen bir ilde Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin 3.fıkrasının 6.bendine uygun emsal bulunabileceği dikkate alınarak bu konuda gerekli araştırma yapılmalı, uygun olanlarının tapu kayıtları getirilmeli ve ondan sonra bilirkişi kurullarından, seçilecek emsalin imar düzenlemesi sonucu meydana gelmiş parsel olmasına karşılık dava konusu taşınmazların bu nitelikte olmaması halinde taşınmazın bulunan değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapan usulüne uygun olarak düzenlenen ek raporlar alınması gerektiğinin dikkate alınmaması doğru görülmemiştir.

2-Dava konusu arsa üzerinde bulunan muhtelif meyve ağaçlarına kıymet takdir komisyonunca toplam 260.000.000 TL. değer biçilmiştir. Bu miktar bilirkişi raporlarında 410.000.000 TL.ye yükseltilmiş ise de, bu sonuca hangi yöntem uygulanarak varıldığı, raporda ayrıntılarıyla, belgelere dayalı olarak ve yargı denetimine imkan verecek şekilde açıklanmamıştır.

Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre, topraktan ayrı olarak, değerlendirme sözkonusu olduğunda ağaç bedeli, kaim değer esas alınarak hesaplanır. Bu yöntemde önce, değişik cinsten mevcut ağaçların ne miktar alanı karışık kapama bahçe yapmaya yeterli olduğu saptanıp, bu alan kapama bahçe olarak değerlendirilir, aynı yer çevrede ekilmesi mutad ürünler münavebesine göre tarla ziraati yapılarak yeniden değerlendirilip tarla ziraatında bulunan değer karışık kapama bahçe olarak bulunan değerden çıkarılır, kalana varsa fidanların değeri eklenmek suretiyle ağaçların bedeli bulunmuş olur.

Bu değerlendirme yapılırken zeminin kullanım tarzı dikkate alınmadan arsa olarak değerlendirildiği, gerçek değerini kesilmesi zorunlu ağaçlardan değil, üzerine yapı yapılması özelliğinden aldığı olgusu gözetilerek ağaçların kaim değer olarak bulunan değerinde, toprağın da bir unsur olduğu gözetilerek, zeminin iki kez değerlendirilmesine meydan vermemek için, bulunan miktardan, bu özelliği hesaba katacak oranda indirim yapılması gerektiği dikkate alınmalıdır.

Mahkemece yapılacak iş, yukarıda (1) numaralı bozmada sözü edilen emsal kayıtları getirildikten sonra (1) ve (2) numaralı bozma doğrultusunda bilirkişi kurullarından ek raporlar almak ve hasıl olacak sonuca göre karar vermek olmalıdır.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince **BOZULMASINA**, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 29.1.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Faizin Başlangıcına Kamulaştırma İşleminin Kesinleşip Mülkiyetin İdareye Geçtiği Tarihten İtibaren Hükmedilmesi; 3194/m.18; 2942/m.3,11,15; 3095/m.1,2**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/855**

**K. 2002/1577**

**T. 12.2.2002**

**ÖZET:** Kamulaştırma bedelinin tespiti davalarında, ikinci kez bilirkişi raporu alınması, başka bir uzman gurubunun inceleme ve görüşü açısından da değerlendirme yapılarak, birinci raporun test edilip kamulaştırılan taşınmazın gerçek değerinin bulunmasını amaçlar. Bu nedenle ikinci bilirkişi kurulunca birinci kurulun raporu ile bağlantı kurulmadan, bağımsız olarak ve yöntemince değerlendirme yapıp sonuca ulaşılması gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünöldü:

KARAR: Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görölmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

1-Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış olup, ikinci bilirkişi kurulundan alınan 13.4.2001 havale tarihli raporda, incelenen emsal satışların uygun emsal olmadığına işaret edildikten sonra birinci bilirkişi kurulunun bulduğu değerin benimsendiğinin belirtilmesiyle yetinilmiş, ayrıca yöntemince değeri takdir edilmiştir.

Kamulaştırma Kanununun 15.maddesinin, 4650 Sayılı Yasa ile yapılan değışiklikten önceki onbirinci fıkrasında yer alan ve hakimın, kıymet takdir komisyonu tarafından tayin edilen kıymet ile bilirkişi kurulunun belirlediğı kıymet arasında önemli bir oransızlık (Yargıtay uygulamalarına göre %100'ü aşan) gördüğü takdirde, yeni bilirkişi kurulu oluşturularak kıymet takdir yapılacağına ilişkin hüküm, ilk bilirkişi kurulunun takdirinde olabilecek yanılığın gidermek, başka bir deyişle başka bir uzman kurulunun inceleme ve görüşü açısından da değerlendirme yapılarak birinci raporun test edilip gerçek değerin bulunmasını temine yöneliktir. Bu bakımdan ikinci bilirkişi kurulunca birinci kurulun raporu ile bağlantı kurulmadan, bağımsız olarak ve yöntemince değerlendirme yapıp sonuca ulaşılması gerekir. Anılan Yasanın aynı maddesinin dokuzuncu fıkrasında öngörölen, bilirkişi kurulunun taşınmaz malın kıymetini 11. ve 12.maddeler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek gerekçeli raporunu düzenleyeceğine ilişkin hüküm de, oluşturulacak her bilirkişi kurulunun birbirinden bağımsız değerlendirme yapacağını göstermektedir.

Bu durumda ikinci bilirkişi kurulundan, tarafların göstereceğı, ya da resen seçilecek uygun emsal ile dava konusu taşınmazın değere etki yapan bütün unsurları yönünden ayrı ayrı karşılaştırılıp bulunacak eksik ve üstün yönlerin değere etkileri de saptanmak suretiyle ve emsalin değerlendirme tarihinde endeksleme sonucu bulunacak fiyatından hareketle dava konusu taşınmazın değerini saptayan ek rapor alındıktan sonra hasıl olacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken yöntemince kıymet takdir yapmadan birinci raporda ulaşılan sonucu benimseyen ikinci bilirkişi kurulu raporunun yeterli bulunarak hüküm kurulması,

2-Birinci bilirkişi kurulunca, dava konusu taşınmazın somut emsalle karşılaştırılması sonucu bulunan değerinden İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası hükmü uyarınca düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekip gerekmediğı hususunun, bu taşınmazların imar düzenlemesi sonucu oluşup oluşmadıklarının Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorularak gözetilmemiş olması,

3-Faize, kamulaştırma işleminin kesinleşip mülkiyetin davalı idareye geçtiğı 14.11.1996 tarihi yerine daha önceki (1984 yılında ölen murise çıkartılıp tebliğ edilen kamulaştırma evrakında yapılan tebligatın geçersiz olduğu dikkate alınmadan) bir tarihten hükmedilmiş olması,

Doğru görölmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 12.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Bedel Belirlenirken Dava Konusu ve Emsal Alınan Taşınmazların Ayrı Ayrı İncelenmesi; 3194/m.18; 2942/m.11,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/962**

**K. 2002/1556**

**T. 12.2.2002**

ÖZET: 1 - Kamulaştırılan taşınmazın değeri belirlenirken, dava konusu ve emsal alınan taşınmazların ayrı ayrı incelenmesi, aradaki farklılıkların, üstün ve eksik yönlerin tek tek tespit edilip, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğunun gerekçeleri ile saptanması gerekir.

2 - Somut emsal alınan taşınmazın, incelenen satış tarihi itibari ile alıcı-satıcı, satış bedeli ve miktarını gösterir tapu kaydının Tapu Sicil Müdürlüğünden getirtilip raporların denetlenmemiş olması hatalıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

1-Bilirkişi raporlarında, somut emsal alınan taşınmaz ile dava konusu taşınmazın buldukları bölge, mevkileri, konumları, ana ve tali yollara cepheleri, kıymetine esas diğer özellikleri ile objektif unsurların ayrı ayrı mukayese edilmesi, çevrede yapılan araştırmalarda dikkate alınarak dava konusu taşınmazın m<sup>2</sup>'sinin 110.000.000 TL. olacağı belirtilmiştir.

Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları gereğince bedelin tespitinde etkisi olan tüm unsurlar gerekçeleri ile ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları da gösterilmek sureti ile kamulaştırma bedeli saptanmalıdır. Buna göre, dava konusu taşınmazın ve emsal alınan taşınmazların ayrı ayrı incelenmesi neticesi aradaki farklılıkları, üstün ve eksik yönleri tek tek tespit edilip bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğunun gerekçeleri ile saptanması ve bu suretle yapılacak karşılaştırma neticesi dava konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi gerekirken bu hususa uyulmadan karar verilmiş olması,

2-Bilirkişi kurulları raporunda dava konusu taşınmazın kadastro parsel olduğu belirtilerek İmar Kanununun 18/2.maddesi gereğince %35 oranında düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılarak taşınmazın m<sup>2</sup> değeri bulunmuştur. Ancak mahkemece, taşınmazın bulunduğu yerde daha önce yapılan çalışmalarda %24,18 oranında yola terk işlemi yapıldığı yolundaki fen bilirkişisi raporu esas alınarak artık düzenleme ortaklık payı düşülmesine gerek olmadığı sonucuna varılıp buna göre hesaplama yapılmış ve hüküm kurulmuş ise de, bu hususta, taşınmazın ifraz işlemi sonucu oluşmuş bir parsel olup olmadığı, ifraz parseli ise ifraz sırasında taşınmazın imarlı sayılmasını gerektirecek miktarda alanın kamuya terk edilip edilmediğinin Belediye İmar Müdürlüğü ile Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulup, fen bilirkişi raporunun doğruluğunun denetlenmemiş olması,

3-Dava konusu taşınmazın değerlendirilmesinde somut emsal alınan Baruthane 3006/154 nolu kat irtifaklı taşınmazın incelenen satış tarihi itibari ile (alıcı-satıcı, satış bedeli ve miktarını gösterir) tapu kaydının Tapu Sicil Müdürlüğünden getirtilip raporların denetlenmemiş olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece yapılacak iş, yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda araştırma yapmak ve bilirkişilerden bu doğrultuda ek raporlar almak, raporların bozmaya uygunluğunu denetlemek ve hasıl olacak sonuca göre karar vermek olmalıdır.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 12.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırılan Taşınmazın Kadastro Parseli Emsalin ise İmar Parseli Olması Durumunda Düzenleme Ortaklık Payı Düşülmesi, Emsalin Satış Değerinin Toptan Eşya Fiyat Endeksleri İle Değerlendirme Tarihine Getirilmesi; 3194/m.18; 2942/m.4,11,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/1111**

**K. 2002/1415**

**T. 11.2.2002**

ÖZET: Taşınmaza emsal satışlara göre değer belirlenirken; emsalin satış değeri toptan eşya fiyat endeksleri ile değerlendirme tarihine getirildikten sonra, emsalin ve dava konusu taşınmazın bulunduğu mahaldeki konumu, yüzölçümü, şehir merkezine uzaklığı, imar ve yol durumu, ne şekilde kullanıldıkları, alt yapılarının bulunup bulunmadığı, ticaret veya mesken alanında olup olmadıkları somut verilerle incelenerek dava konusu taşınmazın emsal taşınmaza göre kaç kat üstün veya eksik olduğu belirlenmelidir.

İrtifak nedeniyle değer düşüklüğü oranı belirlenirken taşınmazın yüzölçümü, irtifaka konu hattın geçtiği ve işgal ettiği yer ve taşınmazın vasfı dikkate alınması gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, alınan bilirkişi raporları hüküm kurmaya yeterli görülmemiştir.

Şöyle ki;

1-Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin 3.fıkrası (g) bendi uyarınca emsal satışlara göre değer belirlenirken; emsalin satış değeri toptan eşya fiyat endeksleri ile değerlendirme tarihine getirildikten sonra, emsalin ve dava konusu taşınmazın bulunduğu mahaldeki konumu, yüzölçümü, şehir merkezine uzaklığı, imar ve yol durumu (kaç kat inşaat müsaadesi olduğu, cadde ve sokağa cephesi olup olmadığı vb) ne şekilde kullanıldıkları, alt yapılarının bulunup bulunmadığı, ticaret veya mesken alanında olup olmadığı somut verilerle incelenerek dava konusu taşınmazın emsal taşınmaza göre kaç kat üstün veya eksik olduğu belirtilerek dava konusu taşınmazın m2 fiyatı belirlemek gerekirken ikinci ve üçüncü bilirkişi kurulu raporlarında bu karşılaştırma yapılmaksızın genel ifadelerle değerlendirme yapılmış olması,

2-Dava konusu taşınmazın ve emsal taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelen imar parselleri olup olmadığının Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorularak alınacak yazı cevaplarına göre, dava konusu taşınmazın kadastro, emsal taşınmazın imar parseli olduğu anlaşıldığı takdirde, dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırması sonucu bulunan değerinden İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası



hükmü gereği düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekirken raporlarda bu hususta gerekli inceleme yapılmamış olması,

3-Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin son fıkrasına göre, irtifak nedeniyle değer düşüklüğü oranı belirlenirken taşınmazın yüzölçümü, irtifaka konu hattın geçtiği ve işgal ettiği yer ve taşınmazın vasfı dikkate alınması gerekir. Bu nitelikler gözönüne alındığında irtifak nedeniyle dava konusu taşınmazda oluşacak değer düşüklüğü oranı en fazla %1 olması gerekirken, ikinci ve üçüncü bilirkişi kurulu raporunda daha yüksek oranlar esas alınarak değerlendirme yapılmış olması,

4-Emsal taşınmazların değerlendirmeye esas alınan satışlarını gösterir tapu kayıtlarının (alıcı-satıcı-satış tarihi ve satış bedelini gösterir) dosyaya getirilmeyerek denetleme imkanı sağlanmamış olması,

5-Kamulaştırma evrakının davacılara tebliğ edilip edilmediğinin idareden sorulup davanın süresinde açılıp açılmadığının ve değerlendirmeye esas alınan tarihin, faiz başlangıcının uygunluğunun denetlenmemiş olması,

6-Kamulaştırmaya esas Takdir Komisyonu raporunun okunaklı ve onaylı suretinin idareden getirilmemiş olması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 11.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırılan Taşınmazla Emsal Alınan Taşınmazın İmar Düzenlemesi Sonucu Meydana gelen İmar Parselleri Olup Olmadığının Araştırılması; 3194/m.18; 2942/m.4,11,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/1112**

**K. 2002/1417**

**T. 11.2.2002**

ÖZET: 1 - Kamulaştırılan taşınmazın ve emsal taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelen imar parselleri olup olmadığının ilgili yerlerden sorularak alınacak yazı cevaplarına göre, kamulaştırılan taşınmazın kadastro, emsal taşınmazın imar parseli olduğu anlaşıldığı takdirde, kamulaştırılan taşınmazın emsalle karşılaştırması sonucu bulunan değerinden, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği düşünülmeden hüküm kurulması hatalıdır.

2 - Birden çok bilirkişi incelemesi yapılan hallerde, raporlar arasında ortalama değeri ifade eden rapora göre hüküm kurulur.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, alınan bilirkişi raporları hüküm kurmaya yeterli görülmemiştir.

Şöyle ki;

1-Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin 3.fıkrası (g) bendi uyarınca emsal satışlara göre değer belirlenirken; emsalin satış değeri toptan eşya fiyat endeksleri ile değerlendirme tarihine getirildikten sonra, emsalin ve dava konusu taşınmazın bulunduğu

mahaldeki konumu, yüzölçümü, şehir merkezine uzaklığı, imar ve yol durumu (kaç kat inşaat müsaadesi olduğu, cadde ve sokağa cephesi olup olmadığı vb) ne şekilde kullanıldıkları, alt yapılarının bulunup bulunmadığı, ticaret veya mesken alanında olup olmadığı somut verilerle incelenerek dava konusu taşınmazın emsal taşınmaza göre kaç kat üstün veya eksik olduğu belirtilerek dava konusu taşınmazın m2 fiyatı belirlemek gerekirken ikinci ve üçüncü bilirkişi kurulu raporlarında bu karşılaştırma yapılmaksızın genel ifadelerle değerlendirme yapılmış olması,

2-Dava konusu taşınmazın ve emsal taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelen imar parselleri olup olmadığına Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorularak alınacak yazı cevaplarına göre, dava konusu taşınmazın kadastro, emsal taşınmazın imar parseli olduğu anlaşıldığı takdirde, dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırması sonucu bulunan değerinden İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekirken raporlarda bu hususta gerekli inceleme yapılmamış olması,

3-Kamulaştırma Kanununun 15.maddesinin 11.fıkrası hükmü gereği birden çok bilirkişi incelemesi yapılan hallerde raporlar arasında ortalama değeri ifade eden rapora göre hüküm kurulur. Buna göre, ikinci bilirkişi kurulu raporu (uzlaştırıcı) ortalama değeri ifade eden rapor olduğu halde, en yüksek değeri belirleyen üçüncü bilirkişi kurulu raporuna göre hüküm tesisi,

4-Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin son fıkrasına göre, irtifak nedeniyle değer düşüklüğü oranı belirlenirken taşınmazın yüzölçümü, irtifaka konu hattın geçtiği ve işgal ettiği yer ve taşınmazın vasfı dikkate alınması gerekir. Bu nitelikler gözönüne alındığında irtifak nedeniyle dava konusu taşınmazda oluşacak değer düşüklüğü oranı en fazla %6 olması gerekirken, bilirkişi kurulu raporlarında yüksek oran esas alınarak değerlendirme yapılmış olması,

5-Emsal taşınmazların değerlendirmeye esas alınan satışlarını gösterir tapu kayıtlarının (alıcı-satıcı-satış tarihi ve satış bedelini gösterir) dosyaya getirilmeyerek denetleme imkanı sağlanmamış olması,

6-Kamulaştırmanın kesinleştiği 14.10.1998 tarihi yerine önceki dava tarihinden faize hükmedilmiş olması,

Doğru görülmemiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 11.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Dava Konusu Taşınmazın Kadastro Parseli Emsal Taşınmazın ise İmar Parseli Olması-Karşılaştırma Sonucu Bulunan Değerden Düzenleme Ortaklık Payı Düşülmesi; 3194/m.18; 2942/m.4,11/3-g,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/1114**

**K. 2002/1418**

**T. 11.2.2002**

ÖZET: 1 - Kamulaştırılan taşınmaza, emsal satışlara göre değer biçilirken; emsalin değerlendirme tarihindeki satış değeri toptan eşya fiyat endeksleri uygulanarak bulunarak, emsalin ve dava konusu taşınmazın bulunduğu mahaldeki konumu, yüzölçümü, şehir merkezine uzaklığı, imar ve yol durumu, ne şekilde kullanıldıkları, alt yapılarının bulunup bulunmadığı, ticaret veya mesken alanında olup olmadığı somut verilerle incelenerek dava konusu taşınmazın emsal taşınmaza göre kaç kat üstün veya eksik olduğu belirtilerek kamulaştırılan taşınmazın değeri belirlenir.

2 - Dava konusu taşınmazın kadastro parseli, emsal taşınmazın imar parseli olduğu anlaşıldığı takdirde, dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırması sonucu bulunan değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiğinin düşünülmemesi hatalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, alınan bilirkişi raporları hüküm kurmaya yeterli görülmemiştir.

Şöyle ki;

1-Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin 3.fıkrası (g) bendi uyarınca emsal satışlara göre değer belirlenirken; emsalin satış değeri toptan eşya fiyat endeksleri ile değerlendirme tarihine getirildikten sonra, emsalin ve dava konusu taşınmazın bulunduğu mahaldeki konumu, yüzölçümü, şehir merkezine uzaklığı, imar ve yol durumu (kaç kat inşaat müsaadesi olduğu, cadde ve sokağa cephesi olup olmadığı vb) ne şekilde kullanıldıkları, alt yapılarının bulunup bulunmadığı, ticaret veya mesken alanında olup olmadığı somut verilerle incelenerek dava konusu taşınmazın emsal taşınmaza göre kaç kat üstün veya eksik olduğu belirtilerek dava konusu taşınmazın m2 fiyatı belirlemek gerekirken ikinci ve üçüncü bilirkişi kurulu raporlarında bu karşılaştırma yapılmaksızın genel ifadelerle değerlendirme yapılmış olması,

2-Dava konusu taşınmazın ve emsal taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelen imar parselleri olup olmadığına Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorularak alınacak yazı cevaplarına göre, dava konusu taşınmazın kadastro, emsal taşınmazın imar parseli olduğu anlaşıldığı takdirde, dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırması sonucu bulunan değerinden İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekirken raporlarda bu hususta gerekli inceleme yapılmamış olması,

3-Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin son fıkrasına göre, irtifak nedeniyle değer düşüklüğü oranı belirlenirken taşınmazın yüzölçümü, irtifaka konu hattın geçtiği ve işgal ettiği yer ve taşınmazın vasfı dikkate alınması gerekir. Bu nitelikler gözönüne alındığında irtifak nedeniyle dava konusu taşınmazda oluşacak değer düşüklüğü oranı en fazla %12 olması gerekirken, ikinci bilirkişi kurulu raporunda daha yüksek oranlar esas alınarak değerlendirme yapılmış olması,

4-Emsal taşınmazların değerlendirmeye esas alınan satışlarını gösterir tapu kayıtlarının (alıcı-satıcı-satış tarihi ve satış bedelini gösterir) dosyaya getirtilmeyerek denetleme imkanı sağlanmamış olması,

5-Davacı dava dilekçesinde irtifaka konu yüksek gerilim hattından taşınmaz üzerindeki yapının da menfi şekilde etkilenip değer kaybına uğradığını ileri sürmüştür. Bilirkişi kurulları raporlarında da bu hususun gözetilmemiş olmasını itiraz nedeni yapmış olmasına rağmen mahkemece bu konuda bilirkişi kurullarından ek rapor alınıp, itiraz konusunun gerekçeleriyle birlikte karşılanmamış olması,

6-Kamulaştırma evrakının davacılara tebliğ edilip edilmediğinin idareden sorulup davanın süresinde açılıp açılmadığının ve değerlendirmeye esas alınan tarihin, faiz başlangıcının uygunluğunun denetlenmemiş olması,

7-Kamulaştırmaya esas Takdir Komisyonu raporunun okunaklı ve onaylı suretinin idareden getirtilmemiş olması,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile

hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 11.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırma Bedelinin Artırılması incelemesinde Emsalin Kamulaştırılan Taşınmazla Aynı Konumda Olmasının Zorunlu Olmaması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/1135**

**K. 2002/3108**

**T. 26.3.2002**

ÖZET: 1 - Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda olması, taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılmış olması zorunlu değildir.

2 - Emsal alınan taşınmazın imar parseli, kamulaştırılan taşınmazın ise kadastro parseli olması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, düzenleme ortaklık payının indirilmesi gerekir.

3 - Kıymet Takdir Komisyonu raporunda bina enkazının mal sahibine ait olacağı belirtildiği takdirde, belirlenen değerden enkaz bedelinin düşülmesi gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin artırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: 1-Bilirkişi raporlarında emsal incelemesi ve dava konusu taşınmazla karşılaştırma yapılmaksızın genel nitelikteki değerlendirmelerle yetinilmiş olmakla bu raporlara itibar edilemez.

Mahkemece, dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edildiğine göre Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin 3.fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tesbiti ve bedelin tesbitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak 4.fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda olması, taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılmış olması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılmış olan taşınmazlar da emsal alınabilir. Bu emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatları bulunduktan sonra dava konusu taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

Mahkemece tarafların vereceği yada resen belirlenecek emsal kayıtlar Tapu Sicil Müdürlüğünden getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı da sorulup saptandıktan sonra yukarıda açıklanan esaslara uygun incelemeyi ve sonucunu içeren ek bilirkişi raporları alınıp hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

İncelenen emsal imar parseli olup ta dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden,

İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır.

Bu hususa uyulmadan tanzim edilen bilirkişi kurulları raporlarına göre karar verilmiş olması,

2-Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin 3.fıkrasının (h) bendi uyarınca yapılara Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayınlanan resmi fiyatlara göre yıpranma payı da düşülerek değer biçilmesi gerekir. Dava konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapılara değer biçilmesinde anılan yasa hükmü gözetilmeden birinci ve ikinci bilirkişi kurullarınca Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen bina değerine 1997 yılı Aralık ayı ile değerlendirme tarihi arasındaki toptan eşya fiyat endeksi uygulanmak suretiyle değer tespit edilmiş olması, üçüncü bilirkişi kurulunca ise aynı yöntemin zemin üzerindeki beton ve 9 adet direk için uygulanmış bulunması,

3-Kıymet Takdir Komisyonu raporunda bina enkazının mal sahibine ait olacağı belirtildiği halde, bilirkişilerce belirlenen değerden enkaz bedelinin düşülmemiş olması,

Kabule göre de;

4-Mahkemece üç kez keşif yapılarak bilirkişi incelemesi yaptırılmış olup, ortalama değeri içeren birinci bilirkişi kurulu raporuna göre hüküm tesisi gerekirken, yüksek değerli olan üçüncü bilirkişi kurulu raporuna göre hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda araştırma yapılarak bilirkişi kurullarından ek rapor alınmalı, raporların bozmaya uygunluğu denetlenmeli ve hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 26.3.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

## **Kamulaştırma Bedelinin Artırılmasında, Emsaline Olan Üstün ve Eksik Yönleri Belirlenip Karşılaştırmasının Yapılarak Değerinin Biçilmesi; 3194/m.18**

### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

#### **E. 2002/1168**

#### **K. 2002/1403**

#### **T. 11.2.2002**

ÖZET: Kamulaştırılan dava konusu taşınmazın kadastro, emsal taşınmazın ise imar parseli olması halinde, dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırma sonucu bulunan değerinden 3194 s. İmar K. m. 18/2 hükmü gereği düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği gözetilmeden hüküm kurulması hatalıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece yaptırılan bilirkişi incelemeleri sonunda düzenlenen raporlar yasa hükümlerine uygun olup, taşınmazın arsa niteliğinde kabulü doğrudur.

Kamulaştırılan taşınmazın emsaline olan üstün ve eksik yönleri belirlenip karşılaştırması yapılarak değerinin biçilmesinde ve buna göre kamulaştırma parasının arttırılmasında bir isabetsizlik görülmemiştir.

Ancak;

Dava konusu taşınmazın ve emsal taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelen imar parselleri olup olmadığının Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorularak alınacak yazı cevaplarına göre, dava konusu taşınmazın kadastro, emsal taşınmazın imar parseli olduğu anlaşıldığı takdirde, dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırma sonucu bulunan değerinden İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekirken raporlarda bu hususta gerekli inceleme yapılmamış olması doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 11.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Kamulaştırılan Taşınmazın Şehirden Uzakta Olmasına Ragmen Emsalin Şehir Merkezinde Olması; 3194/m.18; 2942/m.11,15**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/1496**

**K. 2002/2055**

**T. 4.3.2002**

**ÖZET:** İmar planında yer alan taşınmazın arsa niteliği araştırılırken, içinde yer aldığı imar planının tarihi, ölçeği ve türü, belediye ve diğer alt yapı hizmetlerinden yararlanma durumu, etrafının meskun olup olmadığı, nazım imar planı içinde ise bu plandaki konumu, hangi amaçla plan kapsamına alındığı, yerleşim merkezine mesafesi, beldenin gelişme istikametinde olup olmadığı ilgili Belediye Başkanlığından sorulmalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece yapılan araştırma ve inceleme ile alınan bilirkişi raporları hükme yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-Belediye Başkanlığının 19.1.2001 tarihli yazısında dava konusu taşınmazın imar planı dahilinde olduğu belirtilmiş ise de, imar planının türü, ölçeği ve tarihi belirtilmemiştir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Taşınmazın içinde yer aldığı imar planının tarihi, ölçeği ve türü (nazım-uygulama) belediye ve diğer alt yapı hizmetlerinden (yol, su, elektrik, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma gibi) yararlanma durumu, etrafının meskun olup olmadığı, nazım imar planı

içinde ise bu plandaki konumu, hangi amaçla plan kapsamına alındığı, yerleşim merkezine mesafesi, beldenin gelişme istikametinde olup olmadığı Belediye Başkanlığından sorularak yukarıdaki hususlara göre taşınmazın arsa niteliğinin kesin olarak belirlenmemiş olması,

2-Kabule göre ise;

Bilirkişi kurullarının somut emsal olarak dava konusu taşınmazla karşılaştırdıkları parsel, şehrin ticari faaliyetinin yoğun olduğu bölgesinde yer alan ve 33.52 m<sup>2</sup>'lik kargir bir dükkan olan taşınmaz iken dava konusu taşınmaz merkezden uzakta bir bölgededir. Somut emsalin bulunduğu yer ve cinsi dikkate alındığında, satış işleminin zeminden çok üzerinde yer alan ticari işletmeye yönelik olduğu sonucuna ulaşılır. Emsal taşınmaz üzerindeki yapının, değeri hesaplanıp satış bedelinden düşülerek zemine isabet eden bedel bulunmaya çalışılmış ise de, bu hesaplamada ticari işletmenin değerinin yer almadığı ve esasen böyle bir hesaplamanın objektif olarak yapılamayacağı kuşkusuz olduğundan, bu tür bir emsalin gerçek zemin değerine de ulaşamayacaktır. Bu sebeple bilirkişi kurullarının emsal seçimini isabetli yaptıklarından sözedilemez. Emsalin özel amaçlı olmayan, özel nitelikleri bulunmayan taşınmaz satışlarından seçilmesi gerekir.

Bu hususlar dikkate alınmadan düzenlenen bilirkişi raporlarına göre hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 4.3.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Taşınmazın ve Geldisinin Daha Önce İmar Düzenlemesi Yapılmak Suretiyle Oluşan İmar Parseli Niteliğini Kazanmamasının Gerekmesi; 3194/m.18; 2942/m.11,15; 2981/m.10**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/1734**

**K. 2002/3279**

**T. 28.3.2002**

ÖZET: 1 - Taşınmazın alanından düzenleme ortaklık payı düşülebilmesi için, bu taşınmazın ve geldisinin daha önce imar düzenlemesi veya kamu hizmetlerine usulen terk yapılmak suretiyle oluşmuş imar parseli niteliğini kazanmamış olması gerekir. Buna göre herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamaz.

2 - Kamulaştırılan taşınmazın imar uygulaması sırasında uğramış olduğu zayıat varsa kadastro parseli olan emsal ile kamulaştırılan taşınmaz arasında denge kurulması bakımından somut emsalin değerine dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıatın eklenmesi gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

1-Birinci bilirkişi kurulunca düzenlenen raporda dava konusu taşınmaz 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulaması sonucu oluşturduğu gözetilip haklı olarak imar parseli olduğu, somut emsal olarak alınan 575 parsel sayılı taşınmazın ise henüz imar düzenlemesine konu edilmediği için kadastro parseli niteliği esas alınıp bu yönden denkleştirme bakımından emsalin bulunan değerine %35 oranında artış da uygulanarak hesaplama yapılmıştır.

Uygulamada dava konusu taşınmazın imar parseli olup emsalin bu nitelikte olmaması durumunda dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında uğramış olduğu zayıt varsa emsal ile dava konusu taşınmaz arasında denge kurulması bakımından somut emsalin değerine dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıtın eklenmesi gerekir. Mahkemece bu konuda inceleme yapmak üzere teknik bilirkişi olarak görevlendirilen Harita Mühendisi tarafından düzenlenen 22.3.2001 tarihli raporda, dava konusu taşınmazın geldisi olan 450 numaralı parselden davacı hissesi 125 m2 iken 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulaması sonucu tapuya tescil edilen hissesinin 105.82 m2 olduğu ve dolayısı ile bu imar uygulaması nedeniyle davacı payı yönünden oluşan azalmanın %15'e tekabül ettiği saptanmıştır. Bu durumda imar parseli olan dava konusu taşınmaz ile somut emsal arasında bu yönde nitelik dengesi kurulurken dava konusu taşınmazın imar parseli haline gelmesi işleminde fiilen uğradığı alan zayıtı olan %15 oranı dikkate alınarak emsalin değerine en fazla bu oranda bir ekleme yapılması gerekirken bilirkişi kurulu raporunda zayıt ve değer artışının henüz imar düzenlemesine konu edilip edilemeyeceği belirsiz olan emsale izafe edilerek, İmar Kanununun 18.maddesinde öngörülen zayıt miktarının da en yüksek oranda (%35) kabulü ile emsalin ve dolayısı ile dava konusu taşınmazın değerinin artırılmış olması,

2-İkinci bilirkişi kurulu tarafından Duaçınarı mevkiinde kain 1485 parsel sayılı taşınmaz somut emsal alınarak yapılan değerlendirme sonucu metrekaşe birim bedeli 115.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Her iki bilirkişi kurulunun asıl raporlarını mahkemeye ibraz etmelerinden sonra davacı vekili düşük değeri içeren 2.bilirkişi kurulu raporunu kabul ettiğini, buna göre karar verilmesini istemiştir. Mahkemece de ikinci bilirkişi kurulunun raporu benimsenmiş olup mahkeme hakimince yapılan re'sen hesaplamada dava konusu taşınmazın tam olarak imar parseli haline dönüşmediği gerekçesiyle 2. bilirkişi kurulunca bulunan değerden İmar Kanununun 18/2. maddesi hükmü uyarınca %20 oranda daha düzenleme ortaklık payı düşülerek 92.000.000 TL/m2 değer esas alınıp hüküm kurulmuştur.

Yıldırım Kadastro Müdürlüğü'nün 12.1.2001 tarihli yazısında dava konusu yavuzselim mahallesi, 9897 ada 6 parsel sayılı taşınmazın 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulaması neticesinde oluşan parsel olduğu belirtilmiştir. Anılan Yasanın uygulanması sırasında davaya konu taşınmazın geldisi olan taşınmaz imar uygulamasına tabi tutulmuştur. 3194 sayılı İmar Yasasının 18.maddesinin 2.fıkrası hükmüne göre taşınmazın alanından düzenleme ortaklık payı düşülebilmesi için bu taşınmazın ve geldisinin daha önce imar düzenlemesi veya kamu hizmetlerine usulen terk yapılmak suretiyle oluşmuş imar parseli niteliğini kazanmamış olması gerekir. Yine aynı yasa ve maddenin 6.fıkrasında da, bu fıkra hükümlerine göre herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu durumda dava konusu taşınmazda, daha önce 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulaması yapıldığına göre artık bir imar parseli haline dönüşmüş olup, değerlendirmenin bu niteliğine göre yapılması gerekir. Hal böyle iken ve somut emsal alınan taşınmaz da imar parseli olduğuna göre ikinci bilirkişi kurulunun ulaştığı değerden düzenleme ortaklık payı düşülmemesi gerekirken mahkemece yasal dayanaktan yoksun biçimde mahkemece ilave bir indirim yapılarak hüküm kurulması,

3-Davalı idare tarafından 7.12.1999 tarihinde kamulaştırılan dava konusu taşınmaz ile aynı tarihli ve aynı kamulaştırma kapsamı içinde kalan, Yıldırım İlçesi, Yavuz Selim mahallesi 9899 ada 2 parsel için yakın değerlendirme tarihi (22.12.2000) itibarıyla Bursa 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2001/64 esas ve 494 karar (Dairenin 2001/11475 esas-2002/195 karar) sayılı dosyasında 115.000.000 TL/m2 üzerinden hüküm kurulmuş ve bu hüküm Yargıtay denetiminden geçip onaylanmış iken yakın konumda bulunan dava



konusu taşınmaz için (11.12.2000 değerlendirme tarihine göre) farklı nitelik göstermediği halde 92.000.000 TL/m2 esas alınarak hesap ve değerlendirme yapılmış olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, her iki bilirkişi kurulundan ayrı ayrı ve ilgisine göre yukarıda açıklanan esaslara uygun biçimde ek raporlar alınmalı, ek raporlar alındıktan sonra davacı vekilinin ulaşılan değerlerden düşük değeri içeren raporu kabul edip etmediği sorulmalı, kabul etmediği takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15.maddesinde öngörülen biçimde yeniden bilirkişi kurulu oluşturularak alınacak 3.bilirkişi kurulu raporu sonunda ortalama değeri içeren rapor üzerinden hüküm kurulmalıdır.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 28.3.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsal Alınan Taşınmazın İmar Düzenlemesi Sonucunda Oluşmuş Bir Parsel Olup Olmadığının Belediye İmar ve Tapu Sicil Müdürlüklerinden Sorulması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/1962**

**K. 2002/3797**

**T. 8.4.2002**

ÖZET: 1 - Somut emsal alınan taşınmazın imar düzenlemesi sonucunda oluşmuş bir parsel olup olmadığının Belediye, İmar ve Tapu Sicil Müdürlükleri'nden sorulup, satış tarihi itibarıyla imar parseli olduğunun saptanması durumunda, bu nitelikte olmayan kamulaştırılan taşınmazın belirlenen metrekare değerinden, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiğinin düşünülmemesi hatalıdır.

2 - Vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri, genellikle taşınmazın gerçek değerinden daha düşük değerler belirlemektedir. Ancak, bu husus dava konusu taşınmaz için olduğu kadar, emsal için de geçerlidir ve emsal karşılaştırması yapılırken dikkate alınması yasa gereğidir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece yapılan araştırma ve inceleme hükme yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-Kamulaştırma evrakının davacılara tebliğ edilip edilmediği ilgili idareden sorulup, tebliğ edilmiş ise tebliğ belgelerinin ilgili noterlikten getirtilip davanın süresinde açılmış olup olmadığının araştırılmamış olması,

2-Somut emsal alınan taşınmazın, satış tarihi, satış bedeli ve taraflarını gösteren tapu kayıt örneğinin getirtilip raporun denetlenmemiş olması,

3-Somut emsal alınan taşınmazın imar düzenlemesi sonucunda oluşmuş bir parsel olup olmadığının belediye İmar ve Tapu Sicil Müdürlüklerinden sorulup (satış tarihi itibarıyla) imar parseli olduğunun saptanması durumunda, bu nitelikte olmayan kamulaştırılan taşınmazın belirlenen m2 değerinden İmar Kanununun 18/2 maddesi gereğince, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması için bilirkişi kurulundan ek rapor alınması gerektiğinin düşünülmemiş olması,

4-2942 Sayılı Yasanın 11.maddesinin (d) bendinde vergi beyanı, kıymet takdirinde gözönünde tutulması gereken esaslar arasında sayılmıştır. Bu tür nesnel öğeler sayesinde bilirkişilerin öznel değerlendirmelerini denetleme olanağı elde edilmiş olur. Vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri, genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakta, gerçek değerinden daha düşük değerler belirlenmektedir. Ancak bu husus, dava konusu taşınmaz için olduğu kadar emsal için de geçerlidir ve emsal karşılaştırması yapılırken dikkate alınması yasa gereğidir. Bu nedenle dava konusu taşınmazın ve emsal alınan taşınmazın değerlendirme tarihindeki beyan edilen vergi beyanları ile bu taşınmazların bağlı buldukları cadde veya sokak için belediyelerce emlak vergisine esas olmak üzere belirlenen m2 fiatları ilgili belediyeden getirilerek bu değerlere göre verilen m2 fiyatının mukayese edilmesi gerekir.

Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise, mahkemece bu farklılık ve çelişki bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak mutlaka giderilmelidir.

Bu hususlar yerine getirilmeden değerlendirme yapılan raporlara göre hüküm kurulmuş olması,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, 8.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Satış Bedelinin Tamamının Zemin Bedeli Olarak Kabul Edilmesinin Hatalı Olması; 3194/m.18; 2942/m.11,15**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

##### **E. 2002/2011**

##### **K. 2002/3656**

##### **T. 4.4.2002**

**ÖZET:** Kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki binanın, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ile yapı maliyet hesapları göz önünde bulundurularak, yıpranma payı da düşüldükten sonra belirlenen bedelinin satış hasılatından indirilmesi, elde edilecek miktarın, zeminin satış tutarı olarak kabulü ile bunun üzerinden inceleme ve karşılaştırma yapılması gerektiği düşünülmeden satış bedelinin tamamının zemin bedeli olarak kabul edilmesi hatalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** 1-Mahkemece, bilirkişi kurulları tarafından yeterli düzeyde emsal incelemesi ve karşılaştırması yapılmaksızın düzenlenen raporlara itibar edilerek hüküm kurulmuştur.Bu cümleden olarak;

Dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu mahkemece kabul edildiğine göre, Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını düzenleyen 11.maddesinin 3.fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tespiti ve bedelin tespitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak 4.fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Tarafların vereceği yada resen belirlenecek emsal kayıtlar mahkemece Tapu Sicil Müdürlüğünden getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı da sorulup saptandıktan sonra yukarıda açıklanan esaslara uygun incelemeyi ve sonucunu içeren ek bilirkişi raporları alınıp hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

İncelenen emsal imar parseli olup ta dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır. Bu hususlar nazara alınmadan düzenlenen raporlara göre karar verilmesi,

Kabule göre de;

2-Birinci bilirkişi kurulunca somut emsal olarak alınan merkez mahallesi 316/88 parsel sayılı taşınmazın, üzerinde mesken olduğu ve bu niteliği ile satıldığı Tapu Sicil Müdürlüğünce bildirildiği halde, satış bedelinin tamamı, zemin değeri olarak kabul edilip rapor düzenlenmiştir.

Taşınmaz üzerindeki binanın kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ile yapı maliyet hesapları göz önünde bulundurularak yıpranma payı da düşüldükten sonra belirlenen bina bedelinin satış hasılatından indirilmesi, elde edilecek miktarın, zeminin satış tutarı olarak kabulü ile bunun üzerinden inceleme ve karşılaştırma yapılması gerektiğinin dikkate alınmaması,

3-İkinci bilirkişi kurulu raporunda; değerlendirme tarihi itibarıyla dava konusu taşınmazın somut emsalden 11 kat, üçüncü bilirkişi kurulu ek raporunda ise aynı emsalden 25 kat daha değerli olduğunu belirtmiştir. Dava konusu taşınmaz ile somut emsal arasındaki bu kadar fazla değer farkı somut emsalın, karşılaştırma ve inceleme yapmaya elverişli bir emsal olmadığını göstermektedir.

Her iki bilirkişi kurulunca, değerlendirmeye esas olmak üzere somut emsal belirlenirken, söz konusu emsalın, dava konusu taşınmaza en yakın özelliklere sahip olmasına dikkat edilmesi gerekirken bu hususun gözardı edilmesi,

4-B... Belediye Başkanlığı, İmar İşleri Müdürlüğünün 7.9.2001 tarih ve 2288 sayılı yazısına göre, dava konusu 331 parsel sayılı taşınmaz, kadastro parselidir.

Birinci bilirkişi kurulunca somut emsal alınan merkez mahallesi 316/88 parsel sayılı taşınmazın ise imar uygulamasına tabi tutulup tutulmadığının araştırılmaması, bunun sonucu olarak düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda bir indirime gidilip gidilmeyeceğinin tartışılmaması,

5- Dava konusu taşınmaza, bilirkişi kurullarından birincisi 130.000.000 TL/m<sup>2</sup>, ikincisi 47.947.966 TL/m<sup>2</sup>, üçüncüsü ise ek raporu ile 108.972.650 TL/m<sup>2</sup> değer belirlemişlerdir. Mahkemece, birinci bilirkişi kurulu raporu hükme esas alınmıştır.

Kamulaştırma Kanununun 15.maddesinin 11.fıkrası hükmü gereğince, birden çok bilirkişi incelemesi yaptırılması halinde ortalama değeri ifade eden rapor esas alınarak hüküm kurulması gerekir.Bu durum karşısında uzlaştırıcı rapor, üçüncü bilirkişi kurulu ek rapordur. Buna göre hüküm kurmak gerekirken yerinde olmayan gerekçelerle en yüksek zemin değerini içeren birinci bilirkişi raporu esas alınarak hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 4.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsalin İmar Parseli Olmaması Durumunda Emsal ile Taşınmaz Arasında Denge Kurulması; 3194/m.18; 2942/m.11,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/2816**

**K. 2002/4833**

**T. 26.4.2002**

ÖZET: Dava konusu taşınmazın imar parseli olması, emsalin ise bu nitelikte olmaması durumunda, dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında uğramış olduğu zayıt varsa, emsal ile dava konusu taşınmaz arasında denge kurulması bakımından, somut emsalin değerine dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıtın eklenmesi gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünöldü:

KARAR: Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görölmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

1-Birinci bilirkişi kurulu asıl raporunda dava konusu taşınmazın bulunduğu bölge, mevkii, konumu, ana ve tali yollara cephe durumuna göre piyasa araştırmaları sonucu m<sup>2</sup>'si 115.000.000 TL/m<sup>2</sup> olarak bulunmuştur. Daha sonra alınan ek raporda ise, Çeltik 575 parsel sayılı taşınmaz değerlendirme için somut emsal seçilmiştir. Bu ek raporda, dava konusu taşınmazın 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulaması sonucu oluşturduğu gözetilip haklı olarak imar parseli olduğu, somut emsal olarak alınan Çeltik 575 parsel sayılı taşınmazın ise henüz imar düzenlemesine konu edilmediği için kadastro parseli niteliği esas alınıp bu yönden denkleştirme bakımından emsalin bulunan değerine %35 oranında artış uygulanmak suretiyle ulaşılan 442.488.869 TL/m<sup>2</sup> değer esas alınarak yapılan kıyasi karşılaştırma ile asıl raporda olduğu gibi dava konusu taşınmazın 115.000.000 TL/m<sup>2</sup> değerinde bulunduğu sonucuna varılmış, daha sonra da isabetli olmayan bir takım gerekçelerle bu değerden %14 oranında indirim yapıp, dava konusu taşınmaz için 98.900.000 TL/m<sup>2</sup> değer bulunmuştur.

İkinci bilirkişi kurulu asıl raporunda ise üç adet emsal ile kıyasen değerlendirme yapılmış, dava konusu taşınmazın yukarıda açıklandığı üzere imar parseli olduğu kabul edilip, somut emsallerden Duaçınarı 1485 ve Davutdede 154 parsel sayılı taşınmazlar dışında kalan ve birinci bilirkişi kurulunca da somut emsal alınan Çeltik 575 parsel sayılı taşınmazın kadastro parseli olması nedeniyle bu emsalin endekslleme ile varılan değerine %35 oranında artış uygulanarak ulaşılan 446.146.000 TL/m<sup>2</sup> değeri ile diğer iki emsalin endekslleme sonucu hesaplanan değerleri esas alınarak kıyaslama yöntemiyle dava konusu taşınmazın değeri 120.000.000 TL/m<sup>2</sup> bulunmuş iken daha sonra alınan ek raporda dava konusu taşınmazda imar uygulaması sırasında %21,49 oranında zayıt oluşturduğu gerekçesiyle tam olarak imar parseli olmadığı kabul edilip bu defa 575 parsel numaralı taşınmaz için yapılan %35 oranındaki eklemeye karşılık denkliği sağlamaya yönelik olarak dava konusu taşınmazın, bulunan zemin değerinden %14 oranında daha indirim yapıp 103.200.000 TL/m<sup>2</sup> değerinde olduğu sonucuna varılmıştır.

Uygulamada dava konusu taşınmazın imar parseli olup emsalin bu nitelikte olmaması durumunda dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında uğramış olduğu zayıt varsa emsal ile dava konusu taşınmaz arasında denge kurulması bakımından somut emsalin değerine dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıtın eklenmesi gerekir. Mahkemece bu konuda inceleme yapmak üzere teknik bilirkişi

olarak görevlendirilen Fen Bilirkişisi Tahsin Toker tarafından düzenlenen 3.12.2001 tarihli raporda, dava konusu taşınmazın 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulaması sonucu oluştuğu ve bu imar uygulaması nedeniyle davacı payında oluşan azalmanın %21,49'a tekabül ettiği saptanmıştır. Bu durumda imar parseli olan dava konusu taşınmaz ile somut emsal arasında bu yönde nitelik dengesi kurulurken dava konusu taşınmazın imar parseli haline gelmesi işleminde fiilen uğradığı alan zayıyatı olan %21,49 oranı dikkate alınarak emsalin değerine en fazla bu oranda bir ekleme yapılması gerekirken her iki bilirkişi kurulu raporlarında zayıyat ve değer artışının henüz imar düzenlemesine konu edilip edilemeyeceği belirsiz olan emsale izafe edilerek, önce İmar Kanununun 18.maddesinde öngörülen zayıyat miktarının da en yüksek oranda (%35) kabulü ile emsalin ve dolayısı ile dava konusu taşınmazın değerinin artırılmış, sonra da kıyasen bulunan m2 değerden %14 oranında daha indirimle gidilmiş olması,

2-Davalı idare tarafından 7.12.1999 tarihinde kamulaştırılan dava konusu taşınmaz ile aynı tarihli ve aynı kamulaştırma kapsamı içinde kalan, Yıldırım İlçesi, Yavuz Selim mahallesi 9899 ada 2 parsel için yakın değerlendirme tarihi (22.12.2000) itibariyle Bursa 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2001/64 esas ve 494 karar (Dairenin 2001/11475 esas-2002/195 karar) sayılı dosyasında 115.000.000 TL/m2 üzerinden hüküm kurulmuş ve bu hüküm Yargıtay denetiminden geçip onaylanmış iken yakın konumda bulunan dava konusu taşınmaz için (11.12.2000 değerlendirme tarihine göre) farklı nitelik göstermediği halde 98.900.000 TL/m2 esas alınarak hesap ve değerlendirme yapılmış olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, her iki bilirkişi kurulundan ayrı ayrı ve ilgisine göre yukarıda açıklanan esaslara uygun biçimde ek raporlar alınmalı, ek raporlar alındıktan sonra davacı vekilinin ulaşılan değerlerden düşük değeri içeren raporu kabul edip etmediği sorulmalı, kabul etmediği takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15.maddesinde öngörülen biçimde yeniden bilirkişi kurulu oluşturularak alınacak 3.bilirkişi kurulu raporu sonunda ortalama değeri içeren rapor üzerinden hüküm kurulmalıdır.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 26.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırılan Taşınmazın İmar Parseli Olması- Emsal ile Arasında Denge Kurulması; 3194/m.18; 2942/m.11,15; 2981/m.10/b**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/3015**

**K. 2002/4832**

**T. 26.4.2002**

ÖZET: Dava konusu taşınmaz imar parseli olup, emsalin bu nitelikte olmaması durumunda dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında uğramış olduğu zayıyat varsa emsal ile dava konusu taşınmaz arasında denge kurulması bakımından somut emsalin değerine dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıyatın eklenmesi gerekir. Dava konusu taşınmazın imar parseli haline gelmesi işleminde fiilen uğradığı alan zayıyat oranı dikkate alınarak, emsalin değerine en fazla bu oranda bir ekleme yapılması gerekirken, zayıyat ve değer artışının henüz imar düzenlemesine konu edilip edilemeyeceği belirsiz olan emsale izafe edilerek, zayıyat miktarının en yüksek oranda kabulü hatalıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

1-Birinci bilirkişi kurulunca düzenlenen asıl raporda üç adet emsal ile kıyasen değerlendirme yapılmış, dava konusu taşınmaz 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulaması sonucu oluşturduğu gözetilip haklı olarak imar parseli olduğu, somut emsallerden Duaçınarı 1485 ve Davutdede 154 parsel sayılı taşınmazlar dışında kalan 575 parsel sayılı taşınmazın henüz imar düzenlemesine konu edilmediği için bu emsalin kadastro parseli niteliği esas alınıp bu yönden denkleştirme bakımından emsalin bulunan değerine %35 oranında artış da uygulanarak hesaplama yapılmış iken daha sonra alınan ek raporda dava konusu taşınmazdan zayıt olmadığı için bu taşınmazın imar parseli olmadığı sonucuna varılıp bu defa emsal taşınmaza yapılan eklemeye karşılık yine %35 oranda dava konusu taşınmazın toplam artış bedelinden indirim yapıp sonuca varılmış, diğer 2 emsalin ise imar parseli olması değerlendirmede dikkate alınmamıştır.

Uygulamada dava konusu taşınmazın imar parseli olup emsalin bu nitelikte olmaması durumunda dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında uğramış olduğu zayıt varsa emsal ile dava konusu taşınmaz arasında denge kurulması bakımından somut emsalin değerine dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıtın eklenmesi gerekir. Mahkemece bu konuda inceleme yapmak üzere teknik bilirkişi olarak görevlendirilen Harita Mühendisi tarafından düzenlenen 27.2.2001 tarihli raporda, dava konusu taşınmazın geldisi olan 452 numaralı parselden davacı hissesi 292 m2 iken 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulaması sonucu tapuya tescil edilen hissesinin 249.51 m2 olduğu ve dolayısı ile bu imar uygulaması nedeniyle davacı payı yönünden %15 oranında bir azalma olduğu saptanmıştır. Bu durumda imar parseli olan dava konusu taşınmaz ile somut emsal arasında bu yönde nitelik dengesi kurulurken dava konusu taşınmazın imar parseli haline gelmesi işleminde fiilen uğradığı alan zayıtı olan %15 oranı dikkate alınarak emsalin değerine en fazla bu oranda bir ekleme yapılması gerekirken bilirkişi kurulunun asıl raporunda zayıt ve değer artışının henüz imar düzenlemesine konu edilip edilemeyeceği belirsiz olan emsale izafe edilerek, İmar Kanununun 18.maddesinde öngörülen zayıt miktarının da en yüksek oranda (%35) kabulü ile emsalin ve dolayısı ile dava konusu taşınmazın değerinin artırılmış olması,

2-İkinci bilirkişi kurulu asıl ve ek raporunda emsal incelemesi ve dava konusu taşınmazla karşılaştırma yapılmaksızın genel nitelikteki değerlendirmelerle yetinilmiş olmakla bu raporlara itibar edilemez.

Mahkemece, dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edildiğine göre Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin 3.fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tesbiti ve bedelin tesbitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak 4.fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda olması, taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılmış olması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılmış olan taşınmazlar da emsal alınabilir. Bu emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatları bulduktan sonra dava konusu taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

Mahkemece tarafların vereceği yada resen belirlenecek emsal kayıtlar Tapu Sicil Müdürlüğünden getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı da sorulup saptandıktan sonra yukarıda açıklanan esaslara uygun incelemeyi ve sonucunu içeren ek bilirkişi raporları alınıp hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

İncelenen emsal imar parseli olup da dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır.

3-Davalı idare tarafından 7.12.1999 tarihinde kamulaştırılan dava konusu taşınmaz ile aynı tarihli ve aynı kamulaştırma kapsamı içinde kalan, Yıldırım İlçesi, Yavuz Selim mahallesi 9899 ada 2 parsel için yakın değerlendirme tarihi (22.12.2000) itibariyle Bursa 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2001/64 esas ve 494 karar (Dairenin 2001/11475 esas-2002/195 karar) sayılı dosyasında 115.000.000 TL/m<sup>2</sup> üzerinden hüküm kurulmuş ve bu hüküm Yargıtay denetiminden geçip onaylanmış iken yakın konumda bulunan dava konusu taşınmaz için (11.12.2000 değerlendirme tarihine göre) farklı nitelik göstermediği halde 74.750.000 TL/m<sup>2</sup> miktara ulaşılan ek bilirkişi raporlarına itibar edilip, bu miktarlar esas alınarak hesap ve değerlendirme yapılmış olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, her iki bilirkişi kurulundan ayrı ayrı ve ilgisine göre yukarıda açıklanan esaslara uygun biçimde ek raporlar alınmalı, ek raporlar alındıktan sonra davacı vekilinin ulaşılan değerlerden düşük değeri içeren raporu kabul edip etmediği sorulmalı, kabul etmediği takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15.maddesinde öngörülen biçimde yeniden bilirkişi kurulu oluşturularak alınacak 3.bilirkişi kurulu raporu sonunda ortalama değeri içeren rapor üzerinden hüküm kurulmalıdır.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 26.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Taşınmazın İçinde Bulunduğu İmar Planının Niteliği ve Belediye Hizmetlerinin Hangisinden Ne Suretle Yararlandığı Hususlarının Araştırılması; 3194/m.18; 1319/m.12; 2942/m.4,11,12,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/3092**

**K. 2002/3427**

**T. 1.4.2002**

ÖZET: 1 - Taşınmazın içinde bulunduğu imar planının niteliği ve belediye hizmetlerinin hangisinden ne suretle yararlandığı hususları ilgili belediyeden sorulup, kesin ve açık cevaplar alınmadan eksik inceleme ile taşınmazın arsa niteliğinde olduğunun kabul edilmesi hatalıdır.

2 - Emsal taşınmaz ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise, mahkemece bu farklılık ve çelişki bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak mutlaka giderilmelidir.

3 - Dava konusu taşınmazın kadastro, emsal taşınmazın ise imar parseli olduğu anlaşıldığı takdirde, dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırılması sonucu bulunan değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiğinin düşünülmemesi hatalıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünöldü:

KARAR: 1-Kamulaştırma evrakının davacılara tebliğ edilip edilmediğinin idareden sorulup, tebliğ edildiyse tebliğ tarihine ilişkin belgenin getirtilip dosyaya konulmamış ve davanın süresi içinde açılıp açılmadığının denetlenmemiş olması,

2-Taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek ona göre değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulmuş ise de, bu konuda belediyeden alınan yazılarda taşınmazın içinde bulunduğu imar planının niteliği (uygulama veya nazım) belirtilmemiş ve belediye hizmetlerinin hangisinden ne suretle yararlandığı gösterilmemiş olduğu halde bu yazı yeterli görülerek başkaca bir araştırma ve inceleme yapılmadan mücerret bilirkişilerin beyanına itibar edilmiştir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak cevap yazılarına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının saptanmamış olması,

Kabule göre de;

3-Kamulaştırma Yasasının 11.maddesinin üçüncü fıkrasının (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tespiti ve bedelin tespitinde etkisi

olan diğer unsurlar da dikkate alınarak dördüncü fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları da gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Bu saptama yapılırken öncelikle emsalin satış günündeki değeri toptan eşya fiyat endeksleri ile değerlendirme tarihine getirildikten sonra, dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın ayrı ayrı konumu, yüzölçümü, şehir merkezine uzaklığı, imar ve yol durumu (kaç kat inşaata müsaadeli olduğu, bitişik veya ayırık nizamda yapılaşma alanlarından hangisinde yer aldığı, cadde ya da sokağa cephesi olup olmadığı), ne şekilde kullanıldığı, konut veya ticaret alanında bulunması, her ikisi de ticaret alanında ise hangisinin daha yoğun bir ticaret hacmi olduğu konut alanında iseler hangisindeki konutların daha yüksek fiyatla alıcı bulabildiği gibi değere etkili olabilecek tüm nitelik ve unsurlar açıklanmak suretiyle yapılacak karşılaştırma sonucu dava konusu taşınmazın emsale göre eksik ve üstün yönler belirlenmeli ve emsale oranla değeri saptanmalıdır.

Bu saptamanın yapılmasında dikkate alınması gereken diğer bir unsur dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazların vergi beyan değerleri arasındaki orandır.

2942 Sayılı Yasanın 11.maddesinin (d) bendinde vergi beyanı, kıymet takdirinde gözönünde tutulması gereken esaslar arasında sayılmıştır. Bu tür nesnel öğeler sayesinde bilirkişilerin öznel değerlendirmelerini denetleme olanağı elde edilmiş olur. Vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakta, gerçek değerinden daha düşük değerler belirlenmektedir. Ancak



bu husus dava konusu taşınmaz için olduğu kadar emsal içinde geçerlidir ve emsal karşılaştırması yapılırken dikkate alınması yasa gereğidir. Bu nedenle dava konusu taşınmaz ve emsal alınan taşınmazın değerlendirme tarihindeki beyan edilen vergi beyanları ile bu taşınmazların buldukları cadde veya sokak için belediyelerce emlak vergisine esas olmak üzere belirlenen m2 fiyatları, ilgili belediyeden getirilerek bu değerlere göre verilen m2 fiyatının mukayese edilmesi gerekir.

Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise, mahkemece bu farklılık ve çelişki bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak mutlaka giderilmelidir.

Yukarıda açıklanan esaslar uyarınca dava konusu taşınmaz ile emsal yönteminde karşılaştırılıp, her birinin nitelik ve özellikleri ile eksik ve üstün yönleri açıkça saptanmak ve vergi beyanına esas değerlerde dikkate alınmak suretiyle kamulaştırma bedelinin buna göre takdiri gerekirken; her üç bilirkişi kurulunca düzenlenen raporlarda denetime elverişli olmayan soyut ve genel ifadelerle değerlendirme yapılması; ayrıca birinci bilirkişi kurulu raporunda, değerlendirme tarihi olan 1998 yılı yerine 1997 birim fiyatlarına göre taşınmaza değer biçilmesi, buna itiraz üzerine düzenlenen ek raporda ise bu değer 1998 yılına endekslenmesiyle yetinilmesi, yine ikinci bilirkişi kurulu tarafından davacı Gayfetullah yönünden de ek raporla bu endekslemenin yapılmasıyla yetinilmesi,

4-Yine dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelen imar parselleri olup olmadığının da Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorularak alınacak yazı cevabına göre, dava konusu taşınmazın kadastro, emsal taşınmazların imar parselleri oldukları anlaşıldığı takdirde, dava konusu taşınmazın emsallerle karşılaştırılması sonucu bulunan değerinden İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası hükmü gereği düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekirken raporlarda bu hususta gerekli inceleme yapılmamış olması,

5-Kamulaştırma Yasasının 11.maddesinin son fıkrası hükmüne göre kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde kamulaştırma bedeli, bu kamulaştırma nedeniyle taşınmazda oluşacak değer düşüklüğüdür. Başka bir deyişle taşınmazın kamulaştırma öncesindeki değeri ile irtifakın geçmesinden sonraki değeri arasındaki fark kamulaştırma bedelidir. Bu bedel taşınmazın büyüklüğüne, kullanma biçimine, arsa ya da tarım arazisi oluşuna, irtifakın niteliği ile geçtiği yer ve kapladığı alana göre yüzde olarak belirlenir ve irtifakın taşınmazda doğurduğu bu değer düşüklüğü oranına göre kamulaştırma bedeli bulunur. Açıklanan bu esaslar gözönünde tutulduğunda irtifak kamulaştırmasından dolayı dava konusu taşınmazda oluşacak değer düşüklüğünün en fazla %3 olacağı gözetilmeden, bilirkişi kurullarınca bu oran daha fazla alınmak suretiyle kamulaştırma bedelinin buna göre hesaplanmış olması,

6-Emsal olan 27 parsel sayılı taşınmazın değerlendirmeye esas alınan satışını gösteren (alıcı-satıcı, satış tarihi ve satış bedelini içeren) tapu kayıtlarının Tapu Sicil Müdürlüğünden getirtilip dosyaya konulmamış olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, davanın süresinde açıldığının ve (2) numaralı bozma uyarınca yapılacak araştırma sonunda taşınmazın arsa niteliğinde olduğunun saptanması halinde emsal taşınmazın tapu kaydı getirtildikten sonra, bilirkişi kurullarından bozma ilamının ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci bentlerinde yazılı esasları yerine getirecek nitelikte ek raporlar alınmalı, raporların bozma gereklerine uygunluğu denetlenmeli ve oluşacak sonuca göre hüküm kurulmalıdır.

Araştırmada taşınmazın tarım arazisi olduğunun anlaşılması durumunda da, bu niteliğine göre olduğu gibi kullanılması halinde sağlayacağı net gelir üzerinden ve uygun kapitalizasyon faizi de uygulanmak suretiyle bilimsel yöntemle değerlendirmesinin ve buna göre de irtifak bedelinin, yukarıda (5) numaralı bozma bendinde öngörülen yöntem uyarınca belirlenmesinin bilirkişi kurullarınca yaptırılıp varılacak sonuç doğrultusunda karar verilmesi gerekir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 1.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Planında Yer Almayan Taşınmazın Arsa Sayılması İçin Mücavir Alan Sınırları İçinde Olmakla Beraber Belediye Hizmetlerinden Yararlanan Yerler Arasında Olması; 3194/m.18; 2942/m.11; 1319/m.12**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/3115**

**K. 2002/3440**

**T. 1.4.2002**

ÖZET: İmar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir. Taşınmaz belediye nazım imar planı içindeyse, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Dava konusu taşınmaz ile emsal yönteminde karşılaştırılıp, her birinin nitelik ve özellikleri ile eksik ve üstün yönleri açıkça saptanmak ve vergi beyanına esas değerlerde dikkate alınmak suretiyle kamulaştırma bedelinin buna göre takdiri gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: 1-Taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek ona göre değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulmuş ise de, bu konuda belediyeden alınan yazılarda taşınmazın içinde bulunduğu imar planının niteliği (uygulama veya nazım) belirtilmemiş ve belediye hizmetlerinin hangisinden ne suretle yararlandığı gösterilmemiş olduğu halde bu yazı yeterli görülerek başkaca bir araştırma ve inceleme yapılmadan mücerret bilirkişilerin beyanına itibar edilmiştir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak cevap yazılarına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının saptanmaması,

Kabule göre de;

2-Kamulaştırma Yasasının 11.maddesinin üçüncü fıkrasının (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tespiti ve bedelin tespitinde etkisi olan diğer unsurlar da dikkate alınarak dördüncü fıkra

gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları da gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekir.

Bu saptama yapılırken öncelikle emsalin satış günündeki değeri toptan eşya fiyat endeksleri ile değerlendirme tarihine getirildikten sonra, dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın ayrı ayrı konumu, yüzölçümü, şehir merkezine uzaklığı, imar ve yol durumu (kaç kat inşaata müsaadeli olduğu, bitişik veya ayırık nizamda yapılaşma alanlarından hangisinde yer aldığı, cadde ya da sokağa cephesi olup olmadığı), ne şekilde kullanıldığı, konut veya ticaret alanında bulunması, her ikisi de ticaret alanında ise hangisinin daha yoğun bir ticaret hacmi olduğu konut alanında iseler hangisindeki konutların daha yüksek fiyatla alıcı bulabildiği gibi değere etkili olabilecek tüm nitelik ve unsurlar açıklanmak suretiyle yapılacak karşılaştırma sonucu dava konusu taşınmazın emsale göre eksik ve üstün yönler belirlenmeli ve emsale oranla değeri saptanmalıdır.

Bu saptamanın yapılmasında dikkate alınması gereken diğer bir unsur dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazların vergi beyan değerleri arasındaki orandır.

2942 Sayılı Yasanın 11.maddesinin (d) bendinde vergi beyanı, kıymet takdirinde gözönünde tutulması gereken esaslar arasında sayılmıştır. Bu tür nesnel ölçeler sayesinde bilirkişilerin öznel değerlendirmelerini denetleme olanağı elde edilmiş olur. Vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakta, gerçek değerinden daha düşük değerler belirlenmektedir. Ancak bu husus dava konusu taşınmaz için olduğu kadar emsal içinde geçerlidir ve emsal karşılaştırması yapılırken dikkate alınması yasa gereğidir. Bu nedenle dava konusu taşınmaz ve emsal alınan taşınmazın değerlendirme tarihindeki beyan edilen vergi beyanları ile bu taşınmazların buldukları cadde veya sokak için belediyelerce emlak vergisine esas olmak üzere belirlenen m2 fiyatları, ilgili belediyeden getirilerek bu değerlere göre verilen m2 fiyatının mukayese edilmesi gerekir.

Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise, mahkemece bu farklılık ve çelişki bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak mutlaka giderilmelidir.

Yukarıda açıklanan esaslar uyarınca dava konusu taşınmaz ile emsal yönteminde karşılaştırılıp, her birinin nitelik ve özellikleri ile eksik ve üstün yönleri açıkça saptanmak ve vergi beyanına esas değerlerde dikkate alınmak suretiyle kamulaştırma bedelinin buna göre takdiri gerekirken; her üç bilirkişi kurulunca düzenlenen raporlarda denetime elverişli olmayan soyut ve genel ifadelerle değerlendirme yapılması;

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, (1) numaralı bozma uyarınca yapılacak araştırma sonunda taşınmazın arsa niteliğinde olduğunun saptanması halinde bilirkişi kurullarından bozma ilamının 2. bendinde yazılı esasları yerine getirecek nitelikte ek raporlar alınmalı, raporların bozma gereklerine uygunluğu denetlenmeli ve oluşacak sonuca göre hüküm kurulmalıdır.

Araştırmada, taşınmazın tarım arazisi olduğunun anlaşılması durumunda da, bu niteliğine göre olduğu gibi kullanılması halinde sağlayacağı net gelir üzerinden ve uygun kapitalizasyon faizi de uygulanmak suretiyle bilimsel yöntemle değerlendirilmesinin bilirkişi kurullarınca yaptırılıp varılacak sonuç doğrultusunda karar verilmesi gerekir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 1.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesinde Düzenleme Ortaklık Payının Düşülmesinde Usul; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/3219**

**K. 2002/4308**

**T. 15.4.2002**

**ÖZET:** Emsal taşınmazın satış tarihi itibarıyla imar parseli olmasına karşın, dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmadığından saptanması durumunda, her iki taşınmaz arasında imar yönünden denklik sağlanması için dava konusu taşınmazın belirlenecek değerinden yapılacak olan indirim, somut emsalin düzenleme sebebiyle uğramış olduğu zayıt oranında olmayıp, dava konusu taşınmazın düzenlemeye konu edildiğinde uğrayacağı (belediyece bildirilecek) zayıt oranında olacaktır. Zira, emsalin uğradığı imar zayıtı dava konusu taşınmazın değerini değil emsalin değerini ilgilendirmektedir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece yapılan araştırma ve inceleme hüküm kurulmasına yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-Kamulaştırılan 4490 parsel numaralı taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığı araştırılmasına yönelik olarak mahkemece Belediye Başkanlığına yazılan yazıya verilen cevapta dava konusu olmayan 4290 Sayılı parsel ile ilgili bilgi verilmiş olduğu halde, Bu hususta Belediye Başkanlığına yeniden yazı yazılarak 4490 parsel sayılı taşınmazın durumu ile ilgili tüm bilgilerin sorulup arsa vasfında olup olmadığı şüphe ve tereddüte yer bırakmayacak şekilde saptanmadan arsa olduğu kabul edilerek değerlendirme yapılmış olması,

Kabule göre de;

2-Arsa niteliğinde kabul edilen taşınmazın, Kamulaştırma Yasasının 11. maddesinin (g) bendi uyarınca, kamulaştırma (değerlendirme) gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre yöntemince karşılaştırma yapılarak bulunan değerinden, imar Yasasının 18. maddesinin ikinci fıkrası hükmü uyarınca düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekip gerekmediğinin tesbiti bakımından, Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden, 3898 parsel sayılı emsal taşınmazın, Bilirkişi kurullarınca somut emsal alınan satışının yapıldığı 16.9.1988 tarihinde; dava konusu taşınmazın da değerlendirmeye esas alınan 30.1.2001 tarihi itibarıyla imar düzenlenmesi sonucu oluşmuş parseller olup olmadıklarının, ayrıca, dava konusu taşınmaz değerlendirme tarihinde henüz imar düzenlemesi görmemiş kadastral parsel ise bunun imar içinde yer aldığı bölgeye ve diğer niteliklerine nazaran İmar Yasasının 18. maddesi uyarınca düzenlemeye konu edildiğinde tabi olacağı düzenleme ortaklık payı oranının ne olduğunun sorulup saptanması gerekir.

Araştırma sonucunda, somut emsal ile dava konusu taşınmazın imar durumları açısından aynı nitelikte olduklarının anlaşılması halinde, düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak taşınmazın alanından veya değerinden herhangi bir indirim yapılması gerekmez. Ancak, emsal taşınmazın satış tarihi itibarıyla imar parseli olmasına karşın, dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmadığından saptanması durumunda, her iki taşınmaz arasında imar yönünden denklik sağlanmaması için dava konusu taşınmazın belirlenecek değerinden, yapılacak olan indirim somut emsalin düzenleme sebebiyle uğramış olduğu zayıt oranında olmayıp, dava konusu taşınmazın düzenlemeye konu edildiğinde uğrayacağı (belediyece bildirilecek) zayıt oranında olacaktır. Zira, emsalin uğradığı imar zayıtı dava konusu taşınmazın değerini değil emsalin değerini ilgilendirmektedir.

Bu bakımdan bilirkişi raporlarında,, yeterli araştırma yapılmadan, dava konusu taşınmaz kadastro parsel kabul edilerek ve imar parseli olan emsalin düzenleme sırasında uğradığı %11,7561 oranındaki kayıp esas alınarak dava konusu taşınmazdan da bu oranda indirim yapılarak sonuca ulaşılmış olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, (1) numaralı bozma bendine göre yapılacak araştırma sonunda taşınmazın arsa niteliğinde olduğunun anlaşılması halinde (2) numaralı bozma bendi doğrultusunda toplanacak bilgi ve belgelerin ışığında bilirkişi kurullarından ek raporlar alınmalı; taşınmazın tarım arazisi niteliğinde bulunması durumunda da, olduğu gibi kullanılması halinde sağlayacağı net gelir üzerinden bilimsel yöntemle taşınmazı değerlendiren bilirkişi kurulları raporları alınmalı ve bu raporların uygunluğu da denetlenip hasıl olacak sonuca göre ve davalı yararına kazanılmış hak da gözetilmek suretiyle karar verilmelidir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 15.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Vergi Beyanları Oranının Bilirkişi Raporlarındaki Değerler Oranından Fahiş Ölçüde Farklı Olmaması; 3194/m.18; 2942/m.10, 11, 15; 1136/m.168, 169; 1319/m.12**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/3428**

**K. 2002/5630**

**T. 14.5.2002**

ÖZET: 1 - İmar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden yararlanan ve meskun olan yerler arasında yer alması gerekir.

2 - Emsal taşınmazın zemini üzerinde bir yapının mevcut olduğu ve emsal alınan satışın bu yapıyı da kapsar şekilde yapıldığı anlaşıldığı halde; bilirkişi raporlarında, bu yapının satış tarihindeki değeri belirlenip satış bedelinden düşülmeden, satış bedelinin tamamının zemine ait olduğu kabul edilerek hesaplama yapılması hatalıdır.

3 - Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise, mahkemece bu farklılık ve çelişki bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak mutlaka giderilmelidir.

DAVA: Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Kanununun 4650 Sayılı Kanunla değişik hükümlerine dayalı olarak, kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescilli istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hükmün temyiz incelemesinin duruşmalı olarak yapılması davacı vekili tarafından yasal süresi içinde verilen temyiz dilekçesi ile istenilmekle taraflara yapılan tebligat üzerine duruşma için tayin olunan günde temyiz eden davacı Vekili Av.M.Fehmi Aybaş geldi. Aleyhine temyiz olunan davalı adına gelen olmadı. Gelen vekilin sözlü açıklamaları dinlendikten sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, tetkik hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece yapılan araştırma ve inceleme ile alınan bilirkişi raporları hükme yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-P... Belediye Başkanlığının, kamulaştırılan taşınmazın belediye mülki sınırları içinde olup belediye hizmetlerinden faydalandığına dair cevabi yazısı ve bilirkişilerin mücerret

açıklamalarıyla yetinilmek suretiyle taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek ona göre değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulmuş ise de, bu araştırma yeterli değildir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun olan yerler arasında yer alması gerekir.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak cevap yazılarına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının saptanmamış olması doğru değildir.

Kabule göre de;

2-Bilirkişi kurullarının somut emsal aldığı 8 parsel sayılı taşınmazın zemini üzerinde bir yapının mevcut olduğu ve emsal alınan satışın bu yapıyı da kapsar şekilde yapıldığı temyiz dilekçesi ekinde dosyaya sunulan belge ve bilgilerden anlaşılmakta olduğu halde bilirkişi raporlarında, bu yapının satış tarihindeki değeri belirlenip satış bedelinden düşülmeden, satış bedelinin tamamının zemine ait olduğu kabul edilerek hesaplama yapılması suretiyle emsal taşınmazın m2 değerinin ve sonuçta kamulaştırılan taşınmazın değerinin yüksek belirlenmiş olması,

3-Bilirkişi raporlarındaki saptamalara göre kamulaştırılan taşınmaz, ilçe merkezine 2000 m. uzakta ve yapılaşmanın yeni başladığı bir mevkide yer almakta olup kadastro parseli niteliğinde iken somut emsal alınan taşınmaz ilçe merkezinde ve resmi kuruluşlara yakın, yapılaşmasını tamamlamış, yolları asfaltlanmış bir imar parseli niteliğinde olup köşebaşı konumdadır. Açıklanan bu nitelik farklılıklarından dolayı kamulaştırılan parselin somut emsale göre değer düşüklüğünün daha yüksek oranda olması gerekirken, bu oranın % 20 olduğunun kabulü suretiyle yüksek bedele ulaşılmış olması,

4- Yukarıda 3 nolu bentte açıklanan oranın saptanmasında dikkate alınması gereken diğer bir unsur dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın vergi beyan değerleri arasındaki orandır.

2942 Sayılı Yasanın 11.maddesinin (d) bendinde vergi beyanı, kıymet takdirinde gözönünde tutulması gereken esaslar arasında sayılmıştır. Bu tür nesnel ölçeler sayesinde bilirkişilerin öznel değerlendirmelerini denetleme olanağı elde edilmiş olur. Vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri, genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakta, gerçek değerinden daha düşük değerler belirlenmektedir. Ancak bu husus, dava konusu taşınmaz için olduğu kadar emsal için de geçerlidir ve emsal karşılaştırması yapılırken dikkate alınması yasa gereğidir. Bu nedenle dava konusu taşınmazın ve emsal alınan taşınmazın değerlendirme tarihindeki beyan edilen vergi beyanları ile bu taşınmazların bağlı buldukları cadde veya sokak için belediyelerce emlak vergisine esas olmak üzere belirlenen m2 fiatları ilgili belediyeden getirilerek bu değerlere göre verilen m2 fiyatının mukayese edilmesi gerekir.

Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise, mahkemece bu farklılık ve çelişki bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak mutlaka giderilmelidir.

Bu hususlar yerine getirilmeden değerlendirme yapılan raporlara göre hüküm kurulmuş olması,

5-Taşınmazın zemini üzerinde bulunan bitkilerin değerlendirilmesinde "Kaim Değer" yönteminin uygulanmış olması esas itibarıyla doğru ise de birinci bilirkişi kurulu raporunda, bu yöntemle değerlendirme yapılırken zeminin kullanım tarzı dikkate alınmadan arsa olarak değerlendirildiği, gerçek değerini kesilmesi zorunlu bitkilerden değil üzerine yapı yapılabilmesi özelliğinden aldığı, toprağın da bu değer için yer alan

bir unsur olduğu gözetilerek ve zeminin iki kez değerlendirilmesine meydan verilmemek amacıyla, hesaplanan bitki değerinden -ikinci bilirkişi raporunda yapıldığı üzere- bu unsuru bertaraf edecek bir oranda indirim yapılması gerektiğinin düşünülmemiş olması,

6-Tespit ve tescile ilişkin davanın niteliğine göre karar ve ilam harcı ile davalı yararına avukatlık ücretinin, maktu tarifeler üzerinden hesaplanması ve davacı yararına da maktu tarifeye göre avukatlık ücretine hükmedilmesi gerektiğinin dikkate alınmamış olması da,

Usul ve yasaya aykırıdır.

Mahkemece, taşınmazın yer aldığı Gökbez köyüne nazaran ilçeye daha uzak olan Alpu Köyündeki arsa sayılan taşınmazlarla ilgili olarak, daha önce temyiz incelemesi yapılmış olan dava dosyalarına (Mahkemenin 2000/170 E.,2001/59 K. sayılı dava dosyası, Dairenin 2001/9389 E.) gelmiş olan belediye başkanlığı yazılarındaki "25.5.1999 tarihinde mücavir alana alındı, yol, su, elektrik, çöp toplama, ilaçlama, ulaşım hizmetlerinden yararlanan meskun yerler arasındadır." biçimindeki cevap yazıları da dikkate alınmak ve bu çerçevede yukarıda (1) nolu bentte açıklanan hususlarda ayrıntılı araştırma yapılmak, oluşacak çelişkiler giderilmek suretiyle kamulaştırılan taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığı kesin olarak belirlenmeli, arsa niteliğinde olduğunun saptanması durumunda yukarıda 2, 3, 4 ve 5 nolu bentlerdeki hususlarda gereken araştırma ve inceleme de yapıldıktan sonra bilirkişi kurullarından ek raporlar alınmalı, taşınmazın arazi niteliğinde olduğunun anlaşılması durumunda ise bilirkişi kurullarından bu niteliğe göre net gelir yöntemiyle değerlendirme yapan ek raporlar alınıp, hasil olacak sonuca göre ve diğer bozma gerekleri de yerine getirilmek suretiyle karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, Yargıtay duruşmasında vekille temsil edilen davacı yararına takdir edilen 250.000.000 TL. vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacı tarafa verilmesine, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 14.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırılan Taşınmazın Arsa Niteliğinin Tesbiti; 3194/m.18, 19; 2942/m.11; 1319/m.12**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/3622**

**K. 2002/5379**

**T. 7.5.2002**

**ÖZET:** 1 - Kamulaştırılan taşınmazın arsa niteliğinde olduğunun kabul edilebilmesi için öncelikle imar planı içinde bulunup bulunmadığı ve belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı hususlarının açıklığa kavuşturulması gerekir.

2 - Emsal taşınmazın, dava konusu taşınmaza örnek olacak nitelikte olması gerekir. Somut emsal seçilirken, dava konusu taşınmaz ile emsal alınacak taşınmazın benzer yüzölçümlerde olmalarına, bitişik ya da yakın adalarda bulunmalarına, aynı imar iznine sahip olmalarına ve fiyatlarda en azından yaklaşık değerlerde olmalarına dikkat edilmesi gerekir.

(YİBBGK. E: 1996/3, K: 1998/1, 17.4.1998)

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** 1-Taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek ona göre değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulmuş ise de; bu konuda herhangi bir inceleme yapılmamış bilirkişilerin mücerret beyanına itibar edilmiştir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece etrafının meskun olduğu veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak cevap yazılarına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının tespit edilmemesi,

Kabule göre de;

2-Bilirkişi raporlarında emsal alınan 20 ve 21 parsel numaralı taşınmazlar ile dava konusu taşınmazın buldukları semtler çok farklı istikamette olup, dava konusu taşınmazın konumu, nitelik ve yüzölçümü itibarıyla daha uygun emsaller bulunabileceği gözetilmeden bu taşınmazları somut emsal alarak değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına göre hüküm kurulmuştur.

Kamulaştırma Yasasının 11.maddesi (g) bendine göre arsalarda dava konusu taşınmazla karşılaştırılacak taşınmazların emsal niteliğinde olması zorunluluğu vardır. Emsalin sözcük anlamından da anlaşılacağı üzere, dava konusu taşınmaza, örnek teşkil edebilecek nitelikte olması gerekir. Örneğin, benzer yüzölçümlerde, bitişik ya da yakın adalarda bulunmak, aynı imar müsaadesine sahip olmak, fiyatlarda en azından yaklaşık değerde olmak gibi nitelikler "emsal" in seçilmesine esas alınması gereken unsurlardandır. Bilirkişi raporlarına göre dava konusu taşınmaz ana yola cepheli, alt yapısı mevcut ve her türlü inşaat yapmaya müsait iken emsal taşınmazlar anayoldan uzak ve altyapıları hiç yapılmamıştır. Yenişehir gibi gelişmekte olan ilçelerde dava konusu taşınmaza daha yakın ve benzer niteliklerde olan taşınmazların bulunmadığı söylenemez. Bu nedenle resen araştırma yapılmak suretiyle dava konusu taşınmaza emsal olabilecek taşınmazlar bulunup tapu kayıtları dosyaya getirilip bunların bilirkişi incelemesine konu edilmesi gerekirken, yanıltıcı unsuru yüksek olan düşük değerli taşınmazların emsal alınması,

3-Bilirkişi raporlarında emsal alınan 20 ve 21 parsel sayılı taşınmazların satışlarına esas tapu kayıtlarının getirilip bilirkişi raporlarının denetlenmemesi,

4-Dosya içerisinde bulunan ve davalı idare tarafından sunulan dava konusu taşınmazın tapu kaydına göre üzerinde S.. Esnaf ve Sanatkarlar K.. Kooperatifi lehine ipotek mevcut olduğu halde, Tapu Sicil Müdürlüğünden getirtilen tapu kaydında böyle bir ipotek şerhi mevcut değildir. Tapu Kayıtları arasındaki bu farklı durumun giderilip şayet, taşınmaz üzerinde halen ipotek şerhi mevcut ise bu ipoteğin artırılan bedele yansıtılmaması,

5-Dava konusu taşınmaz tapuda 167 Ada 36 parsel olarak kayıtlı iken kararda 414 ada 36 parsel olarak yazılması, doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 7.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.



**Mahkemenin Yargıtayın Bozma Kararına Uyması, Bilirkişilerin Eski Görüşlerinde Direnememesi; 3194/m.18; 2942/m.11, 15; 1086/m.284, 429**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/4000**

**K. 2002/4607**

**T. 24.4.2002**

**ÖZET:** Yargıtay'ın bozma kararlarına karşı direnme hakkı, yasalarımıza göre mahkemeye verilmiş bir hak olup, mahkemece bozmaya uyulduktan sonra bozma gereklerinin yerine getirilmesi ve bilirkişi kurullarının da bozma ilamında yazılı hususları karşılayacak nitelikte ek raporlar düzenlemesi zorunludur. O halde mahkemece öncelikle bilirkişi kurullarından yukarıda değinilen esaslar çerçevesinde ek raporlar alınmalı, bilirkişilerin bozma ilamının gereklerini yerine getirmeyerek eski görüşlerinde direnmeleri halinde ise, yasa hükümlerine uygun nitelikte ve yetenekte yeni bilirkişi kurulu oluşturulmalı, bozma ilamı kendilerine anlatılarak yapacakları iş açıklanmalı, bunların bozma ilamına uygun olarak verecekleri rapora göre oluşacak sonuç doğrultusunda hüküm kurulmalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece bozma ilamına uyulmuş ise de, gereği tam olarak yerine getirilmemiştir.

Şöyle ki;

1-Bozma ilamının (1) nolu bendinde birinci bilirkişi kurulu raporunda dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırmasının Kamulaştırma Yasasının 11.maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları gereğince yeterli olmadığı ve ayrıca İmar Yasasının 18.maddesinin 2.fıkrası hükmünce düzenleme ortaklık payı indirilmesi gerekip gerekmediği yönünde inceleme yapılması gerektiği belirtilmiş olduğu halde, bozma sonrası düzenlenen ek raporda bu hususların değerlendirilmemiş olması,

2-Bozma ilamının (2) nolu bendinde ise dava konusu taşınmazın ve emsalin belediyece belirlenen asgari m2 değerleri yönünden karşılaştırılması gerektiğinin belirtilmesine karşın, ek raporlarda bu yönden de inceleme yapılmamış bulunması, Doğru görülmemiştir.

Yargıtay'ın bozma kararlarına karşı direnme hakkı yasalarımıza göre mahkemeye verilmiş olup, mahkemece bozmaya uyulduktan sonra bozma gereklerinin yerine getirilmesi ve bilirkişi kurullarının da bozma ilamında yazılı hususları karşılayacak nitelikte ek raporlar düzenlemesi zorunludur. Bu bağlamda Hakim, uyduğu bozma ilamının gereğinin eksiksiz yerine getirilip getirilmediğini denetlemek ve kendisinin uyduğu hususlara aykırı değerlendirme yapılması halinde bilirkişi kurullarından bozma esaslarına uygun rapor düzenlemelerini istemekle görevlidir. O halde mahkemece öncelikle bilirkişi kurullarından yukarıda değinilen esaslar çerçevesinde ek raporlar alınmalı, bilirkişilerin bozma ilamının gereklerini yerine getirmeyerek eski görüşlerinde direnmeleri halinde ise, yasa hükümlerine uygun nitelikte ve yetenekte yeni bilirkişi kurulu oluşturulmalı, bozma ilamı kendilerine anlatılarak yapacakları iş açıklanmalı, bunların bozma ilamına uygun olarak verecekleri rapora göre oluşacak sonuç doğrultusunda hüküm kurulmalıdır.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 24.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırma Bedelinin Tebligat Tarihine Göre Değerlendirilmesinin Şartları; 3194/m.18; 2942/m.11, 15; 2981/m.10; 1086/m.161; 2004/m.19**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/4514**

**K. 2002/5617**

**T. 13.5.2002**

ÖZET: 1 - Dava konusu taşınmaz 7.12.1999 tarihinde kamulaştırılmış, davacılar Ömer H'e kamulaştırma evrakı 7.12.2000 tarihinde tebliğ edilmiştir. Taşınmazın tebligat tarihi itibarıyla değerlendirilebilmesi için, tebligatın kamulaştırma kararının tamamlanmasından itibaren bir yıl geçtikten sonra yapılması gerekir. O halde tebligat, kamulaştırmanın yapıldığı güne tekabül eden 7.12.2000 tarihinin tatil saatinde ancak bir yılı tamamlamış olacağından, o gün açılan davada değerlendirmenin kamulaştırma tarihi itibarıyla yapılması gerekir.

2 - Kamulaştırılan taşınmazın imar parseli olmasına karşın, seçilen somut emsalin bu nitelikte olmaması durumunda dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında uğramış olduğu alan zayıyatı varsa emsal ile dava konusu taşınmaz arasında bu yönden denge kurulması bakımından, kadastral parsel olan somut emsalin değerine, dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıyat oranında eklemeye yapılması ve bu suretle bulunacak miktarın dava konusu taşınmazın değerinin saptanmasına esas alınması gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: 1-Dava konusu taşınmaz 7.12.1999 tarihinde kamulaştırılmış, davacılar Ömer H'e kamulaştırma evrakı 7.12.2000 tarihinde tebliğ edilmiştir.

Kamulaştırma Yasasının 15.maddesinin 13.fıkrası hükmüne göre taşınmazın tebligat tarihi itibarıyla değerlendirilebilmesi için tebligatın kamulaştırma kararının tamamlanmasından itibaren bir yıl geçtikten sonra yapılması gerekir. HUMK.nun 161.maddesinde, yıl ile verilen müddetlerin bitimiyle ilgili bir ilke yer almamakta ise de, ay ile verilen müddetlerin ayda tekabül eden günün tatil saati sonunda biteceği öngörülmüştür. İcra İflas Kanununun 19.maddesinin 2.fıkrasında da sene olarak tayin edilen müddetlerin senenin kaçınıcı günü işlemeye başlamışsa biteceği senenin aynı gününde biteceği belirtilmiştir. O halde tebligat, kamulaştırmanın yapıldığı güne tekabül eden 7.12.2000 tarihinin tatil saatinde ancak bir yılı tamamlamış olacağından, o gün açılan davada değerlendirmenin kamulaştırma tarihi itibarıyla yapılacağı dikkate alınmadan davacılar Ömer H. için tebligat tarihinin değerlendirme tarihi olarak alınması,

Bundan ayrı;

Yerinde iki kez yaptırılan inceleme sonucu düzenlenen asıl ve ek bilirkişi raporları hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki;

2-Birinci bilirkişi kurulu raporunda 8 adet, ikinci bilirkişi kurulu raporunda ise 3 adet emsal taşınmazla dava konusu taşınmaz kıyaslama yöntemiyle karşılaştırılıp değerlendirme yapılmıştır. Bilirkişi kurullarının asıl raporlarında, dava konusu taşınmazın 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi sonucu oluşturduğu gözetilip haklı olarak imar parseli olduğu kabul edilmiş ve her iki kuruldan alınan ilk ek raporlarda, imarlı olan dava konusu taşınmazdan indirime gerek olmadığı bildirilmiş, birinci bilirkişi kurulunun ikinci ek raporunda ve ikinci bilirkişi kurulunun hem asıl hem de ek raporunda ise seçilen 575, 1485 ve 154 parsel numaralı emsallerden henüz imar düzenlemesine konu edilmediği için

kadastro parseli niteliğinde olan 575 numaralı parselin imar yönünden dava konusu taşınmazla denkleştirilmesi bakımından bu emsalin bulunan değerine %35 oranında bir artış uygulanmak suretiyle ulaşılan değer ile diğer (1485 ve 154 parsel sayılı) imarlı iki parselin endeksleme sonucu değerlendirme tarihi itibarıyla hesaplanan değerleri esas alınarak kıyaslama yöntemiyle dava konusu taşınmazın değeri birinci bilirkişi kurulunca davacıardan Selver için 109.302.170 TL/m<sup>2</sup>, diğer davacılar için 145.000.000 TL/m<sup>2</sup>, ikinci bilirkişi kurulunca da davacıardan Selver için 113.497.000 TL/m<sup>2</sup>, diğer davacılar için 150.000.000 TL/m<sup>2</sup> bulunmuştur. Ayrıca her iki bilirkişi kurulunun ikinci ek raporlarında, asıl raporda kıyaslama sonucu ulaşılan değer sanki sadece kadastro nitelikli 575 parsel somut emsal alınarak saptanmış gibi, dava konusu taşınmazın terk nedeniyle uğradığı %29 zayıta denklik sağlanması amacıyla bu değerden %6 indirim yapılmak suretiyle dava konusu taşınmaz için birinci bilirkişi kurulunca davacıardan Selver için 102.744.039 TL/m<sup>2</sup>, diğer davacılar için ise 136.300.000 TL/m<sup>2</sup>, ikinci bilirkişi kurulunca ise davacıardan Selver için 106.687.180 TL/m<sup>2</sup>, diğer davacılar için ise 141.000.000 TL/m<sup>2</sup> bedel bulunmuştur.

Her iki bilirkişi kurulunun asıl ve ek raporlarında, karşılaştırma yapılırken bütün emsaller birlikte ele alınmış ve bunlardan birisi tek başına somut emsal seçilmemiş olduğuna göre düzenleme ortaklık payı yönünden ilave indirim yapılması gerekmezken dava konusu taşınmazın kıyaslama sonucu bulunan değerinden bu nedene dayalı olarak indirim yapılmasının haklı bir gerekçesi ve anlamı bulunmamaktadır.

Ayrıca, birinci bilirkişi kurulu raporunda dava konusu taşınmazla emsallerin genel ifadelerle yapılan kıyasi karşılaştırması da hüküm kurmak için yeterli değildir.

Dosyadaki bilgi ve belgelere göre dava konusu taşınmaz arsa niteliğindedir ve mahkemece teknik bilirkişiye yaptırılan tespite göre de, 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uyarınca %29 oranındaki bölümünün kamuya bedelsiz terk edilmesi suretiyle oluşmuş bir imar parselidir.

Bu nitelikleri itibarıyla taşınmazın, Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin üçüncü fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi gereğince kamulaştırma (değerlendirme) gününden önce özel amacı olmayan ve somut emsal seçilen satışlara göre satış değerinin tespiti ve bedelin tespitinde etkisi olan diğer unsurlar da dikkate alınarak 4.fıkra uyarınca her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir. Uygulamada, incelenen emsallerden uygun görülenlerden birisinin somut emsal seçilip karşılaştırmanın ve değerlendirmenin buna göre yapılmasının daha sağlıklı ve gerçekçi sonuca götürdüğü anlaşılmaktadır.

Seçilen somut emsalin, satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyat bulunduktan sonra dava konusu taşınmazla, değere etki yapan bütün yönleriyle birer birer karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve böylece yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri bulunmalıdır.

Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre değerlendirme yapılırken dava konusu taşınmazın imar parseli olmasına karşın seçilen somut emsalin bu nitelikte olmaması durumunda dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında (resen veya terk suretiyle) uğramış olduğu alan zayıtı varsa emsal ile dava konusu taşınmaz arasında bu yönden denge kurulması bakımından kadastro parsel olan somut emsalin değerine, dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıt oranında ekleme yapılması ve bu suretle bulunacak miktarın dava konusu taşınmazın değerinin saptanmasına esas alınması gerekir. Seçilen somut emsalin de dava konusu taşınmaz gibi imar parseli olması halinde düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir ilave veya indirim yapılmayacaktır.

Olayımızda, kadastro nitelikli 575 numaralı parselin tek başına somut emsal seçilmiş olduğu ve taşınmazın ulaşılan değerinin bu emsale göre hesaplandığı kabul edilse dahi, imar parseli olan dava konusu taşınmaz ile bu emsal arasında bu yönde nitelik dengesi

kurulması bakımından dava konusu taşınmazın imar parseli haline gelmesi sırasında fiilen uğradığı alan zayıfatı olan %29 oranı dikkate alınarak emsalin değerine bu oranda bir ekleme yapılması ve emsalin bu değerine göre de dava konusu taşınmazın değerinin hesaplanması gerekirken, ikinci bilirkişi kurulu asıl birinci bilirkişi kurulunun ise ikinci ek raporunda, bu emsalin endeksleme sonunda bulunan değerine, zayıfat ve değer artışının henüz imar düzenlemesine konu edilip edilemeyeceği belirsiz olan emsale bağlı tutularak, İmar Yasasının 18.maddesinde öngörülen zayıfat miktarının da en yüksek oranda (%35) kabulü ile emsalin ve dolayısıyla dava konusu taşınmazın değerinin bu oranda artırılması, sonra da bulunan değerden %6 oranında indirimle gidilmesi sonucu fazla değere ulaşılması,

3-Davalı idare tarafından 7.12.1999 tarihinde kamulaştırılan dava konusu taşınmaz ile aynı tarihli ve aynı kamulaştırma kapsamı içinde kalan, Yıldırım İlçesi Yavuz Selim Mahallesi 9899 ada 2 parsel için yakın değerlendirme tarihi (22.12.2000) itibarıyla Bursa 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2001/64 esas ve 494 karar (Dairenin 2001/11475 esas-2002/195 karar) sayılı dosyasında 115.000.000 TL/m<sup>2</sup> üzerinden hüküm kurulmuş ve bu hüküm Yargıtay denetiminden geçip onaylanmış iken yakın konumda bulunan dava konusu taşınmaz için (2000 yılının 12.ayını değerlendirme tarihine göre) farklı nitelik göstermediği halde davacılarından Selver H. haricindekiler için 136.300.000 TL/m<sup>2</sup> miktar üzerinden hüküm kurulmuş olması,

4-Takdir komisyonu raporuna göre toplam 480,33 m<sup>2</sup> yüzölçümünde bulunan bina için davacı tarafından maddi hata talebinde bulunulmadığı halde bilirkişi kurullarınca 535,36 m<sup>2</sup> olarak hesap edilmesi suretiyle değerinin yükseltilmiş olması,

5-Bilirkişi kurullarınca somut emsal olarak alınan 1485 ve 575 parsel numaralı taşınmazların emsal alınan satışlarına esas alıcısını-satıcısını ve satış bedelini gösterir şekilde tapu kayıtlarının getirtilip raporların denetlenmemiş olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, eksik belgeler getirtildikten sonra her iki bilirkişi kurulundan yukarıda açıklanan esaslar ile bozma sebeplerine uygun ek raporlar alınıp, hasıl olacak sonuca göre ve davacının önceki kabulü, davalı yararına kazanılmış hak oluşturduğu takdirde bu husus da gözetilerek karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 13.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsal Taşınmazla Kamulaştırılan Taşınmazın Emlak Vergisine Esas Değerleri Oranının Bilirkişinin Belirlediği Değerle Emsalin Satış Değeri Oranıla Karşılaştırılması Gereği; 3194/m.18; 2942/m.11, 15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/4593**

**K. 2002/5598**

**T. 13.5.2002**

**ÖZET:** Bilirkişi kurullarının somut emsal aldıkları taşınmaz ile kamulaştırılan taşınmazın en son beyan dönemindeki emlak vergisine esas olan asgari metrekare birim değerlerinin, ilgili belediye başkanlıklarından sorulup bu değerler arasındaki oranla kıyaslandığında, kamulaştırılan taşınmaz ile emsal taşınmazın birbirlerine olan değerlerine ilişkin olarak bilirkişi kurullarının saptadığı oranın gerçekçi ve makul olup olmadığının denetlenmemesi hatalıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece yapılan araştırma ve inceleme ile alınan raporlar hükme yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-Emsal karşılaştırması sonucu kamulaştırılan taşınmaz için belirlenen değere emsalin kadastro parseli, dava konusu taşınmazın imar parseli olduğundan dolayı bu düzenlemeye karşılık bir ilave yapılması doğru ise de yapılacak ilavenin, bu parselin (dava konusu) imar düzenlemesi görünürken uğradığı zayiata oran itibariyle eşit olması gerekir.

Bu husus Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye İmar Müdürlüğünden sorularak, dava konusu taşınmazın İmar Yasasının 18.maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, önceki yüzölçümü itibariyle uğradığı zayıat oranı tespit edilerek yapılacak ilavenin oranının belirlenmesi gerektiğinin düşünülmemiş olması doğru görülmemiştir.

Bundan ayrı;

2-Bilirkişi kurullarının somut emsal aldıkları taşınmaz ile kamulaştırılan taşınmazın en son beyan dönemindeki emlak vergisine esas olan asgari m2 birim değerlerinin ilgili belediye başkanlıklarından sorulup bu değerler arasındaki orana nazaran kamulaştırılan taşınmaz ile emsal taşınmazın birbirlerine olan değerlerine ilişkin olarak bilirkişi kurullarının saptadığı oranın gerçekçi ve makul olup olmadığının denetlenmemiş olması da usul ve yasaya aykırıdır.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 13.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsalin İmar Parseli, Dava Konusu Taşınmazın Kadastral Parsel Olması Halinde Bedelden Düzenleme Ortaklık Payının Düşüleceği; 3194/m.18; 2942/m.11, 15; 1319/m.12**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/4653**

**K. 2002/6728**

**T. 11.6.2002**

ÖZET: 1 - Dava konusu taşınmaz ile kamulaştırılan taşınmazın imar yasası gereğince oluşmuş imar parseli olup olmadıklarının araştırılması ve dava konusu taşınmazın kadastro, emsalin imar parseli olduklarının belirlenmesi halinde dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, 3194 s. İmar K. m. 18/2 hükmüne göre, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiğinin düşünülmemesi hatalıdır.

2 - Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi kurulu raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise, mahkemece bu farklılık ve çelişkinin giderilmesi için bilirkişi kurulundan ek rapor alınması gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmışsa da alınan raporlar hüküm kurmaya yeterli görülmemiştir.

Şöyle ki;

1-Birinci bilirkişi kurulu, bir kısım taşınmaz satışlarını emsal olarak incelemiş ve gerçek satış değerlerinin tapuya yansıtılmadığı gerekçesiyle bu emsalleri reddederek piyasa değerlerini dikkate aldığından bahisle kamulaştırılan taşınmazın 4.550.000 TL/m<sup>2</sup> değerinde olduğunu belirlemiştir. Daha sonra yapılan keşifler sonunda düzenlenen bilirkişi kurulu raporlarında 571 Ada 5 parsel emsal kabul edilmiş, ikinci bilirkişi kurulunca 6.000.000 TL üçüncü bilirkişi kurulunca 4.000.000 TL/m<sup>2</sup> değere ulaşılmıştır. Mahkemece üç rapordan uzlaştırıcı nitelikte olduğu kabul edilen birinci bilirkişi raporuna göre hüküm kurulmuş ise de, genel nitelikte değerlendirme yapan bu bilirkişi kurul raporuna itibar edilerek hüküm kurulması,

2-Dava konusu taşınmaz ile iki ve üçüncü bilirkişi kurullarınca emsal kabul edilen 571 Ada 5 parsel sayılı taşınmazın imar yasası gereğince oluşmuş imar parseli olup olmadıklarının araştırılmaması ve dava konusu taşınmazın kadastro, emsalin imar parseli olduklarının belirlenmesi halinde dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Yasasının 18.maddesinin 2.fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiğinin dikkate alınmaması,

3-2942 Sayılı Yasanın 11.maddesinin (d) bendi vergi beyanını kıymet takdirinde gözönünde tutulması gereken esaslar arasında saymıştır. Bu tür nesnel öğeler sayesinde bilirkişilerin öznel

değerlendirmelerini denetleme olanağı elde edilmiş olur. Vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri, genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtılmamakta, gerçek değerinden daha düşük değerler belirlenmektedir. Ancak bu husus, dava konusu taşınmaz için olduğu kadar emsal için de geçerlidir ve emsal karşılaştırması yapılırken dikkate alınması yasa gereğidir.

Bu nedenle dava konusu taşınmazın ve emsal alınan taşınmazın değerlendirme tarihindeki vergi beyanları ile bu taşınmazların bağlı buldukları cadde veya sokak için belediyelerce emlak vergisine esas olmak üzere belirlenen rayiç m<sup>2</sup> fiyatları ilgili belediyeden getirilerek bu değerlere göre verilen m<sup>2</sup> fiyatının mukayese edilmesi gerekir.

Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi kurulu raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise veya bilirkişi raporlarında dava konusu taşınmaz emsalden üstün kabul edilirken, vergi beyanına emsal için esas alınan değer, dava konusu taşınmaz için esas alınan değerden önemli ölçüde yüksekse, mahkemece bu farklılık ve çelişki giderilmesi yönünde bilirkişi kurulundan ek rapor alınması gerektiğinin düşünülmemesi,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece mevcut eksikler giderildikten sonra bilirkişi kurullarından ek raporlar alınmalı ve hasıl olacak sonuç doğrultusunda karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 11.6.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırılan İmar Parselinin Kamulaştırma Bedeli Hesaplanırken Emsal Alınan Kadastral Parselin Değerine Düzenleme Ortaklık Payı Oranının da Ekleneyeceği; 3194/m.18; 2942/m.11, 15; 2981/m.10**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/4686**

**K. 2002/6154**

**T. 28.5.2002**

ÖZET: Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre, değerlendirme yapılırken dava konusu taşınmazın imar parseli olmasına karşın, seçilen somut emsalin bu nitelikte olmaması durumunda dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında uğramış olduğu alan zayıyatı varsa, emsal ile dava konusu taşınmaz arasında bu yönden denge kurulması bakımından kadastral parsel olan somut emsalin değerine, dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıyat oranında ekleme yapılması ve bu suretle bulunacak miktarın dava konusu taşınmazın değerinin saptanmasına esas alınması gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Yerinde iki kez yaptırılan inceleme sonucu düzenlenen bilirkişi raporları hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki;

Birinci bilirkişi kurulunca düzenlenen raporda, dava konusu taşınmazın 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulaması sonucu oluşturduğu gözetilip haklı olarak imar parseli olduğu kabul edilmiş, seçilen üç emsalden henüz imar düzenlemesine konu edilmediği için kadastro parseli niteliğinde olan 575 numaralı parselin imar yönünden dava konusu taşınmazla denkleştirilmesi bakımından bu emsalin bulunan değerine her nedense %35 oranında bir artış da uygulanmak suretiyle ulaşılan 446.146.000 TL/m<sup>2</sup> değeri ile diğer (1485 ve 154 parsel sayılı) imarlı iki emsalin endeksleme sonucu değerlendirme tarihi itibarıyla hesaplanan değerleri esas alınarak kıyaslama yöntemiyle dava konusu taşınmazın değeri 110.000.000 TL/m<sup>2</sup> bulunmuş ve dava konusu taşınmazın imar parseli olması nedeniyle yeniden düzenleme ortaklık payına isabet edecek bir miktarının düşülmesine gerek olmadığı belirtilmiştir.

İkinci bilirkişi kurulu raporunda da (8) adet emsal taşınmazla kıyaslama yöntemiyle değerlendirme yapılmış ve taşınmazların bulunduğu bölge, mevki, konumu, ana ve tali yollara cephe durumları ve değere etkili diğer özelliklerin karşılaştırması sonucu dava konusu taşınmaz için değerlendirme tarihi itibarıyla 115.000.000 TL/m<sup>2</sup> değer belirlendikten sonra imarlı olan dava konusu taşınmazdan indirim gerek olmadığı bildirilmiştir.

Mahkemece ise, sadece kadastral nitelikli olan 575 parsel somut emsal alınarak bulunmuş gibi dava konusu taşınmazın terk nedeniyle uğradığı %11 oranındaki fiili zayıyata denklik sağlanması amacıyla bulunan bu değerlerden %24 oranında indirim yapılmak suretiyle davacının talebi de dikkate alınarak düşük değerli 1. rapordan hüküm kurulmuştur.

Her iki bilirkişi kurulunun raporlarında, karşılaştırma yapılırken bütün emsaller birlikte ele alınmış ve bunlardan birisi tek başına somut emsal seçilmemiş olduğuna göre düzenleme ortaklık payı yönünden ilave indirim yapılması gerekmezken dava konusu taşınmazın kıyaslama sonucu bulunan değerinden bu nedene dayalı olarak indirim yapılmasının haklı bir gerekçesi ve anlamı bulunmamaktadır.

Ayrıca, ikinci bilirkişi kurulu raporunda dava konusu taşınmazla emsallerin genel ifadelerle yapılan kıyası karşılaştırması da hüküm kurmak için yeterli değildir.

Dosyadaki bilgi ve belgelere göre dava konusu taşınmaz arsa niteliğindedir ve mahkemece teknik bilirkişiye yaptırılan tespite göre de, 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uyarınca %11 oranındaki bölümünün kamuya bedelsiz terk edilmesi suretiyle oluşmuş bir imar parselidir.

Bu nitelikleri itibarıyla taşınmazın, Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin üçüncü fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi gereğince kamulaştırma (değerlendirme) gününden önce özel amacı olmayan ve somut emsal seçilen satışlara göre satış değerinin tespiti ve bedelin tespitinde etkisi olan diğer unsurlar da dikkate alınarak 4.fıkra uyarınca her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir. Uygulamada, incelenen emsallerden uygun görülenlerden birisinin somut emsal seçilip karşılaştırmanın ve değerlendirilmenin buna göre yapılmasının daha sağlıklı ve gerçekçi sonuca götürdüğü anlaşılmaktadır.

Seçilen somut emsalin, satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyat bulunduktan sonra dava konusu taşınmazla, değere etki yapan bütün yönleriyle birer birer karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve böylece yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri bulunmalıdır.

Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre değerlendirme yapılırken dava konusu taşınmazın imar parseli olmasına karşın seçilen somut emsalin bu nitelikte olmaması durumunda dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında (resen veya terk suretiyle) uğramış olduğu alan zayıyatı varsa emsal ile dava konusu taşınmaz arasında bu yönden denge kurulması bakımından kadaströl parsel olan somut emsalin değerine, dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıyat oranında ekleme yapılması ve bu suretle bulunacak miktarın dava konusu taşınmazın değerinin saptanmasına esas alınması gerekir. Seçilen somut emsalin de dava konusu taşınmaz gibi imar parseli olması halinde düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir ilave veya indirim yapılmayacaktır.

Olayımızda, kadaströl nitelikli 575 numaralı parselin tek başına somut emsal seçilmiş olduğu ve taşınmazın ulaşılan değerinin bu emsale göre hesaplandığı kabul edilse dahi, imar parseli olan dava konusu taşınmaz ile bu emsal arasında bu yönde nitelik dengesi kurulması bakımından dava konusu taşınmazın imar parseli haline gelmesi sırasında fiilen uğradığı alan zayıyatı olan %11 oranı dikkate alınarak emsalin değerine bu oranda bir ekleme yapılması ve emsalin bu değerine göre de dava konusu taşınmazın değerinin hesaplanması gerekirken, birinci bilirkişi kurulu raporunda, bu emsalin endeksleme sonunda bulunan değerine, zayıyat ve değer artışının henüz imar düzenlemesine konu edilip edilemeyeceği belirsiz olan emsale bağlı tutularak, İmar Yasasının 18.maddesinde öngörülen zayıyat miktarının da en yüksek oranda (%35) kabulü ile emsalin ve dolayısıyla dava konusu taşınmazın değerinin bu oranda artırılması, sonra da mahkemece resen bulunan bu değerden %24 oranında indirimle gidilmesi sonucu fazla değere ulaşılmaması;

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, her iki bilirkişi kurulundan yukarıda açıklanan esaslar ile bozmaya uygun ek raporlar alınıp hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 28.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.



**Seçilen Somut Emsalin İmar Parseli Dava Konusunun Bu Nitelikte Olmaması Halinde Yapılacak İndirim; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/4763**

**K. 2002/5613**

**T. 13.5.2002**

ÖZET: 1 - Kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu yapılarda bağımsız bölümün değerine merdiven, asansör, sığınak, kapıcı dairesi, ortak depo, garaj, çatı, merdiven boşlukları gibi ortak yerlerin değerinin de dahil olması nedeniyle, zorunluluk olmadıkça bu gibi taşınmazların arsa niteliğindeki taşınmazlara somut emsal alınmasından kaçınılmalıdır.

2 - Emsal taşınmaz imar parseli olup, dava konusu taşınmazın kadastro parseli olması durumunda, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Hükme esas alınan birinci ve üçüncü bilirkişi kurulunca somut emsal olarak alındığı belirtilen satışlar, üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş bulunan dükkanlardır. Zeminin değeri belirlenirken her ne kadar üzerindeki yapının değeri satış parasından indirilmiş ise de, kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu yapılarda bağımsız bölümün değerine merdiven, asansör, sığınak, kapıcı dairesi, ortak depo, garaj, çatı, merdiven boşlukları gibi ortak yerlerin değeri de dahil olduğu cihetle mücerret bağımsız bölümün yüzölçümüne göre yapı birim fiyatı hesaplanıp düşülmesi yanıltıcı sonuçlara götürür. O nedenle zorunluluk olmadıkça bu gibi taşınmazların arsaya somut emsal alınmasından kaçınılmalıdır. Bu bakımdan birinci ve üçüncü bilirkişi kurullarının uygun olmayan emsali esas alarak yaptıkları değerlendirme hüküm kurmaya yeterli görülmemiştir.

Kayseri gibi gayrimenkul alım ve satımının yaygın olduğu bilinen bir ilde Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin 3.fıkrasının (g) bendi uyarınca yapılacak değerlendirmeye esas olmak üzere kamulaştırma (değerlendirme) gününden önceki özel amacı olmayan satışı içeren ve kamulaştırılan taşınmazla benzer nitelik ve özellikleri taşıyan uygun emsal bulunamayacağı da söylenemez.

Mahkemece, tarafların yeniden göstereceği ya da yapılacak araştırma sonunda resen belirlenecek yeni emsal kayıtları Tapu Sicil Müdürlüğünden getirildikten ve bunların imar parseli olup olmadığı da sorulup saptandıktan sonra birinci ve üçüncü bilirkişi kurullarından, bu emsaller arasından seçecekleri somut emsale göre yöntemince karşılaştırma yapılmak suretiyle kamulaştırılan taşınmazın değerini saptayan ek raporlar alınmalı ve ikinci bilirkişi kurulu raporu da gözetilerek hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

Seçilen somut emsal imar parseli olup da dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması durumunda, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Kanununun 18.maddesinin ikinci fıkrası uyarınca düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır.

Kabule göre ise;

Dosya içerisine getirilen kamulaştırma belgelerine göre dava konusu taşınmazın önce 130,66 m2'si kamulaştırılmış, daha sonra davalı idarece kamulaştırılan kısım 147,07 m2 çıkartılmış ve üzerindeki muhdesatla beraber 3.719.543.000 TL. takdir edilmiştir. Takdir edilen ihtilafsız bedelin tamamı da davacıya ödenmiştir. Buna rağmen taşınmazın bilirkişi kurullarınca bulunan değerinden davacıya ödenen miktar yerine kamulaştırılan alanın genişletilmesinden önceki 130,66 m2 üzerinden belirlenen ihtilafsız bedelin indirilmesi

suretiyle zemin için 3.360.549.500 TL. yerine daha fazla bedel artırımına hükmedilmiş olması yerinde değildir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 13.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Taşınmazın İmar Parseline Dönüştürülmesi İçin Düzenleme Ortaklık Payının Düşülmesi - Bir Parselden Birden Fazla Düzenleme Ortaklık Payı Alınmayacağı; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/4881**

**K. 2002/5999**

**T. 23.5.2002**

**ÖZET:** 3194 s. İmar K. m. 18/2 hükmüne göre taşınmazın alanından düzenleme ortaklık payı düşülebilmesi için bu taşınmazın veya geldisinin daha önce imar düzenlemesi veya kamu hizmetine usulen terk yapılmak suretiyle oluşmuş imar parseli niteliğini kazanmamış olması gerekir. Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir. Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak; Mahkemece iki kez keşif yapılmış, her iki bilirkişi kurulunca emsal karşılaştırması yapıldıktan sonra dava konusu taşınmazdan %19 oranında düzenleme ortaklık payı düşülerek imar parseli haline dönüştüğü belirtilip alternatifli olarak rapor tanzim edilmiş, mahkemece, bilirkişi kurulu raporlarından hesaplamada dava konusu taşınmazın tam olarak imar parseli haline dönüşmediğini belirten ve %16 oranında daha düzenleme ortaklık payı düşen birinci bilirkişi kurulu raporu doğrultusunda hüküm kurulmuştur.

Dosyada mevcut Bursa İli Osmangazi İlçesi Demirtaş Bucağı Belediye Başkanlığının 21.12.2000 tarih ve 1831 sayılı yazısında dava konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli imar planında olduğu, %19 oranında düzenleme ortaklık payının alındığı belirtilmiştir. Bu niteliğine göre dava konusu taşınmaz imar uygulamasına tabi tutulmuştur. 3194 sayılı İmar Yasasının 18.maddesinin 2.fıkrası hükmüne göre taşınmazın alanından düzenleme ortaklık payı düşülebilmesi için bu taşınmazın veya geldisinin daha önce imar düzenlemesi veya kamu hizmetine usulen terk yapılmak suretiyle oluşmuş imar parseli niteliğini kazanmamış olması gerekir. Yine aynı Yasa ve maddenin 6.fıkrasında da, bu fıkra hükümlerine göre herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu durum karşısında, Belediye Başkanlığının belirtmiş olduğu yazıya göre dava konusu taşınmazdan %19 oranında düzenleme ortaklık payına tekabül edecek nitelikte pay alındığına göre artık bir imar parseli haline dönüşmüş olup, değerlendirmenin bu niteliğine göre yapılması gerekir. Hal böyle iken emsal alınan taşınmazlardan bir kısmının da imar parseli olduğuna göre bilirkişi kurullarının ulaştığı değerlerden düzenleme ortaklık payı düşülmemesi gerekirken, mahkemece, yasal dayanaktan yoksun biçimde %16 oranında ilave bir indirim yapan bilirkişi kurulu raporlarından birinci bilirkişi kurulu raporu doğrultusunda hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 23.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Dava Konusu Taşınmazın Emsal Taşınmazla Karşılaştırılmasında Dikkate Alınacak Hususlar; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/4941**

**K. 2002/6330**

**T. 3.6.2002**

ÖZET: Kamulaştırılan dava konusu taşınmazın, emsalle karşılaştırılması sonucu bulunan değerinden 3194 s. İmar K. m. 18 uyarınca, düzenleme ortaklık payına isabet edecek oranda indirim yapılmasının gerekip gerekmeyeceğinin belirlenmesi bakımından emsal ve dava konusu taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelip gelmedikleri konusunda araştırma yapılmadan hüküm kurulması hatalıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmışsa da alınan raporlar hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki; Bilirkişi raporlarında dava konusu taşınmazların 28 ve 174 m<sup>2</sup> yüzölçümlü şehir merkezine 1500 m mesafede, sanayi bölgesinde kalmakta olmalarına karşılık emsal taşınmazın her türlü yapılaşmaya müsait, 1046 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Marmaris karayoluna cepheli olduğu belirtilerek dava konusu taşınmazın emsalin %95'i değerinde olduğu açıklanmıştır.

Dava konusu taşınmazların yüzölçümleri itibariyle yapılaşmaya müsait olup olmadıklarının ve imar durumlarının Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğünden sorulup bu durumun, dava konusu taşınmazın değerine etkisinin ve her türlü yapılaşmaya müsait olan emsal taşınmaza nazaran bir eksiklik teşkil edebileceğinin gözetilmemiş olması ve bilirkişi raporlarında karşılaştırma yapılırken dikkate alınan tüm unsurların ve bunların her birisinin değere etkilerinin dayanaklarıyla birlikte açık seçik ve denetime olanak verecek şekilde gösterilmeyip genel ifadelerle yetinilmesi doğru görülmemiştir.

Bundan ayrı dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırılması sonucu bulunan değerinden İmar Kanununun 18.maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payına isabet edecek oranda indirim yapılmasının gerekip gerekmeyeceğinin belirlenmesi bakımından emsaller ve dava konusu taşınmazın imar düzenlemesi sonucu meydana gelip gelmedikleri konusunda araştırma yapılmamış olması da usul ve yasaya aykırıdır.

Mahkemece, belirtilen eksikler giderildikten sonra, bilirkişi kurullarından, dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın karşılaştırması yapılırken her iki taşınmazın, değere etki yapan bütün nitelik ve özellikleri saptanıp bundan sonra bu özellik ve niteliklerine göre aralarındaki farklılıkların belirlenip üstün ve eksik yönlerinin açıklandığı ve bunların her birisinin taşınmazın değerine etki oranlarının ayrı ayrı gösterildiği ve ayrıca yukarıdaki bentlerde açıklanan hususlar ile Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen vergi değeri vb. gibi diğer unsurların da gözetilerek değerin belirlendiği ek raporlar alınmalı ve oluşacak uygun sonuç doğrultusunda karar verilmelidir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 3.6.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Planında Yer Almayan Taşınmazın Arsa Sayılması İçin Gerekli Şartlar;  
3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/5049**

**K. 2002/5913**

**T. 21.5.2002**

ÖZET: Uygulama imar planında bulunmayan taşınmazın arsa sayılabilmesi için araştırma yapılırken, keşif tutanağına hakimın genel ve objektif gözlemlerinin yazılması, taşınmazın çevresi ile birlikte arsa sayılması için gerekli unsurları haiz olup olmadığını gösterecek nitelikte hakim tarafından onaylanmış ve dava konusu yer işaretlenmiş fotoğraflarının ve çevredeki yapılaşma ve tesisleri gösteren ayrıntılı plan yada krokisinin ve bağlı olduğu yerleşim merkezi ya da il, ilçe merkezine uzaklığının belirlenmesi ve tüm bu araştırmalar sonucuna göre arsa yada arazi olarak değerlendirilmesi gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece yapılan araştırma ve inceleme ile alınan bilirkişi raporları hükme yeterli değildir.

Şöyle ki; Belediye Başkanlığından getirilen yazı içeriğine göre dava konusu taşınmaz 19.12.1989 tarihinde onanan 1/25000 ölçekli Büyükşehir Çevre Düzeni planında kısmen tarım alanı kısmen de askeri alana girmekte, meskun mahalde olup, şehir merkezine 5-5,5 km. mesafede bulunmakta ve bir kısım belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.

Her ne kadar bilirkişi kurullarınca düzenlenen raporlarda nitelikleri, konumu ve çevre özellikleri belirtilerek taşınmaz arsa olarak değerlendirilmiş ise de; keşifte dava konusu yeri inceleyip hakkında bilgi edinen hakimın, tutanağa geçecek genel nitelikteki objektif gözlemleri ve yargı denetimine olanak sağlamak amacıyla dosyaya konulacak planlar, fotoğraflar, ilgili belediyeler ile imar müdürlükleri ve kadastro müdürlükleri gibi merciiilerden alınacak belgelerle desteklenmedikçe, belediyenin soyut bilgiler içeren yazısı ve bilirkişi raporlarındaki belirlemeler, imar planı dışında yada henüz imar planı yapılmamış yörelerdeki taşınmazların arsa sayılabilmesi için her zaman yeterli olmaz.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca da kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 Sayılı Karar uyarınca uygulama imar planında yer almayan bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için, belediye yada mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece, meskun olduğu için yada meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Bu durumda, henüz uygulama imar planında bulunmayan taşınmazın arsa sayılabilmesi için yukarıda sayılan unsurları taşıyıp taşımadığının saptanması amacıyla, yeniden keşif yapılması, keşif tutanağına hakimın genel ve objektif gözlemlerinin yazılması, Yargıtay denetimine olanak sağlamak açısından taşınmazın çevresi ile birlikte arsa sayılması için gerekli unsurları haiz olup olmadığını gösterecek nitelikte hakim tarafından onaylanmış ve dava konusu yer işaretlenmiş fotoğraflarının ve çevredeki yapılaşma ve tesisleri de (mümkün olduğu kadar mesafe de belirterek) gösteren ayrıntılı plan yada krokisinin ve

bağlı olduğu yerleşim merkezi yada il, ilçe merkezine uzaklığının belirlenmesi ve tüm bu araştırmalar sonucuna göre arsa yada arazi olarak değerlendirilmesi gerekir.

Tüm bu unsurlara ilişkin bilgiler toplanıp belgelendirilip, tartışılmadan dava konusu taşınmazı arsa olarak değerlendiren raporlara göre hüküm tesisi doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, 21.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İrtifak Hakkı Bedeli Olarak Taşınmazda Meydana Gelecek Değer Düşüklüğünün Tespit Edilmesi; 3194/m.18; 2942/m.4, 11; 1136/m.168**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/5265**

**K. 2002/6060**

**T. 27.5.2002**

**ÖZET:** Arsa niteliğindeki taşınmaz için seçilen emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatı bulunmalı, bunun dava konusu taşınmazla, değerini etkileyen bütün nitelik ve özellikler yönünden karşılaştırılıp, irdelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu şekilde yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir. Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, alınan bilirkişi raporları hüküm kurmaya yeterli görülmemiştir.

Şöyle ki;

1-Mahkemece, dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edildiğine göre Kamulaştırma Yasasının kıymet takdiri esaslarını düzenleyen 11.maddesinin üçüncü fıkrasının (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tesbiti ve bedelin tesbitinde etkisi olan diğer unsurlar da dikkate alınarak dördüncü fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Bunun için tarafların gösterdikleri ve mahkemece re'sen bulunan emsaller arasından uygun emsal seçilip, bu emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiatı bulunmalı, bunun dava konusu taşınmazla, değerini etkileyen bütün nitelik ve özellikler yönünden karşılaştırılıp, irdelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu şekilde yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

Ayrıca, emsal tapu kayıtları getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı, Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulup saptandıktan sonra, incelenen emsal, (İmar Yasasının 18/2. maddesine göre düzenlemeye tabi tutulmak veya kamu hizmetine tahsis edilmek üzere terk suretiyle) imar parseli niteliğini kazanmış olupta dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın, yukarıda açıklandığı üzere yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar

Kanununun 18 inci maddesinin ikinci fıkrası hükmü gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır.

Birinci bilirkişi kurulunca bu esaslara uygun karşılaştırma yapılmadan, ulaşılan değer tesbitinde kullanılan oran ve hesaplama şekli gösterilmeden, düzenleme ortaklık payının düşülüp düşülmediği belirtilmeden değerlendirme yapılmış olması,

2-Kamulaştırma Yasasının 11. maddesinin son fıkrası hükmüne göre kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde bu kamulaştırma nedeniyle taşınmaz malda oluşacak değer düşüklüğü kamulaştırma bedeli olup bu bedelin belirlenmesinde taşınmazın cinsi, (arsa yada arazi oluşu) kullanım şekli, büyüklüğü, irtifakın geçtiği alanın konumu, yüzölçümü, geometrik durumu ve irtifakın niteliği ile güzergahı gözönünde bulundurulur. Bu hususlar dikkate alındığında değer düşüklüğü oranı 765 parselde %18,567 parselde %22 olmalıdır. Ancak, bilirkişi kurullarınca düzenlenen raporlarda saptanan (765 parsel için %13 ve 767 parsel için %8) değer düşüklüğü oranı davacı tarafça kabul edildiği gözetilerek bu oranlar üzerinden kamulaştırma bedelinin hesaplanması gerekirken, taşınmazlara sırasıyla %6 ve %7 oranında değer kaybı öngören ek raporlar doğrultusunda artırıma hükmedilmesi,

3- Hükmü temyiz eden davalı idare yararına takdir olunan avukatlık ücretinin saptanmasında, Avukatlık Yasasının (4667 sayılı Yasa ile değişik) 168. maddesinin son fıkrası uyarınca karar tarihindeki Avukatlık Ücret Tarifesinin uygulanması gerekirken, dava tarihindeki tarifenin esas alınması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, yukarıdaki hususlarda bilirkişi kurullarından ek raporlar alınmalı, raporların bozmaya uygunluğu denetlenmeli, 3 No.lu bozma da gözönünde tutularak hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 27.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Kamulaştırma Nedeniyle Malda Olacak Değer Düşüklüğünün Kamulaştırma Bedeli Olduğu; 3194/m.18; 2942/m.4, 11; 1319/m.12**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

##### **E. 2002/5266**

##### **K. 2002/6061**

##### **T. 27.5.2002**

ÖZET: 1- Kamulaştırılan taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının tespiti için öncelikle taşınmazın imar planı içinde yer alıp almadığının ve belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığının araştırılması gerekir.

2 - Arsa niteliğindeki taşınmazın satış değeri, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre belirlenir.İncelenen emsal, imar parseli niteliğini kazanmış olup da dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın, karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, düzenleme ortaklık payının indirilmesi gerekir.

3 - Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma nedeniyle taşınmaz malda oluşacak değer düşüklüğü kamulaştırma bedeli olup bu bedelin belirlenmesinde taşınmazın cinsi, kullanım şekli, büyüklüğü, irtifakın geçtiği alanın konumu, yüzölçümü, geometrik durumu, irtifakın niteliği ile güzergahı gözönünde bulundurulur.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm

taraf vekillerince temyiz edilmiştir. Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, yapılan araştırma ve inceleme ile alınan bilirkişi kurulu raporları hüküm kurmaya yeterli görülmemiştir.

Şöyle ki;

1-Taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek ona göre değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulmuş ise de; bu konuda herhangi bir inceleme yapılmamış mücerret bilirkişilerin beyanına itibar edilmiştir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak cevap yazılarına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının saptanmamış olması,

Kabule göre de;

2-Mahkemece, dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edildiğine göre Kamulaştırma Yasasının kıymet takdiri esaslarını düzenleyen 11.maddesinin üçüncü fıkrasının (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tesbiti ve bedelin tesbitinde etkisi olan diğer unsurlar da dikkate alınarak dördüncü fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Bunun için tarafların gösterdikleri ve mahkemece resen bulunan emsaller arasından uygun emsal seçilip, bu emsalın satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatı bulunmalı, bunun dava konusu taşınmazla, değerini etkileyen bütün nitelik ve özellikler yönünden karşılaştırılıp, irdelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu şekilde yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

Ayrıca, emsal tapu kayıtları getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı, Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulup saptandıktan sonra, incelenen emsal, (İmar Yasasının 18/2. maddesine göre düzenlemeye tabi tutulmak veya kamu hizmetine tahsis edilmek üzere terk suretiyle) imar parseli niteliğini kazanmış olupta dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın, yukarıda açıklandığı üzere yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Yasasının 18 inci maddesinin ikinci fıkrası hükmü gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır.

Birinci bilirkişi kurulunca bu esaslara uygun karşılaştırma yapılmadan, ulaşılan değer tesbitinde kullanılan oran ve hesaplama şekli gösterilmeden, düzenleme ortaklık payının düşülüp düşülmediği belirtilmeden değerlendirme yapılmış olması,

3-Kamulaştırma Yasasının 11. maddesinin son fıkrası hükmüne göre kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde bu kamulaştırma nedeniyle taşınmaz malda oluşacak değer düşüklüğü kamulaştırma bedeli olup bu bedelin belirlenmesinde taşınmazın cinsi, (arsa yada arazi oluşu) kullanım şekli, büyüklüğü, irtifakın geçtiği alanın konumu, yüzölçümü,

geometrik durumu ve irtifakın niteliği ile güzergahı gözönünde bulundurulur. Bu hususlar dikkate alındığında değer düşüklüğü oranı 319 parselde %30 ve 520 parselde %10 olmalıdır. Ancak, bilirkişi kurullarınca düzenlenen raporlarda 319 parsel yönünden saptanan %10 değer düşüklüğü oranı davacı tarafça kabul edildiği gözetilerek her iki parsel içinde %10 değer düşüklüğü oranı üzerinden kamulaştırma bedelinin saptanması gerekirken taşınmazlara sırasıyla %6 ve %5 oranında değer kaybı öngören ek raporlar doğrultusunda artırma hükmedilmesi,

4-Hükmü temyiz eden davalı idare yararına takdir olunan avukatlık ücretinin saptanmasında, Avukatlık Yasasının (4667 sayılı Yasa ile değişik) 168. maddesinin son fıkrası uyarınca karar tarihindeki Avukatlık Ücret Tarifesinin uygulanması gerekirken, dava tarihindeki tarifenin esas alınması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece (1) nolu bozma gereğine uygun yapılacak araştırma neticesinde dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu saptandığı takdirde diğer bozma gerekleri de yerine getirilmek üzere bilirkişi kurullarından ek raporlar alınmalı; tarım arazisi niteliğinde olduğu anlaşıldığı takdirde ise bu niteliğine uygun bilirkişi kurulları oluşturularak gerekli tahkikat yapıp hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 27.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Emsal Alınan Taşınmazın Üzerinde Bina Bulunması Halinde Binanın Değerinin Saptanması; 3194/m.18; 2942/m.11**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/5488**

**K. 2002/7208**

**T. 25.6.2002**

**ÖZET:** Emsal binanın, emsal alınan satış tarihinde mevcut olup olmadığının Tapu Sicil Müdürlüğünden sorularak, var ise değerinin yapı yaklaşık birim fiyat listesine göre belirlenip, emsalin satış bedelinden düşülmesi gerektiği dikkate alınmadan, emsalin ve dolayısıyla dava konusu taşınmazın zemin değerinin yükseltilmiş olması hatalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne dair verilen hükmün temyiz incelemesi taraf vekillerince, incelemenin duruşmalı olarak yapılması ise davalı vekili tarafından yasal süresi içinde verilen temyiz dilekçesi ile istenilmekle taraflara yapılan tebligat üzerine duruşma için tayin olunan günde temyiz edenlerden davalı Vek. Av.Ulviye Sarp ile davacı Vekili Av.Şükrü Arpacık geldiler. Gelen vekilin sözlü açıklamaları dinlendikten sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, tetkik hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü:

**KARAR:** Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak; 1-Kamulaştırma evrakının davacıya tebliğ tarihi tespit edilmeden davanın süresi içerisinde açıldığı kabulü,

2-Dosya içerisine getirilen tapu kaydına göre bilirkişi kurullarınca emsal alınan 122 parsel üzerinde "8 katlı kargir hastahane" mevcut olup, bu binanın emsal alınan satış tarihinde mevcut olup olmadığının Tapu Sicil Müdürlüğünden sorularak, var ise değerinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan yapı yaklaşık birim fiyat listesine göre



değerinin belirlenip emsalin satış bedelinden düşülmesi gerektiği dikkate alınmadan emsalin ve dolayısıyla dava konusu taşınmazın zemin değerinin yükseltilmiş olması,

3-Dava konusu taşınmazın somut emsalle karşılaştırılması sonucu bulunan değerinden İmar kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası hükmü uyarınca düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekip gerekmediğinin tespiti bakımından bu taşınmazların imar düzenlemesi sonucu oluşup oluşmadıklarının Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulmamış olması,

4-Dava konusu taşınmaz üzerinde bulunun 244 m2 yüzölçümündeki konaktan davacı tarafından yaptırılan tespite göre 80-100 yıllık olup, 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "aşınma paylarına ilişkin oranları gösterir cetvele" göre %70 oranında yıpranma payı düşülmesi gerekirken bilirkişi kurullarınca %30 oranında düşülmesi suretiyle değerinin yükseltilmiş olması,

5-Yine dava konusu taşınmaz üzerinde bulunan ve davacı tarafından maddi hata talebinde bulunulan 29 m2'lik oda, kiler ve WC'nin değerinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan yapı yaklaşık birim fiyat listesine göre değerinin tespiti gerekirken maktuen değer verilmiş olması,

6-Takdir komisyonu raporunda varlığı belirtilmeyen ve davacı tarafından da maddi hata talebinde bulunulmayan avlu duvarına değer takdir edilmesi, doğru görülmemiştir.

Mahkemece eksik belgeler getirtildikten sonra davanın süresi içerisinde açıldığının tespiti halinde yukarıda sözü edilen bozma sebepleri doğrultusunda bilirkişi kurullarından ek raporlar alınmalı ve hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, Yargıtay duruşmasında vekille temsil edilen davacı ve davalı yararına takdir edilen 250.000.000 TL. vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacı tarafa davacıdan alınarak davalı tarafa verilmesine, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edenlerden davacı iadesine, 25.6.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Planında Yer Almayan Taşınmazın Arsa Sayılabilme Nitelikleri - Ferağdan Önceki Tapu Kaydına Göre Aktif Husmet Ehliyetinin Belirlenmesi - Taşınmaz Üzerindeki Binanın Değerinin Belirlenmesi; 3194/m.18; 2942/m.11, 15; 1319/m.12**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/5566**

**K. 2002/7210**

**T. 25.6.2002**

**ÖZET:** İmar planında yer almayan bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için, belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma gibi belediye hizmetlerinden yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir. Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere arsa niteliğinde olup olmadığı araştırılmalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne dair verilen hükmün temyiz incelemesinin duruşmalı olarak yapılması davalı vekili tarafından yasal süresi içinde verilen temyiz dilekçesi ile istenilmekle taraflara yapılan tebligat üzerine duruşma için tayin olunan günde temyiz eden davalı Vek. Av.Mustafa Süzük geldi. Aleyhine temyiz

olunan davacı adına gelen olmadı. Gelen vekilin sözlü açıklamaları dinlendikten sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, tetkik hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü:

**KARAR:** Taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek ona göre değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulmuş ise de; bu konuda herhangi bir inceleme yapılmamış mücerret bilirkişilerin beyanına itibar edilmiştir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak cevap yazılarına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının saptanmamış olması,

2-Dava konusu taşınmazın ferağdan önceki malikini gösterir şekilde tapu kaydının getirtilip davacının aktif husumet ehliyeti olup olmadığının tespit edilmemiş olması,

3-Mahkemece üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış, bilirkişi kurulları taşınmazın zemin değerini sırasıyla 79.227.811 TL/m<sup>2</sup>, 35.233,58 TL/m<sup>2</sup> ve 90.000.000 TL/m<sup>2</sup> olarak bulmuşlardır. Bu gibi durumlarda davacı tarafın düşük değerli ya da davalı tarafın yüksek değerli rapora göre karar verilmesini talep etmediğine göre ortalama değeri ifade eden rapor esas alınarak hüküm kurulması gerekir. Somut olayda da, ortalama değeri ifade eden rapor birinci bilirkişi kurulu raporu olduğu halde mahkemece en yüksek değeri ifade eden üçüncü bilirkişi kurulu raporuna göre hüküm tesisi,

4-Dava konusu taşınmazın somut emsallerle karşılaştırılması sonucu bulunan değerinden İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası hükmü uyarınca düzenleme ortaklık payını karşılayacak oranda indirim yapılması gerekip gerekmediğinin saptanması bakımından bu taşınmazların imar düzenlemesi sonucu oluşup oluşmadığının Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulmamış olması,

5-Birinci bilirkişi kurulu raporunda emsal alınan 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde "kargir bina" mevcut olup, binanın nitelikleri tespit edildikten sonra Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan yapı yaklaşık birim fiyat listesine göre değeri belirlenip emsalin satış fiyatından düşülmesi gerekirken, bina bedelinin emsalin satış bedelinin %10'una tekabül ettiği gerekçesiyle emsalin ve dolayısıyla dava konusu taşınmazın zemin değerinin yükseltilmiş olması,

6-Bilirkişi kurullarınca somut emsal olarak alınan taşınmazların emsal alınan satışlarına ilişkin alıcısını-satıcısını ve satış bedelini gösterir şekilde tapu kayıtlarının getirtilip bilirkişi raporlarının denetlenmemiş olması,

Kabule göre de;

7-Avukatlık Yasasının 4667 sayılı Yasa ile değişik 168. maddesinin son fıkrası uyarınca karar tarihinde yürürlükte olan Avukatlık Ücret Tarifesine göre davalı yararına 554.243.942 TL. vekalet ücreti verilmesi gerekirken 1999 yılında olan tarifeye göre eksik vekalet ücretine hükmedilmiş olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, eksik bilgi ve belgeler tamamlandıktan sonra yukarıda sözü edilen 5 numaralı bozma doğrultusunda birinci bilirkişi kurulundan, 3 ve 4 numaralı bozma

doğrultusunda da her üç bilirkişi kurulundan ek raporlar alınıp, 6 numaralı bozma da dikkate alınarak hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, Yargıtay duruşmasında vekille temsil edilen davalı yararına takdir edilen 250.000.000 TL. vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı tarafa verilmesine, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 25.6.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsal İle Denge Kurulması Açısından Artan Kesimde Meydana Gelen Değer Değişikliğinin Dikkate Alınması Gerekliliği; 3194/m.18; 2942/m.11, 12**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/5909**

**K. 2002/6763**

**T. 12.6.2002**

**ÖZET:** Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre değerlendirme yapılırken, dava konusu taşınmazın imar parseli olmasına karşın seçilen somut emsalin bu nitelikte olmaması durumunda, dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında uğramış olduğu alan zayıyatı varsa, emsal ile dava konusu taşınmaz arasında bu yönden denge kurulması bakımından kadastral parsel olan somut emsalin değerine, dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıyat oranında ekleme yapılması ve bu suretle bulunacak miktarın dava konusu taşınmazın değerinin saptanmasına esas alınması gerekir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Yerinde iki kez yaptırılan inceleme sonucu düzenlenen asıl ve ek bilirkişi raporları hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-Birinci bilirkişi kurulu raporunda 3 adet, ikinci bilirkişi kurulu raporunda ise 7 adet emsal taşınmazla dava konusu taşınmaz kıyaslama yöntemiyle karşılaştırılıp değerlendirme yapılmıştır. Bilirkişi kurullarının asıl raporlarında, dava konusu taşınmazın 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi sonucu oluşturduğu gözetilip imar parseli olduğu kabul edilmiş ve her iki kuruldan alınan ilk raporlarda, imarlı olan dava konusu taşınmazdan indirim gerek olmadığı bildirilmiş, birinci bilirkişi kurulunun hem asıl hem ek raporunda ve ikinci bilirkişi kurulunun ek raporunda ise seçilen 575, 1485 ve 154 parsel numaralı emsallerden henüz imar düzenlemesine konu edilmediği için kadastral parseli niteliğinde olan 575 numaralı parselin imar yönünden dava konusu taşınmazla denkleştirilmesi bakımından bu emsalin bulunan değerine %35 oranında bir artış uygulanmak suretiyle ulaşılan değer ile diğer (1485 ve 154 parsel sayılı) imarlı iki parselin endeksleme sonucu değerlendirme tarihi itibarıyla hesaplanan değerleri esas alınarak kıyaslama yöntemiyle dava konusu taşınmazın değeri birinci bilirkişi kurulunca 120.000.000 TL/m<sup>2</sup>, ikinci bilirkişi kurulunca da 115.000.000 TL/m<sup>2</sup> bulunmuştur. Ayrıca her iki bilirkişi kurulunun ek raporlarında, asıl raporda kıyaslama sonucu ulaşılan değer sanki sadece kadastral nitelikli 575 parsel somut emsal alınarak saptanmış gibi, dava konusu taşınmazın terk nedeniyle uğradığı %25 zayıyata denklik sağlanması amacıyla bu değerden %10 indirim yapılmak suretiyle dava konusu taşınmaz için birinci bilirkişi kurulunca 108.000.000 TL/m<sup>2</sup>, ikinci bilirkişi kurulunca ise 103.500.000 TL/m<sup>2</sup> bedel bulunmuştur.

Ayrıca, ikinci bilirkişi kurulu raporunda dava konusu taşınmazla emsallerin genel ifadelerle yapılan kıyası karşılaştırması da hüküm kurmak için yeterli değildir.

Dosyadaki bilgi ve belgelere göre dava konusu taşınmaz arsa niteliğindedir ve mahkemece teknik bilirkişiye yaptırılan tespite göre de, 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uyarınca %16 oranındaki bölümünün kamuya bedelsiz terk edilmesi suretiyle oluşmuş bir imar parselidir.

Bu nitelikleri itibarıyla taşınmazın, Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin üçüncü fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi gereğince kamulaştırma (değerlendirme) gününden önce özel amacı olmayan ve somut emsal seçilen satışlara göre satış değerinin tespiti ve bedelin tespitinde etkisi olan diğer unsurlar da dikkate alınarak 4.fıkra uyarınca her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir. Uygulamada, incelenen emsallerden uygun görülenlerden birisinin somut emsal seçilip karşılaştırmanın ve değerlendirmenin buna göre yapılmasının daha sağlıklı ve gerçekçi sonuca götürdüğü anlaşılmaktadır.

Seçilen somut emsalin, satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyat bulunduktan sonra dava konusu taşınmazla, değere etki yapan bütün yönleriyle birer birer karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve böylece yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri bulunmalıdır.

Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre değerlendirme yapılırken dava konusu taşınmazın imar parseli olmasına karşın seçilen somut emsalin bu nitelikte olmaması durumunda dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında (resen veya terk suretiyle) uğramış olduğu alan zayıyatı varsa emsal ile dava konusu taşınmaz arasında bu yönden denge kurulması bakımından kadaströl parsel olan somut emsalin değerine, dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken fiilen uğradığı zayıyat oranında ekleme yapılması ve bu suretle bulunacak miktarın dava konusu taşınmazın değerinin saptanmasına esas alınması gerekir. Seçilen somut emsalin de dava konusu taşınmaz gibi imar parseli olması halinde düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir ilave veya indirim yapılmayacaktır.

Olayımızda, kadaströl nitelikli 575 numaralı parselin tek başına somut emsal seçilmiş olduğu ve taşınmazın ulaşılan değerinin bu emsale göre hesaplandığı kabul edilse dahi, imar parseli olan dava konusu taşınmaz ile bu emsal arasında bu yönde nitelik dengesi kurulması bakımından dava konusu taşınmazın imar parseli haline gelmesi sırasında fiilen uğradığı alan zayıyatı olan %16 oranı dikkate alınarak emsalin değerine bu oranda bir ekleme yapılması ve emsalin bu değerine göre de dava konusu taşınmazın değerinin hesaplanması gerekirken, birinci bilirkişi kurulu asıl ve ek ikinci bilirkişi kurulunun ise ek raporunda, bu emsalin endeksleme sonunda bulunan değerine, zayıyat ve değer artışının henüz imar düzenlemesine konu edilip edilemeyeceği belirsiz olan emsale bağlı tutularak, İmar Yasasının 18.maddesinde öngörülen zayıyat miktarının da en yüksek oranda (%35) kabulü ile emsalin ve dolayısıyla dava konusu taşınmazın değerinin bu oranda artırılması,

2-Dava konusu taşınmaz 92,14 m<sup>2</sup>'den ibaret olup, 20.48 m<sup>2</sup>'si kamulaştırılmış ve geriye 71.66 m<sup>2</sup>'lik kısım kalmıştır. Dava konusu taşınmazın tamamının yüzölçümü, kamulaştırılan kısmın büyüklüğü, geometrik şekli dikkate alındığında, kamulaştırılan kesimin mevcut nitelik ve özelliklerinde bir değişiklik yaratmayacağı anlaşıldığından artan kesimde değer kaybının olmayacağına dikkate alınmamış olması, doğru görülmemiştir.

Mahkemece yukarıda sözü edilen bozma sebepleri doğrultusunda bilirkişi kurlarından ek raporlar alınmalı ve hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 12.6.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Taşınmazın Değerinde Düzenleme Ortaklık Payına Oranında İndirim Yapmak Gerekip Gerekmeyeceği; 3194/m.18; 2942/m.11, 15; 1136/m.168; 1086/m.368; 1319/m.12**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/6021**

**K. 2002/6788**

**T. 13.6.2002**

**ÖZET:** Emsal alınan zemin üzerindeki, ticari işletme olarak kullanılan yapının değeri hesaplanıp satış bedelinden düşülse de, gerçekte taşınmazın değerinin objektif ve sağlıklı bir biçimde tespiti mümkün olmayacağından; ticari işletme nitelikli emsallerin, arsa nitelikli taşınmazlara göre uygun emsal olamayacağı dikkate alınmadan hüküm kurulması hatalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** 1-Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış olup, her iki bilirkişi kurulu da 51 nolu parseli somut 194 ve 280 nolu parselleri kıyasi emsal almışlardır. Somut emsal alınan bu taşınmaz, Sarraflar ve Kunduracılar Çarşısına yakın, ticari mağaza yapmaya uygun ve tamamı 12 m2 yüzölçümünde, dükkan nitelikli bir taşınmaz olup kıyasen emsal alınan taşınmazlarda dükkan ve otel niteliklidir. Buldukları yer, yüzölçümü ve nitelikleri dikkate alındığında, satışların zeminden çok, ticari kazanç getiren dükkan ve otele yönelik olduğu anlaşılmaktadır. Her ne kadar bilirkişi raporlarında zemin üzerindeki yapının değeri hesaplanıp satış bedelinden düşülmüş ise de, bu şekilde yapılan hesaplamada dükkanın-otelin ticari değeri yer almamış olup, gerçekte bu değer objektif ve sağlıklı bir biçimde tespitinin mümkün olmayacağı da açıktır. Bu nedenle, bütün bu hususlar ve değerlendirme tarihine göre, somut emsalin çok eski tarihli bir satış olduğu da gözönüne alındığında, dükkan-otel (ticari işletme) nitelikli bu emsallerin arsa nitelikli dava konusu yere göre uygun emsal olamayacağı dikkate alınmamış olması,

2-2942 Sayılı Yasanın 11.maddesinin (d) bendinde, vergi beyanının kıymet takdirinde gözönünde tutulması gereken esaslar arasında sayılmıştır. Bu tür nesnel ölçeler sayesinde bilirkişilerin öznel değerlendirmelerini denetleme olanağı elde edilmiş olur. Bu nedenle yeniden bulunacak emsalin ve davaya konu taşınmazın emlak vergisine esas değerinin tespiti için Belediye Başkanlığından ilgili belgeler getirtilerek (beyanname vb.) emsalin emlak vergisine esas arsa m2 değeri açısından dava konusu taşınmazla makul bir denge içinde olmasına özen gösterilmelidir. Bu yönde bir araştırma yapılmadan eksik inceleme ile hüküm kurulması,

3-Dava konusu taşınmazın karşılaştırma sonucu bulunan değerinden İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası hükmü gereği Düzenleme Ortaklık Payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekip gerekmediğinin belirlenmesi bakımından dava konusu ve emsal taşınmazların imar uygulaması sonucu meydana gelen parseller olup olmadığının Belediye İmar Müdürlüğünden ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulmaması, bilirkişilerin değerlendirmede bu hususu gözönünde bulundurdukları biçimindeki soyut ifadeleri ile yetinilmesi,

4-Aynı kamulaştırma kapsamında kamulaştırılan taşınmazlarla ilgili olarak açıldığı anlaşılan Konya 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2000/745 Esas, 1996/1068 Esas, 1997/375 Esas, 1999/825 Esas, 2000/526 Esas ve 2000/745 Esas sayılı dosyalarının getirtilerek değerlendirmede dikkate alınmamış olması, güçlü delil olacağına ilişkin düşünülmemesi,

5-Dava konusu taşınmazın Karatay İlçe sınırları içerisinde bulunduğu anlaşılmakta olup mülk bilirkişilerin sözü edilen ilçe idare kuruluna ait taşınmaz mal sahipleri listesinden seçilmesi gerekirken, seçimde Selçuklu İlçesi İdare Kurulunun listesinin esas alınması,

6-Davalı lehine karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Ücret Tarifesine göre belirlenecek nispi vekalet ücreti yerine maktu ücrete hükmedilmesi,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece yapılacak iş; yeniden dava konusu taşınmaza yakın ve benzer nitelikteki taşınmazlara ait ve değerlendirme tarihine daha yakın tarihlerde yapılan satışlar araştırılmalı ve buna göre uygun emsal bulunarak, bilirkişi kurullarından yeniden yukarıda belirtilen esaslara uygun araştırma ve inceleme yapan ek raporlar alınmalı ve bilirkişi raporlarının bozma gereklerine uygunluğu denetlenerek, hasıl olacak uygun sonuç doğrultusunda karar verilmelidir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 13.6.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Kadastro Parselinin İmar Parseline Dönüşmesinde Uğrayacağı Kayıp; 3194/m.18/2; 2942/m.11**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

##### **E. 2002/6064**

##### **K. 2002/6759**

##### **T. 12.6.2002**

ÖZET: Dava konusu taşınmazın kadastro parseli, emsalin ise imar parseli olması halinde, denkleştirme için dava konusu taşınmazın emsal ile karşılaştırma sonucu bulunan değerinden düşülecek düzenleme ortaklık payı, dava konusu taşınmazın imar parseli haline getirilecek olması halinde yüzölçümünün uğrayacağı kayıp oranında olmalıdır. Somut emsalin imar parseli haline gelirken uğramış olduğu zayıt miktarının, dava konusu taşınmazın bulunan değerinden düzenleme ortaklık payı için yapılacak indirimde oran olarak bir etkisi yoktur.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak; Mahkemece bozma ilamına uyulmuşsa da gereği tam olarak yerine getirilmemiştir.

Şöyle ki; 1-Dosya içerisine getirilen Belediye Başkanlığı yazısında birinci ve ikinci bilirkişi kurulunca somut emsal olarak alınan 301 Ada 1 parsel ile 118 Ada 1 parselin imar parselleri olduğu bildirilmesine karşılık, Tapu Sicil Müdürlüğünden gelen yazıda bu emsallerin imar düzenlemesi görmediği belirtilmiştir. İki resmi kurumun yanıtları arasındaki bu çelişkinin giderilip gerçek durum belirlenmeden hüküm kurulması,

2-Emsalin imar parseli, dava konusu taşınmazın kadastro parseli olması halinde, denkleştirme bakımından dava konusu taşınmazın emsal ile karşılaştırma sonucu bulunan değerinden düşülecek düzenleme ortaklık payı dava konusu taşınmazın imar parseli haline getirilecek olması halinde yüzölçümünün uğrayacağı kayıp oranında olmalıdır. Somut emsalin imar parseli haline gelirken uğramış olduğu zayıt miktarının, dava

konusu taşınmazın bulunan değerinden düzenleme ortaklık payı için yapılacak indirimde oran olarak bir etkisi yoktur. Bu sebeple dava konusu taşınmaz için düzenleme ortaklık payına karşılık olarak indirim yapılmadan önce ilgili belediye imar müdürlüğünden bu taşınmazın imar düzenlemesi yapıldığında İmar Kanununun 18/2. maddesi uyarınca ve imar planı çerçevesinde tabi olacağı kayıp oranı sorulup bu oranda bedelden indirim yapılması gerekirken, yasanın azami olarak öngördüğü %35 oranında indirim yapılması usul ve yasaya aykırıdır.

Mahkemece, yukarıda bir numaralı bozmada belirtilen çelişki giderildikten sonra, emsal taşınmazların imar parseli olduğunun tespiti halinde; dava konusu taşınmazın imar parseli haline dönüşmesi için uğrayacağı zayıt oranına göre indirim yapan her üç heyetten de ek rapor alınmalı ve hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 12.6.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsal Olarak Alınacak Taşınmazın Nitelikleri, Taşınmaz Üzerindeki Muhtesat Niteliğindeki Binanın Değerinin Tespiti; 3194/m.18/2; 2942/m.11, 15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/6100**

**K. 2002/7052**

**T. 20.6.2002**

**ÖZET:** 1 - Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda olması, taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılmış olması zorunlu olmayıp, aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılmış olan taşınmazlar da emsal alınabilir.

2 - Taşınmaz üzerinde bulunan muhtesat niteliğindeki iki katlı betonarme binanın değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla Bayındırlık Bakanlığınca yayınlanan "Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" listesine göre sınıfı belirlendikten sonra yıpranma oranı ile düşülecek enkaz bedeli de gözönüne alınarak bulunması gerektiğinin gözetilmemesi hatalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** 1-Bilirkişi raporlarında emsal incelemesi ve dava konusu taşınmazla karşılaştırma yapılmaksızın genel nitelikteki değerlendirmelerle yetinilmiş olmakla bu raporlara itibar edilemez.

Mahkemece, dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edildiğine göre Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin 3.fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tespiti ve bedelin tesbitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak 4.fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda olması, taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılmış olması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılmış olan taşınmazlar da emsal alınabilir. Bu emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatları bulunduktan sonra dava konusu taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

Mahkemece tarafların vereceği yada resen belirlenecek emsal kayıtlar Tapu Sicil Müdürlüğünden getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı da sorulup saptandıktan sonra yukarıda açıklanan esaslara uygun incelemeyi ve sonucunu içeren ek bilirkişi raporları alınıp hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

İncelenen emsal imar parseli olup da dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Kanununun 18.maddesinin 2.fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır.

2-Taşınmaz üzerinde bulunan muhdesat niteliğindeki 2 katlı betonarme binanın değeri, değerlendirme tarihi olan 2.7.1998 tebliğ tarihi itibarıyla Bayındırlık Bakanlığınca yayınlanan "Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" listesine göre sınıfı belirlendikten sonra yıpranma oranı ile düşülecek enkaz bedeli de gözönüne alınarak bulunması gerekirken yasal dayanağı bulunmayan şekilde kamulaştırma tarihi ile tebligat tarihlerine endekslenmesi sonucu değer belirlenmesi, doğru görülmemiştir.

Mahkemece bilirkişi kurulundan yukarıda açıklanan bozma nedenlerini kapsayacak biçimde ek rapor alınmalı, oluşacak sonuca göre -davalı idarenin usulü kazanılmış hakkı da gözetilerek- hüküm kurulmalıdır.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 20.6.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Özel Parselasyona Dayalı Olarak Yapılan Düzenleme Sonunda Belediye Lehine Bedelsiz Olarak Yola Terk Edilen Alanın Yol Olarak Kullanılmaması; 3194/m.13,18; 2942/m.35**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/6245**

**K. 2002/7057**

**T. 20.6.2002**

**ÖZET:** İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden, özel parselasyon sonunda malikinin muvafakatı ile kamu hizmet ve tesislerine ait bulunan yerler için, eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı ve karşılığının istenemeyeceği öngörülmüş olup, bu yerin sonradan yapılan imar düzenlemesi ile yol olmaktan çıkarılıp özel mülkiyete elverişli hale getirilmesi eski malike bu yeri geri isteme hakkını kazandırmaz.

**DAVA:** Dava dilekçesinde tapu iptali ve tescil istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:



**KARAR:** Dava, özel parselasyona dayalı olarak yapılan düzenleme sonunda belediye lehine bedelsiz olarak yola terk edilen 143 m2'lik alanın yol olarak kullanılmayıp sonradan imar değişikliği yapılarak özel mülkiyete elverişli parsel haline dönüştürüldüğünden bahisle bu suretle belediye adına oluşan tapunun iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesi istemine ilişkindir.

Yerinde yapılan keşif ve inceleme sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda, 1987 yılında mülkiyeti davacıya ait taşınmazın özel parselasyon nedeniyle üç ayrı parsel olacak biçimde ifraz edildiği ve bunlardan yol için terk edilen 143 m2'lik bölümün bulunduğu alanın sonradan imar adası haline getirilerek belediye adına 82.97 m2'lik kısmı için özel tapu oluşturulduğu bildirilip, bu bölüme ilişkin tapunun iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesinin uygun olacağı görüşüne yer verilmiştir.

Mahkemece, bilirkişinin bu saptaması esas alınıp davanın kabulü yolunda hüküm kurulmuştur.

Kamulaştırma Yasasının 35.maddesinde, imar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden özel parselasyon sonunda malikinin muvafakatı ile kamu hizmet ve tesislerine ait bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı ve karşılığının istenemeyeceği herhangi bir koşula bağlı tutulmaksızın açık ve seçik bir şekilde öngörülmüştür.

Somut olayda, 1987 yılında imar düzenlemesine bağlı olarak yapılan ifraz sırasında özel parselasyon sonunda 143 m2'lik bölüm, malikinin muvafakatı ile bu tarihteki imar durumuna göre yola terk edilmiş bulunduğu göre sonradan imar durumunun ve diğer koşulların değişmiş olduğu ileri sürülerek eski malik tarafından taşınmazın terk edilen bu bölümü geri istenemez. Başka bir deyişle bu yerin sonradan yapılan imar düzenlemesi ile yol olmaktan çıkarılıp özel mülkiyete elverişli hale getirilmesi eski malike bu yeri geri isteme hakkını kazandırmaz.

Bu durum karşısında mahkemece, davanın açıklanan nedenlerle reddine karar verilmesi gerekirken yerinde olmayan gerekçelerle kabulüne karar verilmiş olması,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince **BOZULMASINA**, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 20.6.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Askeri Güvenlik Bölgesinde Yer Alan Taşınmazın Değerinde Eksilme Olacağı Dikkate Alınarak Taşınmazın Tespit Edilen Değerinden İndirim Yapılmasının Gerekmesi; 3194/m.18**

#### **T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

#### **E. 2002/6782**

#### **K. 2002/8154**

#### **T. 17.9.2002**

**ÖZET:** Askeri güvenlik bölgesinde bulunmakta olan taşınmazların değerinde eksilme olacağından, bu eksilmenin oranının bilirkişi kurulları tarafından saptanması ve taşınmaz için belirlenen değerden bu oranda indirim yapılması gerekir.

İmar Yasasının göre kamuya bedelsiz olarak bırakılacak olan düzenleme ortaklık payı oranı ilgili belediye imar müdürlüğünden sorulup saptanmadan, yasada öngörülen en yüksek oranın (%35) uygulanması isabetli değildir.

**DAVA VE KARAR:** Mahkemenin davanın esasıyla ilgili 29.09.2000 tarihli kararı 22.01.2001 tarih ve 2000/12408 esas, 2001/254 karar sayılı ilamı ile bozulmuş, mahkemece bozma ilamına uyulmak suretiyle yapılan tahkikat sonunda verilen 15.6.2001 tarihli karar ise

06.11.2001 tarih 2001/8085 esas, 2001/9884 karar sayılı ilamı ile ikinci kez bozulmuş ve bu bozma ilamında; kamulaştırılan taşınmazın askeri güvenlik bölgesinde bulunmakta olmasından dolayı değerinde eksilme olacağı, bu eksilmenin oranının bilirkişi kurulları tarafından saptanması ve taşınmaz için belirlenen değerden bu oranda indirim yapılması ve taşınmaz için bu suretle belirlenecek olan değerden, ayrıca İmar Yasasının 18/2.maddesi hükmüne göre hesaplanacak oranda düzenleme ortaklık payı indirimi yapılması gerektiği açıklandıktan sonra bilirkişi kurullarının, mahkemenin uyduğu bozma ilamına karşı direnme niteliğinde rapor düzenleme hak ve yetkilerinin bulunmadığı, bozma ilamına uyan mahkemenin ise bilirkişi kurullarının raporlarının bozma ilamına uygunluğunu denetlemek ve bu uygunluğu sağlamakla görevli olduğu belirtilmiştir.

Davanın taraflarınca karar düzeltme yoluna gidilmemesi suretiyle kesinleşen ikinci bozma ilamına da mahkemece uyulmuş olduğu halde, birinci bilirkişi kurulu ek raporunda askeri güvenlik bölgesi ile ilgili olarak herhangi bir incelemeye yine yer verilmemiş, ikinci bilirkişi kurulunun ek raporunda da, askeri güvenlik bölgesinde bulunmasının taşınmazın değerinde azalmaya yol açmayacağı yolundaki görüşte bu defa da direnilmiş olmasına rağmen mahkemece, hükmüne uyulan bozma gerekleri doğrultusunda bilirkişi raporu almak yerine, bozmaya aykırı rapor esas alınarak hüküm kurulmuş olmasına bir anlam verilememiştir.

Bundan ayrı, emsalin imar parseli olmasına karşın dava konusu taşınmaz kadastral parsel olması nedeniyle aralarında imar durumu yönünden denklik sağlanabilmesi bakımından, dava konusu taşınmazın tabi olacağı, başka bir deyişle alanından, İmar Yasasının 18/2.maddesine göre kamuya bedelsiz olarak bırakılacak olan (%35'i geçmemek üzere) düzenleme ortaklık payı oranının ilgili belediye imar müdürlüğünden mahkemece sorulup, bildirilecek oranda indirim yapılması gerekirken, bilirkişi kurullarının yasada öngörülen en yüksek oranın (%35) uygulandığı ek raporları esas alınarak hüküm kurulmuş olması da doğru görülmemiştir.

Bu durumda mahkemece, her iki bilirkişi kurulundan, taşınmazın askeri güvenlik bölgesi içinde bulunmasından kaynaklanan değer kaybı oranının belirlenip, tespit edilen değerden bu oranda indirim yapan ve ayrıca, "İmar Yasasının 18.Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri gereğince dava konusu taşınmazın tabi olacağı düzenleme ortaklık payının oranı, Belediye İmar Müdürlüğünden sorulup, taşınmaz için belirlenen değerden bu oranda indirim yapılan ek raporlar alınıp, raporların bozma gereklerine uygunluğu da denetlenerek hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, Yargıtay duruşmasında vekille temsil edilen davalı ve davacı yararına takdir edilen 250.000.000 TL. vekalet ücretinin davadan alınarak davalı tarafa, davalıdan alınarak davacı tarafa verilmesine, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edenlerden davacı tarafa iadesine, 17.9.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Bu Komisyonca Tayin Edilen Kıymet ile Bilirkişi Kurulunun Belirlediği Kıymet Arasında Önemli Oransızlık Olduğu Takdirde Aynı Yöntemle Yeni Bilirkişi Kurulu Oluşturularak Kıymet Takdiri Yapılmasının Gerekmesi; 3194/m.18; 2942/m.15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/9535**

**K. 2002/12125**

**T. 16.12.2002**

**ÖZET:** Mahkemece, birinci bilirkişi kurulundan dava konusu taşınmazın değerinden Belediye İmar Müdürlüğünden alınacak bilgiye göre düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapan ek rapor alındıktan sonra "taşınmaz üzerindeki muhdesat (bina) değeri de gözetilmek suretiyle" varılacak sonuca göre hüküm kurulmalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Kıymet takdir komisyonunca zeminine 90.000.000 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilen dava konusu taşınmazın gerçek değerinin tespiti için yöntemince oluşturulan bilirkişi kurulunca yerinde inceleme yapılmak suretiyle yapılan değerlendirmede emsalle karşılaştırması sonucu 151.000.000 TL/m<sup>2</sup> değere ulaşılmıştır.

Kamulaştırma Yasasının 15.maddesinin onbirinci fıkrasına göre hakimin bilirkişi kurulu tarafından takdir edilen bedelde açık bir isabetsizlik bulunduğu veya kıymet takdir komisyonu tarafından tayin edilen kıymet ile bilirkişi kurulunun belirlediği kıymet arasında önemli oransızlık (Yargıtay uygulamalarında %100'ü aşan) gördüğü takdirde, aynı yöntemle yeni bilirkişi kurulu oluşturularak kıymet takdiri yaptırılması gerekir. Somut olayda bilirkişi kurulunca takdir edilen bedel takdir komisyonunca ulaşılan bedelin mislini aşmadığı ve bilirkişi raporunun geçersiz sayılmasını gerektiren bir neden de bulunmadığı halde mahkemece yanılığa düşülüp takdir edilen değerler arasında önemli oransızlığın mevcut olduğu sonucuna varılıp gereksiz yere yeniden ikinci ve üçüncü kez keşif yapıp birbirini teyit eden sonraki raporlara göre hüküm kurulmuş olması yasaya uygun düşmemektedir.

Öte yandan birinci bilirkişi kurulunca somut emsal alınan taşınmaz imar parseli olmasına karşın dava konusu parsel kadastral nitelikte olduğundan imar yönünden denkliğin sağlanması bakımından dava konusu taşınmazın yüzölçümünden ya da bulunan değerinden İmar Yasasının 18.maddesinin 2.fıkrası hükmü uyarınca düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılmamış olması da uygun görülmemiştir.

Mahkemece, birinci bilirkişi kurulundan dava konusu taşınmazın değerinden Belediye İmar Müdürlüğünden alınacak bilgiye göre düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapan ek rapor alındıktan sonra "taşınmaz üzerindeki muhdesat (bina) değeri de gözetilmek suretiyle" varılacak sonuca göre hüküm kurulmalıdır.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 16.12.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Uygulaması Sonucu Oluşan Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Davaya Konu Taşınmazdaki Tüm Paydaşların Taraf Olarak Gösterilmesinin Gerekmesi; 3194/m.16,18; 634/m.54; 6785/m.46**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/9967**

**K. 2002/11230**

**T. 12.11.2002**

**ÖZET:** Dava, imar uygulaması sonucu oluşan ortaklığın giderilmesi istemli olup, bu tür davalarda davaya konu taşınmazdaki tüm paydaşların davada taraf olarak gösterilmeleri gerekir.

İmar uygulaması nedeniyle ortaklaştırılan taşınmazların sahiplerine, ilgili idarenin tebliğinden itibaren aralarında anlaşmaları veya ortaklığın giderilmesi için altı aylık süre tanınmış, bu süre içinde maliklerce anlaşmaya varılamadığı yada mahkemeye başvurulmadığı takdirde ilgili idareye ortaklığın giderilmesi konusunda dava açabilme yetkisi verilmiştir. Burada yasa koyucunun amacı, altı ay gibi bir süre içinde böyle bir taşınmazda ortaklığın giderilmesini sağlamak, ortaklaştırılan taşınmaz sahiplerinin rızaları dışında -yasa zoruyla- gerçekleşmiş olan paydaşlığa bir an önce son vermektir. İşte bu nedenledir ki, yasada öngörülen altı ay içinde taşınmazların sahipleri kendiliklerinden paydaşlığın giderilmesi için mahkemeye başvurmamışlarsa, ilgili idare devreye sokularak -paydaşmış gibi- ortaklığın giderilmesi davası açabilecektir. O halde süre ile ilgili bu kural, özellikle taşınmazların değerlerinin belirlenmesinde gözönünde tutulmalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde Kat Mülkiyeti Yasasının 54.maddesine göre ortaklığın giderilmesi istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulüne dair verilen hükmün temyiz incelemesinin duruşmalı olarak yapılması davalı Günay vekili tarafından yasal süresi içinde verilen temyiz dilekçesi ile istenilmekle taraflara yapılan tebligat üzerine duruşma için tayin olunan günde temyiz eden davalı Vek. geldi. Aleyhine temyiz olunan davacı adına gelen olmadı. Gelen vekilin sözlü açıklamaları dinlendikten sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, tetkik hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü:

**KARAR:** Davada, üzerinde kat irtifakı kurulu bulunan taşınmazın malikleri, İmar Yasası hükümlerine göre yapılan ortaklaştırma sonunda taşınmazda paydaş olan davalı Günay ın payının ortaklaştırma tarihindeki değeri ile satın almalarını kendilerine teklif edilmek suretiyle Kat Mülkiyeti Yasasının 54.maddesi uyarınca ortaklığın giderilmesine karar verilmesini istemişler, ortaklaştırma sonucu salt zeminde pay sahibi olan davalı Günay ise, davaya konu taşınmaza 1969 yılından beri kökten malik olduğunu, bu taşınmaz ile ilgili yapılan imar uygulamalarının iptaline rağmen, mahkemelerce verilen iptal kararları hiçe sayılarak taşınmaz üzerinde bina yapıp kat irtifakı kurulduğunu ve bu şekilde davalının haklarının bertaraf edilmek istendiğini belirtilerek davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkemece ortaklaştırma tarihi olan 5.4.1999 günü itibari ile davalı Günay ın payının değeri bilirkişilere tespit ettirilerek bu payın belirlenen bedelle davacılar tarafından bir ay içinde satın alınmasının teklif edilmesine karar verilmiştir.

Dava, imar uygulaması sonucu oluşan ortaklığın giderilmesi istemli olup, bu tür davalarda davaya konu taşınmazdaki tüm paydaşların davada taraf olarak gösterilmeleri gerekir. Dosyaya getirilen tapu kayıtlarına göre dava konusu parselde kat irtifakı hakkı sahibi oldukları halde, Demet ,Adnan, Hatice, M.Bahar, Tevfik, Bahattin, Gülseren, Garip, Y.Ziya, Danyal, Hatice, E.Gülây, M.Emin, E.Sevgül, Muzaffer,Orhan, İ.Atilla, M.Nadir, Gülşen ve Nafi'nin davaya dahil edilmeleri suretiyle taraf teşekkülü sağlanmadan esas hakkında karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır.

Kabule göre de;

Kat Mülkiyeti Yasasının 54.maddesinin ikinci fıkrası, ortaklaştırılan taşınmazların maliklerince ortaklığın giderilmesi konusunda anlaşmaya varılamaz ise, her taşınmazın

ortaklaştırmadan önceki geçer değerleri mahkemece ayrı ayrı takdir edilerek bunlardan değeri en yüksek olan taşınmazın malikine (veya maliklerine), öteki taşınmazları bu değerle satın almalarını teklife karar verilmesini, bu teklif kabul edilip bedel ödendiğinde ortaklığın giderilmiş olacağını öngörmektedir. Taşınmazların ortaklaştırmadan önceki değerlerini esas alan bu maddenin yollama yaptığı 6785 Sayılı İmar Yasasının 46.maddesinin yerini daha sonra yürürlüğe giren 3194 Sayılı İmar Yasasının 16. ve 18.maddeleri almıştır.

"Tescil ve şuyuun izalesi" başlığını taşıyan İmar Yasasının 16.maddesinin dördüncü fıkrasında "bu kanun hükümlerine göre şuyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri, ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şuyuun izalesi için mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şuyuun izalesi davası açabilir" denilmektedir. Bu hükümden de anlaşılacağı üzere, imar uygulaması nedeniyle ortaklaştırılan taşınmazların sahiplerine, ilgili idarenin tebliğinden itibaren aralarında anlaşmaları veya ortaklığın giderilmesi için altı aylık süre tanınmış, bu süre içinde maliklerce anlaşmaya varılmadığı yada mahkemeye başvurulmadığı takdirde ilgili idareye ortaklığın giderilmesi konusunda dava açabilme yetkisi verilmiştir. Burada yasa koyucunun amacı, altı ay gibi bir süre içinde böyle bir taşınmazda ortaklığın giderilmesini sağlamak, ortaklaştırılan taşınmaz sahiplerinin rızaları dışında -yasa zoruyla- gerçekleşmiş olan paydaşlığa bir an önce son vermektir. İşte bu nedenledir ki, yasada öngörülen altı ay içinde taşınmazların sahipleri kendiliklerinden paydaşlığın giderilmesi için mahkemeye başvurmamışlarsa, ilgili idare devreye sokularak -paydaşmış gibi- ortaklığın giderilmesi davası açabilecektir. O halde süre ile ilgili bu kural, Kat Mülkiyeti Yasasının 54.maddesinin uygulanmasında ve özellikle taşınmazların değerlerinin belirlenmesinde gözönünde tutulmalıdır.

Buna göre, ortaklığın giderilmesi davası İmar Yasasının 16.maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca ortaklaştırma tarihinden başlayarak altı ay içerisinde açılmış ise, taşınmazların ortaklaştırmadan önceki geçer değerlerinin ölçü alınması ve bu değerle ortaklığın giderilmesi konusunda hüküm kurulması maddenin özüne uygun düşecektir. Ancak, ortaklığın giderilmesi davası yukarıda değinilen süreden sonra açılmış ise, taşınmazların ortaklaştırmadan önceki değerlerinin takdir edilip, teklifin bu değere göre yapılması, - Ülkemizdeki cari ekonomik düzen içinde sürekli artış gösteren enflasyon ve buna oranla azalan paranın alım gücü karşısında- hak ve nasafet kurallarına, hayatın gerçeklerine, denkleştirici adalet ilkesine ve her şeyden önce yasanın özüne aykırılık oluşturacaktır. Yasa koyucunun sayılan bu sakıncaları görmezlikten gelerek her koşulda taşınmazların ortaklaştırmadan önceki değerlerini ölçü almayı amaçladığını söylemek, buna göre yasa maddesini dar anlamda yorumlamak doğru olamaz. Toplumsal yaşamda ve ekonomik olgularda meydana gelebilecek değişiklikler ve gelişmeler gözetilmiş olmalıdır ki, İmar Yasasının 16.maddesinde bu tür davaların bir an önce açılması için düzenleme getirilmesine gerek duyulmuş, ortaklaştırılan taşınmazların paydaşlarınca dava açılmadığı takdirde, ilgili idareye dahi paydaşmış gibi dava açma hakkı tanınmıştır. Öyleyse, Kat Mülkiyeti Yasasının 54.maddesi, İmar Yasasının 16.maddesi ile bir arada yorumlanmalı ve somut olayda bu esri içinde uygulanmalıdır. Diğer bir anlatımla, hükmün unsurları ile somut olayın özellikleri arasında ilişki kurmak ve özü zedeledikten gerçek hayata uygun olarak olay-norm ilişkisinden sonuca varmak suretiyle çözüme gidilmelidir.

O halde, Ülkemizdeki cari ekonomik düzen, uzun yıllardan beri yüksek oranda seyreden enflasyon ve bununla ters orantılı olarak Türk Lirasının sürekli düşen değeri karşısında; ortaklaştırma tarihinden davanın sonuçlandığı tarihe kadar uzun bir sürenin geçtiği gözetilerek, taşınmazların ortaklaştırmadan önceki geçer değerlerine toptan eşya fiyat endeksleri uygulanmak suretiyle karara en yakın tarihe ulaştırılarak uyarlanması ve bunlardan değeri en yüksek olan taşınmazın maliklerine, öteki taşınmazları bu değerle satın almalarını teklife karar verilmesi yoluna gidilmelidir.

**SONUÇ:** Mahkemece yukarıda açıklanan hususlar gözetilmeksizin, dava konusu taşınmazdaki salt davalı Günay ın payının değerinin belirlenmesi ile yetinilmesi ve bu değerın ortaklaştırma tarihine göre saptanmış olması doğru görülmemiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, Yargıtay duruşmasında vekille temsil edilen davalı yararına takdir edilen 250.000.000 TL. vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı tarafa verilmesine, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 12.11.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Artırılan Bedel Faizine Kamulaştırılan Taşınmazın Mülkiyetinin Davalı İdareye İntikal Ettiği Tarih Yerine Daha Önceki Bir Tarihten İtibaren Hükmedilmiş Olmasının Hatalı Olması; 3194/m.18; 2942/m.11,14**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/10226**

**K. 2002/11922**

**T. 9.12.2002**

ÖZET: Somut olayda; artırılan bedel faizine kamulaştırılan taşınmazın mülkiyetinin davalı idareye intikal ettiği tarih yerine daha önceki bir tarihten itibaren hükmedilmiş olması da usul ve yasaya aykırıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece yapılan araştırma ve inceleme ile alınan raporlar hükme yeterli değildir. Şöyle ki;

1-Birinci bilirkişi raporunda emsal incelemesi ve dava konusu taşınmazla karşılaştırma yapılmaksızın, genel nitelikteki değerlendirmelerle yetinilmiş olması,

2-İkinci bilirkişi raporunda somut emsal alınan 448 parsel sayılı taşınmazın, satış tarihi, satış bedeli ve taraflarını da gösteren tapu kayıt örneğinin getirtilip raporların denetlenmesi gerektiğinin düşünülmemesi,

3-Somut emsal alınan 448 parsel sayılı taşınmazın satış tarihi olan 21.07.1989 tarihinden önce, dava konusu taşınmazın değerlendirmeye esas alınan 6.4.2000 tarihinden önce belediye tarafından yapılmış bir imar düzenlemesi çalışması sonucunda oluşmuş parseller olup olmadıklarının belediye imar ve tapu sicil müdürlüklerinden araştırılması ve hasil olacak sonuca göre dava konusu taşınmaz için belirlenen bedelden İmar Kanununun 18/2 maddesi gereğince düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekip gerekmediğinin tespiti ve gerekiyor ise bu hususta bilirkişilerden ek raporlar alınması gerektiğinin dikkate alınmaması,

4-2942 Sayılı Yasanın 11.maddesinin (d) bendinde vergi beyanı, kıymet takdirinde gözönünde tutulması gereken esaslar arasında sayılmıştır. Bu nedenle dava konusu taşınmazın ve emsal alınan taşınmazın değerlendirme tarihindeki beyan edilen vergi beyanları ile bu taşınmazların bağlı buldukları cadde veya sokak için belediyelerce emlak vergisine esas olmak üzere belirlenen m2 fiatları ilgili belediyeden getirtilerek bu değerlere göre verilen m2 fiyatının mukayese edilmesi gerekir.

Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise, mahkemece bu farklılık ve çelişki bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak mutlaka giderilmelidir. Bu hususlar yerine getirilmeden değerlendirme yapan raporlara göre hüküm kurulması,Doğru görülmemiştir.

Kabule göre de; artırılan bedel faizine kamulaştırılan taşınmazın mülkiyetinin davalı idareye intikal ettiği tarih (bu davada kamulaştırmanın kesinleştiği tarih olan 6.5.2000) yerine daha önceki bir tarihten itibaren hükmedilmiş olması da usul ve yasaya aykırıdır.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 9.12.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Planında Yer Almayan Taşınmazın Arsa Niteliğinde Kabul Edilebilmesi İçin Belediye Hizmetlerinden Yararlanan Meskun Yerler İçinde Bulunmasının Gerekmesi; 3194/m.18; 2942/m.15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/10810**

**K. 2002/12654**

**T. 13.12.2002**

ÖZET: Kamulaştırılan taşınmazların tapu kayıtlarında kamulaştırmadan önce mevcut olan ipotek şerhlerinin, taşınmazların mülkiyetleri davalı idareye devredilmeden önce kaldırılmış olup olmadıkları hususu araştırılıp kaldırılmamış ise ipoteklerin artırılan bedele yansıtılması gerektiğinin düşünülmemesi doğru değildir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin artırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne dair verilen hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiş, temyiz incelemesinin duruşmalı olarak yapılması ise davacı vekili tarafından yasal süresi içinde verilen temyiz dilekçesi ile istenilmekle taraflara yapılan tebligat üzerine duruşma için tayin olunan günde temyiz edenlerden davacı vekili geldi. Davalı adına gelen olmadı. Gelen vekilin sözlü açıklamaları dinlendikten sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, tetkik hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü:

KARAR: Dava konusu taşınmazların yakınında yer alan 2325 Ada, (1) parsel numaralı taşınmazla ilgili davada daha yüksek değere ulaşıldığına yönelik temyiz itirazları, yargılama aşamasında da ileri sürülmüş ve bu hususlar alınan ek bilirkişi raporuyla haklı gerekçeler ortaya konulmak suretiyle karşılanmıştır. Ayrıca her dava kendi şartları içinde değerlendirilir.

Bu bakımdan davacı vekilinin bu hususa yönelik temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

Taraf vekillerinin sair temyiz itirazlarına gelince;

1-Taşınmazın arsa, niteliğinde kabulüne dayanak yapılan dosya içerisindeki 17.11.1998 Belediye Başkanlığı yazısında, dava konusu taşınmazların 7.2.1996 tarihinde imar planı kapsamına alındıkları alt yapı hizmetlerinden yararlanmadıkları bildirilmiş ise de, imar planının cinsi (uygulamalı-nazımı) ve ölçeği (1/1000-1/5000 gibi) açıklanmamış, tahsis edildiği amaç (iskan- yeşil saha-korunacak tarım arazisi vs.) gösterilmemiş ve ayrıca taşınmazın çevresinin meskun olup olmadığı ve yararlandığı belediye hizmetleri konularında yeterli bilgiye yer verilmemiştir. Hükme esas alınan bilirkişi kurulu raporlarında, taşınmazların altyapı hizmetlerinden yararlanmamakla birlikte üst yapı hizmetlerinden yararlandıkları resmi bir belge veya bilgiye dayalı olmadan bildirilmiş, Mahkemece de, belediyenin yeterli bilgiyi içermeyen yazısı ve bilirkişi kurullarının mücerret beyanları esas alınarak taşınmazlar arsa niteliğinde kabul edilmiştir.

Oysa ki; Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan bir taşınmazın arsa niteliğinde kabulü için, uygulamalı (genelde 1/1000 ölçekli) imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunması esastır. Aynı karara göre, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için ise, belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmazların belediye nazım imar (1/5000 ve daha büyük ölçekli) planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak cevap yazılarına göre taşınmazların arsa niteliğinde olup olmadığı yeterince tesbit edilmeden arsa olarak değerlendiren raporlara göre hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

Kamulaştırılan taşınmazların arsa niteliğinde olduklarının kabulü halinde dahi bilirkişi raporları hükme yeterli değildir.

Şöyle ki;

2-Birinci bilirkişi kurulunun ek raporu ile üçüncü bilirkişi kurulu raporunda 1755 ada 9 parsel sayılı taşınmazın 27.12.1995 tarihli satışı emsal alınmış ve üçüncü bilirkişi raporunda aynı parselin 20.4.1993 tarihli satışı, alıcısının şirket olduğundan bahisle emsal kabul edilemez nitelikte değerlendirilmiştir. Ticari rekabet kuralları çerçevesinde gerçekleşen satışların emsal olamayacağına dair saptama yerinde ise de sözü edilen parselin 20.4.1993 tarihli satıştaki bedeli (güncelleştirilmiş haliyle) 2.347.569 TL/m<sup>2</sup> iken yaklaşık üç yıl sonra gerçekleşen satış işlemindeki bedelinin (yine güncelleştirilmiş haliyle) 986.952 TL/m<sup>2</sup> olması, yalnız ilk satışın değil her iki satışın da gerçekçi olmadığı kuşkusunu uyandırmaktadır.

Bu bakımdan inandırıcılığı olmayan bir satış işleminin emsal kabul edilmesi suretiyle değerlendirme yapan raporların hükme esas alınamayacaklarının düşünülmemiş olması,

Kabul şekline göre de;

3-Bilirkişi kurullarının somut emsal aldığı 1755 ada 9 parsel sayılı taşınmaz imar düzenlemesi sonucunda oluşmuş bir parsel iken kamulaştırılan taşınmazlar bağ ve tarla olarak tapuda kayıtlı olan kadastro parseli niteliğinde olduklarından, bilirkişi raporlarında, bunların emsal karşılaştırması sonucu bulunan değerlerinden, İmar Kanununun 18/2 maddesi gereğince ileride yapılacak imar düzenlemesinde tabi olacakları düzenleme ortaklık payı oranının belediyeden sorulup bunu karşılayacak oranda indirim yapılması gerektiğinin dikkate alınmamış olması,

4-Kamulaştırılan taşınmazların tapu kayıtlarında kamulaştırmadan önce mevcut olan ipotek şerhlerinin, taşınmazların mülkiyetleri davalı idareye devredilmeden önce kaldırılmış olup olmadıkları hususu araştırılıp kaldırılmamış ise ipoteklerin artırılan bedele yansıtılması gerektiğinin düşünülmemesi,

5-Birinci bilirkişi kurulunda görev alan mülk bilirkişisinin, ikinci bilirkişi kurulunun oluşumunda da yer alması Kamulaştırma Yasasının 15. maddesine aykırı olması nedeniyle ikinci bilirkişi kurulu raporuna itibar edilemeyeceğinin dikkate alınmaması, Usul ve yasaya aykırıdır.

Mahkemece yukarıda 1 nolu bentte yapılan açıklama doğrultusunda araştırma yapılarak kamulaştırılan taşınmazların arsa vasfında olup olmadıkları hiçbir duraksamaya yer vermeyecek biçimde saptanmalı, arsa vasfında olduklarının anlaşılması durumunda tarafların bildireceği veya mahkemece resen belirlenecek emsallere ilişkin tapu kayıt örnekleri de dosyaya getirtildikten sonra (ikinci bilirkişi kurulunun oluşumu yasaya aykırı olduğundan) salt birinci ve üçüncü bilirkişi kurullarından yeniden seçilecek uygun somut emsal ile karşılaştırma suretiyle değerlendirme yapılan ek raporlar alınmalı ve hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

Kamulaştırılan taşınmazların arazi vasfında olduklarının anlaşılması durumunda ise taşınmazın bu niteliği gözetilerek yeniden bilirkişi kurulu oluşturulup, çevrede yetiştirilen ürünlerin münavebesi (dekar başına ortalama verim, toptan satış fiyatı ve üretim maliyeti resmi verileri İlçe Tarım Müdürlüğünden getirtilmek suretiyle ve bu verilere uygun biçimde) suretiyle değerlendirme yapılan (taşınmazların imar planı içinde olması ve



bilirkişi raporlarında belirtilen üst yapı olanakları objektif değer artırıcı unsurlar olarak değerlendirilebilir.) rapor alınmalı ve tahkikat tamamlanarak karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428 nci maddesi gereğince BOZULMASINA, 13.12.2002 gününde oybirliği ile karar verildi.

**Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Vergi Beyanının Değerin Belirlenmesinde Gözönünde Tutulması Gereken Esaslar Arasında Olduğu; 3194/m.18/2; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2003/1182**

**K. 2003/1677**

**T. 10.3.2003**

**ÖZET:** 2942 Sayılı Yasanın 11.maddesinin (d) bendi vergi beyanını değer belirlenmesinde gözönünde tutulması gereken esaslar arasında saymıştır. Bu tür nesnel ölçütler sayesinde bilirkişilerin öznel değerlendirmelerini denetleme olanağı sağlanmış olacaktır. Kamulaştırma bedelinin tespiti davasında; bilirkişilerce yapılacak değer tespitinde idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği (davanın açıldığı) gün esas alınmaz. Mahkemece dava konusu taşınmazla somut emsal alınan taşınmazın 2002 yılına ilişkin vergiye esas değerlerini gösteren belgenin ilgili belediye başkanlığından getirtilip, bu iki taşınmazın vergiye esas m2 değerleri arasındaki oranla bilirkişilerce belirlenen değerleri arasındaki oran karşılaştırılarak, aralarında fahiş farklılık bulunup bulunmadığı hususu Yargıtay denetimine olanak verecek biçimde ortaya konulmalıdır.

**DAVA:** Dava dilekçesinde Kamulaştırma Yasasının 4650 sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece yapılan araştırma ve bilirkişi kurulu raporları hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-2942 Sayılı Yasanın 11.maddesinin (d) bendi vergi beyanını değer belirlenmesinde gözönünde tutulması gereken esaslar arasında saymıştır. Bu tür nesnel ölçütler sayesinde bilirkişilerin öznel değerlendirmelerini denetleme olanağı sağlanmış olacaktır. Her ne kadar uygulamada vergi beyanı taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakta ve genellikle olması gerekenden daha düşük değerler içermekte ise de, bu olgu dava konusu taşınmaz için olduğu kadar, emsal alınan taşınmaz için de geçerlidir ve emsal karşılaştırması yapılırken dikkate alınması yasa gereğidir. Kamulaştırma Yasasının 4650 sayılı Yasayla değişik 15.maddesinin son fıkrası, bilirkişilerce yapılacak değer tespitinde idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği (davanın açıldığı) günün esas alınacağını öngörmektedir.

Dava tarihi 21.3.2002 olduğuna göre, mahkemece dava konusu taşınmazla somut emsal alınan taşınmazın 2002 yılına ilişkin vergiye esas değerlerini gösteren belgenin ilgili belediye başkanlığından getirtilip, bu iki taşınmazın vergiye esas m2 değerleri arasındaki oranla bilirkişilerce belirlenen değerleri arasındaki oran karşılaştırılarak, aralarında fahiş farklılık bulunup bulunmadığı hususu Yargıtay denetimine olanak verecek biçimde ortaya konulmalıdır.

Mahkemece, dava konusu taşınmazla buna somut emsal alınan taşınmazın buldukları cadde veya sokak için 2002 yılında emlak vergisine esas asgari arsa m2 değerlerini gösteren kayıtların belediye başkanlığından getirilerek, her iki taşınmazın vergiye esas m2 değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi kurulları raporlarında belirlenen oran arasında fahiş farklılık bulunduğu saptandığında, vergi değerleri arasındaki orana uygun düşecek biçimde karşılaştırma ve değerlendirme yapmak üzere bilirkişi kurullarından ek rapor alınması gerektiğinin düşünülmemesi,

2-Dava konusu taşınmazın ve bilirkişi raporunda somut emsal alınan parselin imar düzenlemesi sonucu oluşan imar parselleri olup olmadığı Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulup saptandıktan sonra, incelenen emsal (İmar Yasasının 18/2 maddesine göre düzenlemeye tabi tutulmak ve kamu hizmetine özgülenmek üzere düzenleme ortaklık payı ayrılmak suretiyle) imar parseli niteliğini kazanmış olup da dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırması yapıldıktan sonra bulunacak değerinden, İmar Yasasının 18.maddesinin ikinci fıkrası hükmü uyarınca düzenleme ortaklık payını karşılayacak oranda indirim yapılması gerektiğinin gözetilmemesi,

3-Bilirkişi kurulları raporlarında somut emsal olarak incelenen 6038 ada 13 parselin değerlendirmeye esas alınan 8.11.1995 tarihli satışını (alıcı-satıcı, satış tarihi ve satış bedelini) gösteren tapu kaydının Tapu Sicil Müdürlüğünden getirilip raporların bu yönden denetlenmemiş olması,

4-Ayrıca, kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tescili ve bedelinin tespiti davasının niteliği gereği, kendilerini vekille temsil ettirmiş olan taraflar lehine maktu vekalet ücretine hükmedilmelidir. Kararı temyiz eden davacı idare, davada kendisini vekille temsil ettirmiş olmakla Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca lehine maktu vekalet ücretine hükmedilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile vekalet ücreti takdirine yer olmadığına karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 10.3.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Satış Bedelleri Şüphe Uyandıran Bir Taşınmazın Somut Emsal Olarak Seçilemeyeceği; 3194/m.18/2; 2942/m.11/1-i**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2003/3237**

**K. 2003/5457**

**T. 23.6.2003**

ÖZET: Kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili davasında; satış bedelleri şüphe uyandıran bir taşınmazın somut emsal olarak seçilmesi ve buna dayanılarak dava konusu taşınmaza değer biçilmesi, kamulaştırılan taşınmaz için belirlenen bedelden, İmar Yasasının 18/2. maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılmaması, arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde bulunan ağaçların kaim değer yöntemi ile yapılan değerlendirmesinde objektif artış uygulanarak ağaç değerlerinin fazla hesaplanması doğru değildir.

DAVA: Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Yasasının 4650 sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, alınan raporlar hükme yeterli değildir.

Şöyle ki;

1- Bilirkişi kurullarının ek raporlarında somut emsal aldıkları 132 ada 8 parsel sayılı taşınmazın emsal alınan 16.6.1999 tarihli satışından sonra ve değerlendirme tarihine çok daha yakın tarihte (26.9.2001) gerçekleşen bir satışı daha bulunduğu ve bu ikinci satışta birim fiyatın öncekine oranla daha düşük olduğu (5.988.000 TL/m<sup>2</sup>) dosyaya getirilen bilgi ve belgelerden anlaşılmakta olup, bu ikinci satış işlemi bilirkişi kurulları tarafından dikkate dahi alınmamıştır. Her ikisi de aynı taşınmaza ait olan bu satışlardan iki yıl sonra olanın ilkinde göre daha düşük bedelli olması bu satışlardan birisinin gerçeği yansıtmadığı durumunu ortaya koymaktadır.

Satış bedelleri şüphe uyandıran bir taşınmazın somut emsal olarak seçilmiş olması ve buna dayalı olarak dava konusu taşınmaza değer biçilmesi,

2- Kamulaştırılan taşınmazın kadastro parseli, somut emsal alınan taşınmazın imar parseli olması durumunda, kamulaştırılan taşınmaz için belirlenen bedelden İmar Yasasının 18/2. maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiğinin düşünülmemiş olması,

3- Kamulaştırma Yasasının 11. maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde yer alan "bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin" tarım arazileri için ve yalnızca zeminin değerlendirilmesinde dikkate alınabilecek bir unsur olduğu düşünülmeden, arsa niteliğindeki dava konusu taşınmazın üzerinde bulunan ağaçların kaim değer yöntemi ile yapılan değerlendirmesinde de objektif artış uygulanarak ağaç değerlerinin fazla hesaplanması,

Doğru görülmemiştir. Kabüle göre de;

4- Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranının emsal lehine 10/6 olduğu dosyaya gelen belgelerle sabittir. Bilirkişi kurulları değerlendirme yaparken bu orandan makul ölçüde ayrılabilir iseler de bunun gerekçelerinin de açıklanması ve oluşacak sapmanın hiçbir şekilde vergi değerlerinin oranını tersine çevirecek ölçüde olmaması gerekmektedir. Bu yön dikkate alınmadan dava konusu taşınmazın emsal taşınmazdan %35 oranında üstün olduğunun ileri sürülmüş olması suretiyle değerlendirme yapılması,

Usul ve yasaya aykırıdır.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisini isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.'nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA), temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 23.6.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Ana Yapının Arsasına Özel Amaca Olmayan Emsal Satışlara Yapılara da Kamulaştırma Tarihindeki Resmi Birim Fiyatları ve Yapı Maliyet Hesaplarına Göre Değer Verilmesi; 3194/m.18; 634/m.46; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2003/4012**

**K. 2003/7630**

**T. 13.10.2003**

ÖZET: Anagayrimenkulün arsası ile birlikte kamulaştırılması halinde her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ile eklentileri de gözönünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur. Ana yapının arsasına, kamulaştırma gününden önce özel amaca olmayan emsal satışlara göre; yapılara da, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayınlanmış kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını gösteren listelerine göre (yıpranma payı da düşülerek), değer verilip, ayrıca bedelin tesbitinde etkili olacak diğer ölçüler de dikkate alınarak kamulaştırma karşılığının yasal biçimde belirlenmesi gerekir. Kamulaştırma parasının arttırılması hakkında açılacak davalarda, mahkemece arttırılan bölüm için mülkiyetin idareye geçtiği günden itibaren faiz istenebilir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de bu raporlar hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-Kat mülkiyeti kurulmuş ve bağımsız bölümleri bulunan bir yapıda bağımsız bölümün sahibi tarafından kamulaştırma karşılığının arttırılması istenilmiştir. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 46. maddesinin son fıkrası (Anagayrimenkulün arsası ile birlikte kamulaştırılması halinde her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ile eklentileri de gözönünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur.) hükmünü koymuştur. Böyle olunca ana yapının arsasına 2942 sayılı Kanunun 11. maddesininin 3. fıkrasının g bendi gözönünde tutularak kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre; yapılara da aynı maddenin h bendi gereğince Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayınlanmış, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını gösteren listelerine göre (yıpranma payı da düşülerek) değer verilip, ayrıca bedelin tesbitinde etkili olacak diğer ölçüler de dikkate alınarak kamulaştırma karşılığının yasal biçimde belirlenmesi gerekir.

Buna göre yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda arsa ile anayapının (ortak yerleri içerir biçimde) değerleri hesaplandıktan sonra, arsa payına düşen miktarına göre bağımsız bölümün karşılığı bedel tesbit edilir. Şayet o bağımsız bölümün yapısında değeri etkileyecek özellik ve nitelikte diğer bağımsız bölümlerden farklı ilaveler varsa bunlar da gözönünde tutulmak gerekir.

Belirtilen şekilde inceleme yapılmaksızın dükkanın zemini ve yapısı için ayrı değer saptanması,

2-Birinci bilirkişi kurulunca somut emsal alınan 117 ada 31 parsel sayılı taşınmaz nitelik, yüzölçümü ve değeri itibariyle dava konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip değildir. İkinci ve üçüncü bilirkişi kurullarınca dava konusu taşınmazla emsal karşılaştırma yapılmaksızın genel nitelikteki değerlendirmelerle yetinilmiş olmakla bu raporlara itibar edilemez.

Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinin (g) bendine göre aralarda dava konusu taşınmazla karşılaştırılacak taşınmazların emsal niteliğinde olması gerekir. Emsalin, sözcük anlamından da anlaşılacağı üzere dava konusu taşınmaza örnek teşkil edebilecek nitelikte olması gerekir. Örneğin, benzer yüzölçümler de bitişik ya da yakın adalarda bulunmak, aynı imar müzadesine sahip olmak, fiyatlarda en azından yaklaşık değerde olmak gibi nitelikler "emsal" in seçilmesine esas alınması gereken unsurlardandır.

Emsal satışlara göre satış değerinin tespiti ve bedelin tespitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak dördüncü fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekir.

Bu saptama yapılırken dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın cadde veya sokak üzerinde oluşları, bu cadde veya sokakların konut veya ticaret alanında olmaları, her ikisi de ticaret alanında ise hangisinde daha yoğun bir ticaret hacmi bulunduğu, hitap ettikleri müşteri kitlesinin nitelikleri, konut alanında iseler hangisindeki konutların daha yüksek fiyatla alıcı bulabildiği, her iki halde de imar durumuna göre inşaat yapılabilme durumları ve yapılabilecek kat adedi, bitişik veya ayrık nizamda yapılaşma alanlarından hangisinde buldukları gibi ve benzeri tüm değere etkili nitelik ve unsurlar ayrı ayrı ve tek tek açıklandıktan sonra bunlardan her birinin değere olan etki oranı da ayrı ayrı ve tek tek belirlenmelidir.

Bu saptamanın yapılmasında dikkate alınması gereken diğer bir unsur dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın vergi beyan değerleri arasındaki orandır.

Nitekim, 2942 Sayılı Yasa'nın 11. maddesinin (d) bendi de vergi beyanını kıymet takdirinde gözönünde tutulması gereken esaslar arasında saymıştır. Bu tür nesnel öğeler sayesinde bilirkişilerin öznel değerlendirmelerini denetleme olanağı elde edilmiş olur. Vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri, genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakta, gerçek değerinden daha düşük değerler belirlenmektedir. Ancak bu husus, dava konusu taşınmaz için olduğu kadar emsal için de geçerlidir ve emsal karşılaştırması yapılırken dikkate alınması yasa gereğidir. Bu nedenle dava konusu taşınmazın ve emsal alınan taşınmazın değerlendirme tarihindeki beyan edilen

vergi beyanları ile bu taşınmazların bağlı buldukları cadde veya sokak için belediyelerce emlak vergisine esas olmak üzere belirlenen m<sup>2</sup> fiatları ilgili belediyeden getirtilerek bu değerlere göre verilen m<sup>2</sup> fiyatının mukayese edilmesi gerekir.

Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise, mahkemece bu farklılık ve çelişki bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak mutlaka giderilmesi gerektiğinin düşünülmemesi,

3-Dava konusu taşınmazın İmar Yasası'nın 18. maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulup tutulmadığının araştırılmaması,

Kabul şekline göre;

4-Dava konusu taşınmaz üzerindeki 1 ve 3 numaralı dükkanların yapı değerleri yönünden iki ve üçüncü bilirkişi kurulu raporları birbirini doğruladığı halde yapıya yüksek değer belirleyen birinci bilirkişi kurulu raporlarına göre hüküm kurulması,

5-20.10.1989 gün ve 1988/4 Esas -1989/3 Karar sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince faizin kamulaştırma işleminin tebliğ tarihi itibarıyla kamulaştırmanın kesinleştiği 24.7.2000 gününden başlatılması gerekirken daha sonraki tescile ilişkin karar tarihinden faiz verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece taraf vekillerinden emsal istenmeli, re'sen emsal araştırması yapılmah bozma kararının (1) ve (2) numaralı bentlerinde açıklandığı gibi eksikler giderildikten sonra

bilirkişi kurullarından ek raporlar alınmalı ve oluşacak sonuç doğrultusunda karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 13.10.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Belirlenen İndirim Oranının Gerekçelerinin Açıklanması Gereği; 3194/m.18; 2942/m.10, 11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2003/6429**

**K. 2003/8500**

**T. 3.11.2003**

**ÖZET:** Satış bedelleri şüphe uyandıran bir taşınmazın somut emsal olarak seçilmiş olması ve buna dayalı olarak dava konusu taşınmaza değer biçilmesi doğru değildir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Yasasının 4650 Sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, alınan raporlar hükme yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-Bilirkişi kurullarının ek raporlarında somut emsal aldıkları 132 ada 8 parsel sayılı taşınmazın emsal alınan 16.6.1999 tarihli satışından sonra ve değerlendirme tarihine çok daha yakın tarihte (26.9.2001) gerçekleşen bir satışı daha bulunduğu ve bu ikinci satışta birim fiatın öncekine oranla daha düşük olduğu (5.988.000 TL/m<sup>2</sup>) dosyaya getirilen bilgi ve belgelerden anlaşılmakta olup, bu ikinci satış işlemi bilirkişi kurulları tarafından dikkate dahi alınmamıştır. Her ikisi de aynı taşınmaza ait olan bu satışlardan iki yıl sonra olanın ilkinin göre daha düşük bedelli olması bu satışlardan birisinin gerçeği yansıtmadığı durumunu ortaya koymaktadır.

Satış bedelleri şüphe uyandıran bir taşınmazın somut emsal olarak seçilmiş olması ve buna dayalı olarak dava konusu taşınmaza değer biçilmesi,

2-Kamulaştırılan taşınmazın kadastro parseli, somut emsal alınan taşınmazın imar parseli olması durumunda, kamulaştırılan taşınmaz için belirlenen bedelden düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekmekte olup, yapılacak bu indirimin oranı, 3194 sayılı İmar Yasası ile bu yasaya göre çıkarılmış bulunan İmar Yasasının 18.Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre bilirkişi kurulu tarafından gerekçeleri de açıklanmak suretiyle hesaplanmalıdır. Bu husus dikkate alınmadan ve ne suretle belirlendiği de açıklanmadan %20 oranında düzenleme ortaklık payı indirimi yapılmak suretiyle değer belirlenmiş olması,

3-Kamulaştırma Yasasının 11.maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde yer alan "bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin" tarım arazileri için ve yalnızca zeminin değerlendirilmesinde dikkate alınabilecek bir unsur olduğu düşünülmeden, arsa niteliğinde değerlendirilen davaya konu taşınmazın zemininden tamamen bağımsız olarak ve kaim değer yöntemi ile yapılan değerlendirmeye de dahil edilmek suretiyle bağ omcalarının değerlerinin fazla hesaplanması,

Kabule göre de;

4-Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranının emsal lehine 1000/75 olduğu dosyaya gelen belgelerle sabittir. Bilirkişi kurulları değerlendirme yaparken bu orandan makul ölçüde ayrılabilir iseler de bunun gerekçelerinin de açıklanması ve oluşacak sapmanın hiçbir şekilde vergi değerlerinin oranını tersine çevirecek ölçüde olmaması gerekmektedir. Bu yön dikkate alınmadan dava konusu taşınmazın emsal taşınmazdan üstün olduğunun ileri sürülmüş olması suretiyle değerlendirme yapılması,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 3.11.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Vergi Beyanları ve Resmi Makamlarca Yapılan Kıymet Takdirlerinin Taşınmazın Gerçek Değerini Tespite Yeterli Olmadığı; 3194/m. 18; 2942/m. 11/d-g**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2003/6781**

**K. 2003/8547**

**T. 4.11.2003**

**ÖZET:** Tebligatın usulüne uygun yapıp yapılmadığı yöntemince araştırılmalı, buna göre davanın süresinde açılıp açılmadığı araştırılmalıdır. Taşınmazın imar düzenlemesi sonucu oluşup oluşmadığının belediyeden sorulması gerekir. Emsal araştırması yapılırken o yöredeki taşınmazlar için belediyeden birim fiyat listesi getirilmelidir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne dair verilen hükmün temyiz incelemesi taraf vekillerince, duruşmalı olarak yapılması ise davalı İl Özel İdare Müdürlüğü vekili tarafından yasal süresi içinde verilen temyiz dilekçesi ile istenilmekle taraflara yapılan tebligat üzerine duruşma için tayin olunan günde temyiz edenlerden davacı ve davalı adına gelen olmadı. Dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, tetkik hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü:

**KARAR:** 1-Kamulaştırma evrakı davacıya 27.10.1999 tarihinde tebliğ için notere verilmiş, 13.5.2000 tarihinde de ilan edilmiştir. Dosyada noterliğe verilen tebligatın sonucunun ne olduğunu gösteren bir bilgi ve belge olmadığı gibi ilan tebligatın haklı ve gerekliliğini gösterecek şekilde yeterli adres araştırması yapıldığına dair belgelerde bulunmamaktadır.

Kamulaştırma Yasasının 14.maddesinin birinci fıkrası hükmü uyarınca davacının 30 günlük hak düşürücü süre içerisinde bu davayı açıp açmadığının mahkemece resen belirlenmesi gerekir. Bunun için, davacıya tebliğ için notere verilen tebligatın akıbetine ilişkin belgeler dosyaya ilgili noterlikten getirilip, tebligatın usulüne uygun yapıp yapılmadığı tespit edilmelidir. Şayet Tebligat Yasası ve ilgili tüzük uyarınca kamulaştırma evrakı usulüne uygun olarak davacıya tebliğ edilmişse 20.6.2000 tarihinde açılan davanın süresinde açılıp açılmadığı değerlendirilmelidir. Yapılan kamulaştırma tebligatının usulüne uygun olmadığı ve bu nedenle geçersiz olduğunun saptanması durumunda da, Tebligat Yasasının 32.maddesi uyarınca, muhatabın usulüne uygun olmayan tebligatı öğrendiği tarihin tebliğ tarihi olacağı dikkate alınarak davacının ihtilafsız bedeli çekip çekmediği ilgili yerlerden sorulmalı ve çekmişse bu tarihin tebliğ tarihi olacağı kabul edilerek yine davanın yasal sürenin içerisinde açılıp açılmadığı tespit edilmelidir.

Mahkemece bu yönde bir araştırma yapılmadan davanın süresi içerisinde açıldığının kabulü,

2-Dava konusu taşınmazın somut emsalle karşılaştırılması sonucu bulunan değerinden İmar Yasasının 18.maddesinin ikinci fıkrası hükmü uyarınca düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekip gerekmediğinin tespiti bakımından bu taşınmazların imar düzenlemesi sonucu oluşup oluşmadıklarının Belediye İmar Müdürlüğünden sorulmamış olması,

3-Arsa niteliğinde olduğu kabul edilen dava konusu taşınmazın, Kamulaştırma Kanununun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11.maddesinin özellikle arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tesbiti ve bedelin tesbitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak ikinci fıkra gereğince her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Bu saptama yapılırken dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın cadde veya sokak üzerinde oluşları, bu cadde veya sokakların konut veya ticaret alanında olmaları, her ikisi de ticaret alanında ise hangisinde daha yoğun bir ticaret hacmi bulunduğu, konut alanında iseler hangisindeki konutların daha yüksek fiyatla alıcı bulabildiği, her iki halde de imar durumuna göre inşaat yapılabilme durumları ve yapılabilecek kat adedi, bitişik veya ayrıık nizamda yapılaşma alanlarından hangisinde buldukları gibi ve benzeri tüm değere etkili nitelik ve unsurlar ayrı ayrı ve tek tek açıklandıktan sonra bunlardan her birinin değere olan etki oranı da ayrı ayrı ve tek tek belirlenmelidir.

Bu saptamanın yapılmasında dikkate alınması gereken diğer bir unsur dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın vergi beyan değerleri arasındaki orandır.

2942 Sayılı Yasanın 11.maddesinin (d) bendinde vergi beyanı kıymet takdirinde gözönünde tutulması gereken esaslar arasında sayılmıştır. Bu tür nesnel ölçeler sayesinde bilirkişilerin öznel değerlendirmelerini denetleme olanağı elde edilmiş olur. Vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri, genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakta, gerçek değerinden daha düşük değerler belirlenmektedir. Ancak bu husus, dava konusu taşınmaz için olduğu kadar emsal için de geçerlidir ve emsal karşılaştırması yapılırken dikkate alınması yasa gereğidir. Bu nedenle dava konusu taşınmazın ve emsal alınan taşınmazın değerlendirme tarihindeki, bağlı buldukları cadde veya sokak için belediyelerce emlak vergisine esas olmak üzere belirlenen m2 fiyatları ilgili belediyeden getirtilerek bu değerlere göre verilen m2 fiyatının mukayese edilmesi gerekir.

Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise, mahkemece bu farklılık ve çelişki bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak mutlaka giderilmelidir.

Bu hususlar dikkate alınmadan değerlendirme yapan üçüncü bilirkişi kurulu raporuna göre hüküm tesisi,

4-Hakkındaki dava husumet nedeniyle reddedilen ve kendisini vekil ile temsil ettiren davalı Milli Eğitim Bakanlığı yararına Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinin 7.maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca vekalet ücreti takdir edilmemiş olması,

Kabule göre de;

5-Faize, kamulaştırma işleminin kesinleşip mülkiyetin davalı idareye geçtiği 20.7.2000 tarihi yerine daha önceki kamulaştırma tarihinden hükmedilmiş olması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, yukarıda sözü edilen 1 numaralı bozma doğrultusunda gerekli araştırma yapıldıktan sonra davanın süresi içerisinde açıldığının tespiti halinde 2 ve 3 numaralı bozma doğrultusunda gerekli belgeler de getirtilerek oluşumu yasaya uygun bulunan üçüncü bilirkişi kurulundan ek rapor alınmalı, 4 ve 5 numaralı bozma gerekleri de dikkate alınarak hasil olacak sonuç doğrultusunda karar verilmelidir.



SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 4.11.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Emsal Taşınmazın Kamulaştırılan Taşınmazla Aynı Konumda Olması Taşınmaza Yakın Mesafede Bulunması Aynı Nitelik ve Özellikleri Taşınması Benzer Yüzölçümünde Olmasının Zorunlu Olmaması; 3194/m.18; 2942/m.10,11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2004/10321**

**K. 2005/440**

**T. 7.2.2005**

ÖZET: Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibariyle iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Yasasının 4650 Sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu alınan rapor hükme yeterli değildir.

Şöyle ki;

1- Kamulaştırılan taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edilerek değerlendirme yapılan rapora göre karar verilmiş ise de bu hususta herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibariyle iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

2- Taşınmazın arsa niteliğinde olduğu kabul edilse dahi

a)Bilirkişi raporunda emsal incelemesi ve dava konusu taşınmazla karşılaştırma yapılmaksızın genel nitelikteki değerlendirmelerle yetinilmiş olmakla bu rapora itibar edilemez.

Kamulaştırma Yasasının kıymet takdiri esaslarını gösteren 11. maddesinin birinci fıkrasının özellikle arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tesbiti ve bedelin tesbitinde etkisi olan diğer unsurlarda dikkate alınarak her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.

Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda olması, taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılmış olması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılmış olan taşınmazlar da emsal alınabilir. Bu emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiyatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatları bulduktan sonra dava konusu taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

Mahkemece tarafların vereceği yada resen belirlenecek emsal kayıtlar Tapu Sicil Müdürlüğünden getirildikten ve bunun imar parseli olup olmadığı da sorulup saptandıktan sonra yukarıda açıklanan esaslara uygun incelemeyi ve sonucunu içeren ek bilirkişi raporları alınıp hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

İncelenen emsal imar parseli olup da dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Kanununun 18. maddesinin 2.fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği de dikkate alınmalıdır.

Yukarıda açıklanan hususlarda bilirkişi kurulundan ek rapor alınmamış olması,

b- Üzerinde irtifak hakkı kurulması nedeniyle taşınmazda oluşacak değer düşüklüğü oranının saptanmasında taşınmaz malın cinsi, kullanım biçimi ile irtifak hakkının niteliği (boru hattı, enerji nakil hattı vs.) kapladığı alan, yeri ve yönü gözönünde bulundurulmalıdır. Yargıtay uygulamalarında üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan taşınmazda bu irtifak nedeniyle oluşacak değer düşüklüğünün (taşınmazın cins ve niteliğine uygun kullanımı önemli ölçüde etkileyen özel bir durum yoksa) irtifaktan etkilenen alanın mülkiyet değerinin arazide en fazla %35'ini, arsada ise en fazla %50'sini geçmeyeceği kabul edilmektedir.

Buna göre arsa olarak kabul edilen dava konusu taşınmazda irtifak nedeniyle oluşacak değer düşüklüğünün binde 16 oranında olması gerektiğinin dikkate alınmaması,

3- Kamulaştırma planına bağlı olarak taşınmazdaki yeri ve kapladığı alanın belirlenmesi suretiyle irtifak hakkının tapuya tesciline karar verilmesi ile yetinilmesi gerekirken, infazda tereddüt uyandıracak biçimde ve gerekmediği halde taşınmazın tapu kaydının da iptaline karar verilmiş olması,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edenlerden davalı tarafa iadesine, 07.02.2005 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İncelenen Emsalin İmar Parseli Olması Dava Konusu Taşınmazın ise Bu Nitelikte Olmaması Halinde Dava Konusu Taşınmazın Emsalle Yapılacak Karşılaştırmadan Sonra Bulunacak Değerinden veya Yüzölçümünden Düzenleme Ortaklık Payına Tekabül Edecek Oranda İndirim Yapılacağı; 3194/m.18**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2005/1153**

**K. 2005/1074**

**T. 21.2.2005**

ÖZET: İncelenen emsalin imar parseli olması, dava konusu taşınmazın ise bu nitelikte olmaması halinde dava konusu taşınmazın emsalle yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden veya yüzölçümünden İmar Yasasının 18. maddesinin ikinci fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Geri Çevirme kararı üzerine dosyaya getirilen Belediye Başkanlığı ve Tapu Sicil Müdürlüğü yazılarından dava konusu taşınmazın İmar Yasasının 18. maddesinin ikinci fıkrası gereği imar uygulaması sonucu oluşan imar parseli olmadığı emsal 72 numaralı parselin ise imar parseli olduğu anlaşılmaktadır.

Bu itibarla incelenen emsalin imar parseli olması, dava konusu taşınmazın ise bu nitelikte olmaması halinde dava konusu taşınmazın emsalle yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden veya yüzölçümünden İmar Yasasının 18. maddesinin ikinci fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiğinin bilirkişi raporlarında dikkate alınmaması,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece, bu hususta bilirkişi kurullarından ek raporlar alınarak oluşacak sonuç doğrultusunda karar verilmelidir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 21.02.2005 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımda Meydana Gelen Değer Eksilmesinin Tesbiti Usulü; 3194/m.18; 2942/m.11,12,15; 634/m.46**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2005/2842**

**K. 2005/5438**

**T. 24.5.2005**

ÖZET: 1- 2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasının 4650 Sayılı Yasa ile değişik 15. maddesinin son fıkrası hükmüne göre, dava konusu taşınmazın değerinin tespitinde idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas alınmalıdır.

2- Tamamlanmış ve iskan edilmiş yapılarda da uygulanması gereken 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 46. maddesinin son fıkrası (Anagayrimenkulün arsası ile birlikte kamulaştırılması halinde her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli, bağlantılı bulunduğu arsa payı ile eklentileri de gözönünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur) hükmünü

koymuştur. Böyle olunca, ana yapının arsasına 4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 sayılı Yasanın 11. maddesinin 1. fıkrasının g bendi gözönünde tutularak kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre; yapılara da aynı maddenin h bendi gereğince Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayınlanmış, dava tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını gösteren listelerine göre (yıpranma payı da düşülerek) değer verilip, ayrıca bedelin tesbitinde etkili olacak diğer ölçüler de dikkate alınarak kamulaştırma karşılığının belirlenmesi gerekir.

3- Dava konusu taşınmazın kamulaştırmadan artan 89 m2 lik kısmının işe yaramayacağı savı ile kamulaştırılması için Kamulaştırma Yasasının 12. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca davalı mal sahiplerinin davacı idareye herhangi bir başvurusu olmadığı halde, hükme esas birinci bilirkişi kurulunca bu parçaya kamulaştırılmış gibi mülkiyet değerine eşit % 100 değer kaybı verilmesi ve burası davalıların (ve diğer paydaşların) mülkiyetinde kaldığına göre bu mülkiyetin bir değer taşıdığına dikkate alınmamış olması hatalıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Yasasının 4650 Sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hükmün temyiz incelemesinin duruşmalı olarak yapılması bir kısım davalı vekili ile davacı vekili tarafından yasal süresi içinde verilen temyiz dilekçesi ile istenilmekle taraflara yapılan tebligat üzerine duruşma için tayin olunan günde temyiz edenlerden davacı ve davalılar adına gelen olmadı. Dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, tetkik hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmışsa da alınan raporlar hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki;

1- 2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasının 4650 Sayılı Yasa ile değişik 15. maddesinin son fıkrası hükmüne göre, dava konusu taşınmazın değerinin tespitinde idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas alınmalıdır. Bilirkişi kurulları raporlarında değer belirlenirken anılan yasa hükmü gözardı edilerek -belgelerin mahkemeye verildiği (davanın açıldığı) 8.4.2003 günü yerine- 10.10.2003 tarihine göre hesaplama yapılmış olması,

2- Dava konusu taşınmazlar, üzerinde kat irtifakı kurulan tamamlanmış ve iskan edilmiş bir yapının bağımsız bölümleridir.

Tamamlanmış ve iskan edilmiş yapılarda da uygulanması gereken 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 46. maddesinin son fıkrası (Anagayrimenkulün arsası ile birlikte kamulaştırılması halinde her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli, bağlantılı bulunduğu arsa payı ile eklentileri de gözönünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur) hükmünü koymuştur. Böyle olunca, ana yapının arsasına 4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 sayılı Yasanın 11. maddesinin 1. fıkrasının g bendi gözönünde tutularak kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre; yapılara da aynı maddenin h bendi gereğince Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayınlanmış, dava tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını gösteren listelerine göre (yıpranma payı da düşülerek) değer verilip, ayrıca bedelin tesbitinde etkili olacak diğer ölçüler de dikkate alınarak kamulaştırma karşılığının yasal biçimde belirlenmesi gerekir.

Buna göre, yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda arsa ile ana yapının (ortak yerleri içerir biçimde) değerleri hesaplandıktan sonra, arsa payına düşen miktarına göre bağımsız bölümün karşılığı bedel tesbit edilir. Şayet o bağımsız bölümün yapısında değeri etkileyecek özellik ve nitelikte diğer bağımsız bölümlerden farklı ilaveler varsa bunlar da gözönünde tutulmak gerektiği düşünülmeden birinci ve ikinci bilirkişi kurullarınca taşınmazın zeminine ayrı dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin yüzölçümlerine ayrı değer biçilmesi, üçüncü bilirkişi kurulunca ise taşınmazın bulunduğu mevkiye, iş yoğunluğuna, ticaret hacmine ve alım satım kolaylığı gözönünde tutularak emlak vergisi değerlerinin emsal alınması suretiyle değer belirlenmesi,

3- Dava konusu taşınmazın kamulaştırmadan artan 89 m2 lik kısmının işe yaramayacağı savı ile kamulaştırılması için Kamulaştırma Yasasının 12. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca davalı mal sahiplerinin davacı idareye herhangi bir başvurusu olmadığı halde, hükme esas birinci bilirkişi kurulunca bu parçaya kamulaştırılmış gibi mülkiyet değerine eşit % 100 değer kaybı verilmesi ve burası davalıların (ve diğer paydaşların) mülkiyetinde kaldığına göre bu mülkiyetin bir değer taşıdığına dikkate alınmamış olması, üçüncü bilirkişi kurulunca ise anılan madde hükmü gereği hiçbir inceleme yapılmaması,

4- Birinci ve ikinci bilirkişi kurullarınca somut emsal olarak incelenen 1871 Ada 86 Parsel ve 68 Ada 29 parsel sayılı taşınmazlar ile dava konusu taşınmazın İmar Kanununun 18. maddesi gereğince oluşmuş imar parseli olup olmadıklarının incelenmemesi,

Doğru görülmemiştir.

Mahkemece açıklanan eksikler giderildikten sonra bozma nedenlerini karşılar biçimde ek raporlar alınmalı, raporların bozmaya uygunluğu denetlenmeli ve oluşacak sonuç doğrultusunda karar verilmelidir.

**SONUÇ:** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 24.5.2005 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Arttırılan Kamulaştırma Bedeli İçin Yasal Faizin Hak Sahibine Tebligatın Yapıldığı Tarihten İtibaren Hesaplanması Gereği; 3194/m.18; 2942/m.11,13,15**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2005/3931**

**K. 2005/5915**

**T. 6.6.2005**

**ÖZET:** Kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde, kamulaştırma kararının tamamlandığı tarihten itibaren bir yıl içinde idare tarafından tebligat yaptırılmışsa kamulaştırma tarihi; tebligat, bir yıllık süre geçtikten sonra yaptırılmışsa kamulaştırma kararının hak sahibine tebliğ edildiği tarih, tebligat yapılmadan dava açılmışsa dava tarihi esas alınır. Arttırılan kamulaştırma bedeli için yasal faizin, hak sahibine tebligatın yapıldığı tarihten itibaren hesaplanması gerekir.

**DAVA:** Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece, davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş; hüküm, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR:** 1- 2942 sayılı Yasanın 15. maddesinin onüçüncü fıkrası hükmüne göre, kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde, kamulaştırmayı yapan idare 13. madde gereğince tebligatı kamulaştırma kararının tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde yöntemine uygun olarak yaptırmış ise kamulaştırma tarihi; tebligat, belirtilen süre geçtikten sonra yapılmış ise kamulaştırma kararının hak sahibine tebliğ olduğu; tebligat yapılmadan dava açılmış ise davanın açıldığı gün esas tutulur. Somut olayda, kamulaştırma kararının tamamlandığı 24.1.1990 tarihinden başlayarak bir yıldan fazla bir süre geçtikten sonra kamulaştırma belgeleri taşınmaz sahibine 14.10.1994 günü tebliğ edilmiştir. Anılan Yasa maddesi hükmü uyarınca, kamulaştırma bedelinin saptanmasında kamulaştırma kararının hak sahibine tebliğ olduğu 14.10.1994 tarihinin esas tutulması gerekirken, taşınmaz malikinin kamulaştırmanın iptali istemiyle idare mahkemesine açtığı dava sonunda verilen ret kararının kesinleşme tarihi olan 27.7.1998 gününe göre değerlendirme yapan bilirkişi kurulu raporlarına itibarla hüküm kurulması,

2- Arttırılan kamulaştırma bedeli için yasal faizin 14.11.1994 gününden başlatılması gerekirken, 21.8.1998 tarihinden itibaren hükmedilmesi,

3- Dava konusu taşınmazların İmar Yasasının 18. maddesinin uygulanması sonucu oluşmuş imar parselleri olduğu, dosyaya getirilen Belediye Başkanlığı yazısı ile belirlendiğinden dava konusu taşınmazların emsal taşınmazla karşılaştırılmasında düzenleme ortaklık payının indirilmemesi gerekirken üçüncü bilirkişi kurulu raporunda düzenleme ortaklık payı indirimi yapılmış olması,

4- Kamulaştırma Yasasının 11. maddesinin son fıkrası hükmüne göre, kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde kamulaştırma bedeli, bu kamulaştırma nedeniyle taşınmazda oluşacak değer düşüklüğüdür. Başka bir deyişle, taşınmazın kamulaştırma öncesindeki değeri ile irtifakın geçmesinden sonraki değeri arasındaki fark kamulaştırma bedelidir. Bu bedel, taşınmazın büyüklüğüne, kullanma biçimine, arsa ya da tarım arazisi oluşuna, irtifakın niteliği ile geçtiği yer ve kapladığı alana göre yüzde olarak belirlenir ve irtifakın taşınmazda doğurduğu bu değer düşüklüğü oranına göre kamulaştırma bedeli bulunur. Ayrıca Yargıtay uygulamalarında üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan taşınmazda bu irtifak nedeniyle oluşacak değer düşüklüğünün (taşınmazın cins ve niteliğine göre uygun kullanımını önemli ölçüde etkileyen özel bir durum yoksa) irtifaktan etkilenen alanın mülkiyet değerinin en fazla (arazide) %35'i, arsada ise %50'si oranında olacağı kabul edilmektedir. Açıklanan bu esaslar gözönünde tutulduğunda irtifak kamulaştırmasından dolayı dava konusu taşınmazlarda oluşacak değer düşüklüğünün en çok üçüncü bilirkişi kurulu raporunda belirlenen oranlarda olması gerekirken birinci ve ikinci bilirkişi kurulu raporlarında daha fazla oranlarda değer düşüklüğü öngörülerek buna göre değerlendirme yapılması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla, yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 6.6.2005 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Mahkemece Nisbi Harcın Davacıdan Tahsiline Karar Verilmesinin Doğru Olmadığı; 3194/m. 18; 2942/m. 10**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2005/6265**

**K. 2005/7682**

**T. 19.7.2005**

ÖZET: 1- Dava konusu taşınmaz kadastro parseli olup, somut emsal alınan taşınmaz 3194 Sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca imar düzenlemesi görmüş, imar parseli niteliğindedir. Bu durumda dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırma sonucu bulunan değerinden, İmar Yasasının 18. maddesinin 2. fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiğinin düşünülmemesi,

2- 4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Yasa'nın 10. maddesine göre açılan tespit ve tescil davaları niteliği gereği maktu harca tabi olduğu halde, mahkemece nisbi harcın davacıdan tahsiline karar verilmesi, doğru görülmemiştir.

DAVA: Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Yasasının 4650 Sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

1- Geri çevirme kararı uyarınca dosya içerisine getirilen belediye başkanlığı yazısına göre, dava konusu taşınmaz kadastro parseli olup, somut emsal alınan Şehitler Mah. 2933 N16 parsel sayılı taşınmaz 3194 Sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca imar düzenlemesi görmüş, imar parseli niteliğindedir. Bu durumda dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırma sonucu bulunan değerinden, İmar Yasasının 18. maddesinin 2. fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiğinin düşünülmemesi,

2- 4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Yasa'nın 10. maddesine göre açılan tespit ve tescil davaları niteliği gereği maktu harca tabi olduğu halde, mahkemece nisbi harcın davacıdan tahsiline karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 19.07.2005 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırmada Arsanın Kıymet Takdirinin Esasları; 3194/m. 18; 2942/m. 11; 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2005/9029**

**K. 2006/1358**

**T. 23.2.2006**

ÖZET: 1- Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibariyle iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak cevap yazılarına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığı hususunun saptanmaması,

2- İncelenen emsal imar parseli olup da dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Yasasının 18. maddesinin 2. fıkrası uyarınca düzenleme ortaklık payını karşılayacak oranda indirim yapılması gerektiğinin de dikkate alınmaması, doğru değildir.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: Mahkemece, dava konusu taşınmazın arsa niteliği gözönünde tutularak bilirkişi kurulları oluşturulup yerinde iki kez inceleme yaptırılmış ise de, düzenlenen raporlarda incelenen arsa satışlarının emsal alınacak nitelikte olmadığı görüşüne yer verilerek, kamulaştırma bedeli emsal satışlara göre değil denetime elverişli olmayan ve yasada öngörülen yöntem uygun düşmeyen genel değerlendirmelerle tespit edilmiş olduğundan, bu raporlara itibarla hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

Şöyle ki;

1- Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmeye üzere araştırılmalıdır.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak cevap yazılarına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığı hususunun saptanmaması,

2- Bilirkişi kurullarınca dava konusu taşınmazın yerinde inceleme yapılarak, 2942 Sayılı Yasanın 4650 Sayılı Yasayla değişik 11. maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi uyarınca kamulaştırma (değerlendirme) tarihinden önceki özel amacı olmayan emsal arsa satışlarını esas alarak dava konusu taşınmaz malın satış değerini ve bu değeri etkileyebilecek tüm nitelik ve unsurları gözeterek gerekçeli bir değerlendirmeye dayalı olarak taşınmaz malın değerinin tespiti gerekir.

Satışı emsal alınacak olan taşınmazın dava konusu taşınmazla aynı mevkii ve konumda ve aynı yüzölçümde olması, birbirine komşu ya da yakın mesafede bulunması, kamulaştırma (değerlendirme) gününe yakın tarihlerde satılmış olması zorunlu değildir. Buna göre dava konusu taşınmaza emsal alınabilecek nitelik ve özellikleri taşıyan emsal arsa satışlarının belirlenip bilirkişi kurullarınca bu emsal satışların esas alınması suretiyle yapılacak karşılaştırma ve değerlendirme sonunda dava konusu taşınmazın değeri tespit edilmelidir. Dava konusu taşınmazın yer aldığı K. gibi büyük bir ilçede emsal olabilecek özel amacı olmayan arsa satışlarının bulunmadığı da düşünülemez. Kaldı ki, böyle bir olasılık söz konusu olsa bile komşu il ve ilçelerde -kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan- arsa satışları da emsal alınabilir.

Emsalin satış fiyatına Devlet İstatistik Enstitüsü toptan eşya fiatları endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiatları bulunduktan sonra dava konusu taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar belirtilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

Mahkemece tarafların bildireceği ve/veya resen belirlenecek emsal kayıtlar Tapu Sicil Müdürlüğünden getirildikten sonra bilirkişi kurullarından yukarıda açıklanan esaslara uygun incelemeyi ve sonucunu içeren ek raporlar alınmalı, oluşacak sonuca göre karar verilmelidir.

İncelenen emsal imar parseli olup da dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Yasasının 18. maddesinin 2. fıkrası uyarınca düzenleme ortaklık payını karşılayacak oranda indirim yapılması gerektiğinin de dikkate alınmaması,

Bundan ayrı;



3- Davacıardan M. Ü.'e kamulaştırma evrakının tebliğ edilip edilmediği, edilmiş ise tebliğ tarihinin incelenerek davanın adı geçen yönünden süresinde açılıp açılmadığının denetlenmemesi,

4- Faize, her davalı payı yönünden kamulaştırma tebliğ tarihleri dikkate alınarak mülkiyetin davalı idareye geçtiği kamulaştırma kesinleşme tarihinden itibaren hükmedilmesi gerekirken önceki dava tarihinden hükmedilmesi,

5- Dava kısmen kabul kısmen ret edildiğine göre yargılama giderinin ret/kabul oranına göre taraflara paylaşılması gerektiğinin düşünülmemesi ve bu nedenle redde göre davalı lehine avukatlık ücreti takdir edilmemesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 23.2.2006 gününde oybirliğiyle karar verildi.

### **Arsa Niteliğinin Tesbiti; 3194/m.18/2; 2942/m.1**

#### **T.C. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU**

##### **E. 1999/18-204**

##### **K. 1999/180**

##### **T. 24.3.1999**

ÖZET: 1. Uygulama imar planı içinde yer almayan taşınmazın, arsa sayılabilmesi için; Belediye yada mücavir alan sınırları içinde kalıp iskâna ayrılmış olması belediye hizmetlerinden yararlanması ve meskun yerler arasında yer almış olması gerekir.

2. Kamulaştırma bedelinin artırılması davasında; dava konusu taşınmaz kadastro parseli, emsaller ise imar parseli olduğu takdirde: Dava konusu parselin yapılacak karşılaştırma ile bulunacak değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül eden oranda indirim yapılması gerekir.

3. Kamulaştırma bedelinin artırılması davasında, faize kamulaştırmanın kesinleştiği tarihten itibaren hükmedilmelidir.

DAVA VE KARAR: Taraflar arasındaki "kamulaştırma bedelinin arttırılması" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Nazilli Asliye 1. Hukuk Mahkemesince davanın kısmen kabulüne dair verilen 17.2.1997 gün ve 1995/405 E - 1997/106 K. sayılı kararın incelenmesi taraf vekilleri tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 3.6.1997 gün ve 1997/4776 - 5836 sayılı ilamı ile bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda kısmen direnilmiştir.

#### **YARGITAY HUKUK GENEL KURULU KARARI:**

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sona gereği görüldü.

Davacı Vakıflar İdaresi, kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların tahsilini istemiştir.

Yerel Mahkemenin davanın kısmen kabulüne dair kurduğu hüküm Özel Dairesince;

1- Taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek ona göre değerlendirme yapan bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulmuş ise de; bu konuda herhangi bir inceleme yapılmamış mücerret bilirkişilerin beyanına itibar edilmiştir.

Yargıtay'ca da benimsenen Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, uygulama İmar planı içinde yer almayan taşınmazın, arsa sayılabilmesi için

belediye yada mücavir alan sınırları içinde kalıp, iskana ayrılmış, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanması ve meskun yerler arasında yer almış olması gerekir.

Bu hususlar varsa, Belediye Başkanlığından sorulup alınacak cevap yazısına göre taşınmazın arsa niteliğinde olup olmadığının belgelendirilmemesi,

Kabule göre ise;

2- Dava konusu taşınmaz ile birinci, ikinci ve üçüncü bilirkişi raporlarında somut emsal olarak incelenen parsellerin imar düzenlemesine tabi tutulup tutulmadıkları Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorularak dava konusu taşınmaz Kadastro parseli, emsaller ise İmar parseli oldukları takdirde İmar Kanununun 18/2. maddesi gereğince dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırma sonucu bulunacak değerinden düzenleme ortaklık payına tekabül eden oranda indirim yapılması gerektiğinin dikkate alınmamış olması,

3- Faize kamulaştırmanın kesinleştiği 2.7.1995 yerine daha önceki tarihten hükmedilmesi,

4- Kabul edilen miktar gözönüne alınarak davalının toplam 203.000.000,- TL. masraf ve harçla sorumlu tutulması gerekirken 323.000.000,- TL.masraf ve harç yükletilmesi doğru görülmemiştir, gerekçesi ile bozulmuştur.

Yerel mahkemece, 1, 2, ve 3 numaralı bentlerde belirtilen bozma sebeplerine uyulmasına karar verilmiş, bozma çerçevesinde işlem yapılarak yeni hüküm kurulmuştur.

Kabule göre başlığı altında 4 numaralı bentte belirtilen mahkeme masrafları ve harçla ilgili bozma sebebinde ise direnilmiştir. Hemen belirtilmeli kabule göre başlığı altında yapılan bozma tamamen bir tavsiye ve eleştiri niteliğindedir. Bu nedenle de bozmada işaret edilen bu tür eleştirilere karşı direnilmesi usul hükümlerince mümkün değildir. Bu durumda bu konuda ortada varlığından söz edilebilecek bir direnme kararından söz edilemez, az yukarıda açıklandığı üzere Özel Dairenin Bozma kararının 1, 2 ve 3 bentlerine mahkemece uyulup bozma çerçevesinde hüküm kurulduğundan yeni hükme yönelik temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın Özel Dairesine gönderilmesi gerekir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı, bozma hükmüne uyularak verilen yeni karara yönelik temyiz itirazlarının incelenmesinin yapılması için dosyanın 18. Hukuk Dairesine gönderilmesine, (OYBİRLİĞİ) ile karar verildi.

## **Çaplı Taşınmaza Elatmanın Önlenmesi; 3194/m.18; 743/m.648**

### **T.C. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU**

**E. 2000/1-1832**

**K. 2000/1820**

**T. 20.12.2000**

ÖZET: Dava çaplı taşınmaza elatmanın önlenmesi, yıkım isteğine ilişkindir. Davalının kendi levazımı ile başka kişiye ait taşınmaza yapılan kişi konumunda bulunduğu ve yapılanmada iyiniyetli olmadığı anlaşılmaktadır. Bunun yanısıra yapı sahibi davalının, önceden kadastro bir hakkının bulunmadığı da kendi kabulündedir. Bu durumda uyuşmazlığın çözümünde İmar Yasasının 18. maddesinin gözetilemeyeceğinden, MK.nun 648 ve devamı maddelerine göre bir değerlendirme yapıp, sonucuna göre bir hüküm kurulması gerekir.

DAVA: Taraflar arasındaki "elatmanın önlenmesi ve yıkım" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Karşıyaka Asliye 4. Hukuk Mahkemesi'nce davanın kısmen kabulüne dair verilen 6.4.1999 gün ve 1998/981 E. 1999/198 K. sayılı kararın incelenmesi taraf vekillerince istenilmesi üzerine, Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 14.2.2000 gün ve 1365-

1397 sayılı ilamiyle; (...Toplanan delillere ve tüm dosya içeriğine göre, davalının temyiz itirazları yerinde görülmediğinden reddine,

Davacının temyizine gelince; Dava çaplı taşınmaza elatmanın önlenmesi, yıkım isteğine ilişkindir.

Davalı, taşınmazın sahipsiz arazi olduğunu düşünerek binasını 1981 yılında iyiniyetli olarak yaptığını, bina bedelinin arsa bedelinden fazla olduğunu bu nedenle taşınmazın adına tescil edilmesi gerektiğini savunmuştur.

Gerçekten, davalının kendi levazımı ile başka kişiye ait taşınmaza yapılan kişi konumunda bulunduğu ve yapılanmada iyiniyetli olmadığı anlaşılmaktadır. Bunun yanısıra yapı sahibi davalının, önceden kadastral bir hakkının bulunmadığı da kendi kabulündedir.

Öyle ise, uyuşmazlığın çözümünde imar yasasının 18. maddesinin gözetilemeyeceği; MK.nun 648 ve devamı maddelerine göre bir değerlendirme yapıp, sonucuna göre bir hüküm kurulmasının gerektiği kuşkusuzdur.

Somut olayda, davacı kayıt malikinin yıkım isteği de bulunmasına karşın, temyiz aşamasında (temyiz dilekçesinde) asgari levazım bedeli karşılığı temellüğe talip olduğunu bildirmiştir.

Hal böyle olunca, saptanan asgari levazım bedeli karşılığında muhtesatin davacıya bırakılması gerekirken, yazılı biçimde hüküm kurulması doğru değildir....) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

**KARAR:** Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

**SONUÇ:** Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı HUMK.nun 429. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, istek halinde temyiz peşin harcının geri verilmesine, 20.12.2000 gününde oybirliği ile karar verildi.

## **Kamulaştırmасız El Atma Nedeniyle Tazminat Talebinde Tazminat Miktarının Tesbiti; 3194/m.18; 743/m.48**

### **T.C. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU**

#### **E. 2001/4-403**

#### **K. 2001/413**

#### **T. 16.5.2001**

**ÖZET:** Davacı, İmar Yasası uyarınca yapılan düzenleme sonunda imar yoluna dönüştürülen ve kamulaştırma işlemi yapılmadan bahçe duvarını yıkıp yol açarak zarar veren davalılardan meydana gelen zararın ödetilmesi isteminde bulunmuştur. Kamulaştırmасız elatma nedeniyle tazminat konulu davada duvara elkonulup yıkıldığı gündeki nitelikleri saptanıp dava gününe kadar geçen süre içindeki değer artış oranları-malzeme, işçilik, nakliye giderleri dava tarihi itibari ile değerlendirilip gerçek zarara hükmedilmesi gerekir.

**DAVA:** Taraflar arasındaki "tazminat" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Divriği Asliye Hukuk Mahkemesi'nce davanın kısmen kabulüne dair verilen 16/10/1999 gün ve 1998/337 E. 1999/129 K. sayılı kararın incelenmesi davacı asil tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin 25/05/2000 gün ve 2000/2989-5069 sayılı ilamiyle; (...Dava, haksız eylem sonucu uğranılan zararın ödetilmesi istemine

ilişkindir. Davacı, İmar Yasası uyarınca yapılan düzenleme sonunda imar yoluna dönüştürülen ve kamulaştırma işlemi yapılmadan bahçe duvarını yıkıp yol açarak zarar veren davalılardan meydana gelen zararın ödetilmesi isteminde bulunmuştur. Yerel mahkemece Divriği Belediye Başkanlığı hakkındaki davanın husumet yönünden reddine, yıkılan duvarın eski hale iadesine, olmadığı takdirde kişisel kusuru nedeniyle verdiği 8.875.280 lira zararın davalılardan Belediye Başkanı Muharrem Yağbasan'dan dava tarihinden itibaren yasal faizi ile alınmasına karar verilmiş; karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. Dosya içeriğinden, Divriği Belediye Başkanı olan davalı Muharrem Yağbasan'ın bu eylemi nedeniyle cezalandırılmasına karar verildiği anlaşıldığına göre, bu kişinin diğer davalı Belediye Başkanlığını temsilen haksız eylemde bulunduğu, bu nedenle diğer davalı Belediye Başkanlığının da haksız eylem sonucu verilen zarardan sorumlu tutulması gerektiğinin gözetilmemiş olması doğru değildir. Ayrıca yıkılan duvarın dava tarihindeki eski haline getirme bedeli olan 209.402.836 liranın ödetilmesine karar verilmesi gerekirken, 8.875.280 liranın alınmasına karar verilmiş olması da usul ve yasaya uygun görülmemiştir. Yerel mahkeme kararının anılan nedenlerden dolayı bozulması gerekmiştir....) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

TEMYİZ EDEN: Davacı asil

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

**KARAR:** Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere ve özellikle; MK.nun 48. maddesinde; Tüzel kişiliğin iradesinin organları vasıtası ile kullanılacağı ve organların hukuki tasarrufları ve herhangi diğer eylemleri ile tüzel kişiyi yükümlülük altına sokacakları açıkça belirtilmiştir.

Somut olayda davalılardan Belediye Başkanının kamulaştırma ve İmar Yasasının 18. maddesi uygulamasına ilişkin herhangi bir idari karar bulunmadan davacıya ait bahçe duvarını yıktırarak suretiyle dava konusu zararı oluşturduğundan kişisel sorumluluğu olduğu gibi, MK.nun yukarıda belirtilen 48. maddesi gereği Belediye tüzel kişiliğinin de müteselsilen sorumlu bulunduğu duraksama yoktur. O halde; yerel mahkemenin direnme kararına dayanak yaptığı Anayasanın 129/5. maddesinin uygulama olanağı bulunmadığının kabulü gerekir.

Davalı Belediye Başkanının eylemi salt kişisel kusura bağlı haksız fiil mahiyetinde bulunmamaktadır. Ancak hiçbir yasal nedene dayanmadan davacıya ait duvarın yıktırılması ile oluşan zararın-dava tarihi esas alınarak-hesaplanacak objektif değerinin davalılardan tahsili zorunludur. Zira, davacı yıktırılan bahçe duvarının yeniden yaptırılarak eski haline getirilmesini, bu mümkün olmadığı takdirde rayiç değerinin (ifa menfaatinin) ödenmesini talep etmiş olup, tazminat hukukunun ana ilkesi, gerçek zararın dava tarihine göre hesaplanıp ödetilmesidir.

Hukuk Genel Kurulunun 01/07/1977 gün ve 3266/684 sayılı ve kamulaştırmaz elatma nedeniyle tazminat konulu kararında benimsendiği üzere dava konusu duvara elkonulup yıkıldığı gündeki nitelikleri saptanıp dava gününe kadar geçen süre içindeki değer artış oranları-malzeme-işçilik-nakliye giderleri- dava tarihi itibari ile değerlendirilip gerçek zarara hükmedilmesi gerekir. Belirtilen nedenlerle, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

**SONUÇ:** Davacı asilin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının yukarıda açıklanan ve Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı HUMK.nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının geri verilmesine, 16/05/2001 gününde oybirliği ile karar verildi.

**Kamulaştırılan Taşınmazın Emsalle Karşılaştırılması; 3194/m.18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU**

**E. 2001/18-517**

**K. 2001/527**

**T. 20.6.2001**

ÖZET: Emsale göre değer biçilirken; emsal ile dava konusu yerin, üstün ve eksik yönleri ile karşılaştırması yapıp oranları da gösterilmek suretiyle dava konusu taşınmaza değer biçilir.

DAVA: Taraflar arasındaki "kamulaştırma bedelinin artırılması" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Bursa Asliye 4. Hukuk Mahkemesince davanın kısmen kabulüne dair verilen 09/06/2000 gün ve 2000/46-462 sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 15/02/2001 gün ve 2001/69-1286 sayılı kararıyla; (...Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin taktirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

Geri çevirme kararı üzerine dosyaya getirilen Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye Başkanlığı yazı cevaplarına göre, dava konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile kadastro parseli, hükme esas alınan bilirkişi kurulları raporlarında dava konusu taşınmaz ile karşılaştırmaya konu edilen taşınmazlar ise imar parselidir. Bu nedenle karşılaştırılan emsalin bu nitelikleri dikkate alınarak, dava konusu taşınmazın belirlenen m2 değerinden, İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereği yüzölçümü ve imar planındaki konumu ile niteliklerine göre imar düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerekirken aksi görüşle dava konusu taşınmazı imar parseli olarak değerlendiren raporlara göre hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiştir. Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

TEMYİZ EDEN: Davalı vekili

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüşüldü:

KARAR: Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, mahkeme kararında açıklanan gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin değerlendirilmesinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, usul ve yasaya uygun bulunan direnme kararının onanması gerekir.

SONUÇ: Davalı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile, direnme kararının yukarıda açıklanan nedenlerle ONANMASINA ve aşağıda dökümü yazılı (1.202.165.741) lira bakiye temyiz ilam harcının temyiz edenden alınmasına, 20/06/2001 gününde, oybirliği ile karar verildi.

**İmar Parseli Olmayan Taşınmazın Kısmi Kamulaştırılmasında Arta Kalan Kesimde Değer Azalmasından Bahsedilemeyeceği; 3194/m.17,18,19; 2942/m.12**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2000/9284**

**K. 2000/10326**

**T. 8.6.2000**

ÖZET: Dava konusu taşınmaz arsa niteliğinde olmakla birlikte henüz fiili imar uygulaması yapılmamış ve imar parseline dönüşmemiştir. Bu itibarla imar parseli olmayan taşınmazların kısmi kamulaştırmalarında arta kalan kesimde değer azalışından söz edilemez ve kamulaştırma bedeli bu nedenle artırılamaz.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygundur. "

Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde ve kamulaştırmaya konu edilen bölüm bedelinin tespitinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

Hükme esas alınan bilirkişi raporunda kısmi kamulaştırmadan arta kalan kesimde % 50 değer kaybı kabul edilmek suretiyle kamulaştırma bedeline ekleme yapılmıştır. Mahkemece de bu rapora uygun olarak kamulaştırma bedelinin artırılmasına karar verilmiştir.

Dava konusu taşınmaz arsa niteliğinde olmakla birlikte henüz fiili imar uygulamasına tabi tutulmamış ve imar parseli durumuna dönüşmemiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulaması yapıldığından Kamulaştırmadan artakalan kesim civar parsellerle birlikte düşünülerek değerlendirilecektir.

Bu itibarla imar parseli olmayan taşınmazların kısmi kamulaştırmalarında arta kalan kesimde değer kaybından ve azalışından söz edilemez ve kamulaştırma bedeline bu nedenle ekleme yapılamaz.

Bu husus gözardı edilerek kamulaştırma bedelinin fazla artırımasına karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine, 8.6.2000 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Uygulaması Sırasında Bedele Dönüştürülen Taşınmazın İpotekli Olması halinde Sorumluluğun Sadece İpotekli Miktar Kadar Olması; 3194/m.18,19; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/260**

**K. 2002/6009**

**T. 18.3.2002**

ÖZET: İmar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen taşınmaz, davalı tarafından ipotekli olarak alındığına göre davalının sorumluluğu sadece ipotekli miktar kadardır.

DAVA: Taraflar arasındaki imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen taşınmaz için davacı lehine takdir edilen bedelin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı Ahmet B. ve Maksut Y. vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Bedele dönüştürme davalı Maksut Y. aleyhine yapıldığından adı geçen husumete ilişkin temyiz itirazı yerinde değildir.

Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde ve bedel artırma davasının davalı Maksut yönünden kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

Diğer davalı Ahmet B'in temyizine gelince:

Dava, imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen taşınmaz için davacı lehine takdir edilen bedelin artırılması istemine ilişkindir.

Davacının payı bedele dönüştürülmüş ve taşınmaz davalı Ahmet B'dan önceki malik Maksut Y. adına kayıt edilerek davacı lehine ve o günkü malik Maksut Y. aleyhine ipotek tesis edilmiştir.

Davalı Ahmet B. taşınmazı bu haliyle satın almıştır. Davalı Ahmet B'in sorumluluğu tapudaki ipotek miktarı ile sınırlıdır. İpotek bedelinin artırılması davasının bu nedenle davalı Ahmet B. yönünden reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı Ahmet B'in temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 18.3.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

## **Arazi-Kamulaştırma Bedelinin Artırılmasında Gelir Metoduna Göre Değer Biçilmesi; 3194/m.18, 19; 2942/m.11**

### **T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/4189**

**K. 2002/11122**

**T. 14.5.2002**

ÖZET: Belediye sınırları dahilinde olmakla birlikte ve nazım imar planı dışında olan, belediye hizmetlerinden kısmen yararlanan, alt yapısı olmayan etrafi seyrek iskan edilmiş dava konusu taşınmaz, arazi niteliğinde olduğundan eksik inceleme ile taşınmaza arsa olarak değer biçilmesi hatalıdır.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar geçersizdir. Şöyleki;

Dava konusu taşınmaz belediye sınırları dahilinde olmakla birlikte ve 1/25.000'lik nazım imar planı dışında, belediye hizmetlerinden kısmen yararlanan, alt yapısı olmayan etrafi seyrek iskan edilmiş olan Sazlıdere Baraj Gölü havzası sınırları içinde bir taşınmazdır. Dava konusu taşınmaz açıklanan özelliklere göre arazi niteliğindedir. Taşınmaza arazi niteliği gözönünde tutularak gelir metoduna göre değer biçilmesi için yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulları eşliğinde keşifler yapılarak rapor alınması ve sonucuna

göre hüküm kurulması gerekirken eksik inceleme ile taşınmazı arsa olarak kabul eden ve emsal mukayesesi yapılarak değer biçen raporlara göre kamulaştırma bedelinin artırılmasına karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle H.U.M.K.nun 428.maddesi gereğince **BOZULMASINA**, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 14.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Kamulaştırmadan arta kalan kesimin imar uygulaması sırasında mücavir parsellerle şuyulandırılarak değerlendirilmesi durumunda değer düşüklüğü olmayacağı; 3194/m.17, 18, 19; 2942/m.12**

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2002/5498**

**K. 2002/12259**

**T. 28.5.2002**

**ÖZET:** Dava konusu taşınmaz olduğu gibi bırakılan kadastro parselidir. Kamulaştırmadan arta kalan kesim fiili imar uygulaması sırasında mücavir parsellerle şuyulandırılarak değerlendirileceğinden arta kalan kesimlerde değer düşüklüğü olmayacağı gözetilmeden karar verilmesi hatalıdır.

**DAVA:** Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Kamulaştırma bedelinin artırılması davasının kısmen kabulüne dair yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

**KARAR:** Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar değer biçme yöntemi bakımından yasa hükümlerine uygundur. Arsa niteliğindeki taşınmaz ile emsalin üstün ve eksik yönleri belirlenip kıyaslaması yapılarak taşınmaza değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

Kamulaştırma, kısmi olarak yapılmıştır. Dava konusu taşınmaz arsa niteliğinde olmasına rağmen olduğu gibi bırakılan kadastro parselidir. Kamulaştırmadan arta kalan bölümleri fiili imar uygulaması sırasında mücavir parsellerle şuyulandırılarak değerlendirileceğinden arta kalan kısımlarda değer düşüklüğü olmayacağı gözetilmeden emsal karşılaştırması sonucu tespit edilen bedele arta kalan kesimde % birbuçuk oranında değer düşüklüğü kabul ederek ekleme yapan raporlara göre fazla artırılmasına karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK'nun 428.maddesi gereğince bozulmasına ve peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 28.5.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.



**Taşınmazın Davalı Belediye Adına Olan Tapu Kaydının İptali Mümkün Olmadığı  
Taktirde Taşınmaza Kamulaştırmasız El Atıldığıının Kabulü ile Bedelinin Tahsili  
İstemi; 3194/m.19; 2942/m.35; 743/m.2,3**

**T.C. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU**

**E. 2002/5-338**

**K. 2002/386**

**T. 8.5.2002**

**ÖZET:** Tüzel kişilerde iyiniyet, bunun etkili olacağı ilişkide tüzel kişiyi temsil eden yetkili organı oluşturan kişilerde aranır. Öncelikle Kamu Tüzel Kişileri yurttaşlarla olan ilişkilerinde iyiniyet kurallarına uymak zorundadırlar. Yasa bir hakkın sırf başkasına zarar vermek amacıyla kullanılmasını yasaklanmıştır. Olayımızda, daha önceki tadilat tekliflerinin reddedilmesi nedeniyle: davalı idarenin bu yeri park yeri olarak kamulaştırmasında meşru ve zorunlu bir yararının bulunmadığı açıktır. Davacının imar izni için Belediye Başkanlığına ilk başvurusunu yaptığı sırada, davaya konu yerin Ticaret Alanı olarak imara açık olduğu belirgindir. İmar durumu verilebilmesi için Belediyece kendisine öne sürülen tüm koşulları yerine getiren davacı iyi niyetlidir. O halde Roma Hukukundan beri uygulana gelen ilke gereği sonradan gelen kötü niyet zarar vermez.

**DAVA:** Taraflar arasındaki tapu iptali davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Üsküdar Asliye 5.Hukuk Mahkemesi'nce davanın kabulüne dair verilen 27.10.2000 gün ve 1999/812 E- 2000/945 K. sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 01.05.2001 gün ve 2001/4086-8154 sayılı ilamiyle; (...Dava, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Altunizade mahallesinde bulunan 1313 (1143) ada 14 (176) parsel sayılı taşınmazın davalı Üsküdar Belediyesi adına olan tapu kaydının iptali, mümkün olmadığı takdirde taşınmaza kamulaştırmasız el atıldığıının kabulü ile bedelinin tahsili istemi ile açılmıştır.

Davaya konu teşkil eden taşınmaz 247,60 m2 iken, 162,75 m2'si davacının 20.09.1991 tarihli dilekçesi üzerine Üsküdar Belediye Encümeninin 03.10.1991 tarih ve 2000 sayılı kararı ile yola terk edilmiştir. Yola terk için davacının inşaat ruhsatı alma maksadı gütmesi terk işleminin şartlı hibe durumuna dönüştürmez. Kamulaştırma Kanununun 35. maddesi uyarınca malikinin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılan yerler hakkında eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve bedeli istenemez.

Dava konusu edilen bölüm davacının kendi iradesi ile yol olarak terk edildiğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabul kararı verilmesi, doğru görülmemiştir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir. Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

**KARAR:** Dava, hata nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Davacı vekili, mülkiyeti müvekkiline ait Üsküdar İlçesinde bulunan 14 nolu parselde inşaat yapmak üzere 1991 yılında belediyeye başvurduğunu, bu başvuru üzerine Üsküdar Belediye Encümeni'nin 22/11/1991 tarihinde aldığı karar gereğince "halen 232 m2 olan parselin planda B ile gösterilen 162.75 m2.lik kısmı imar yolu içinde kaldığından bu alanın davalı belediye adına bedelsiz olarak terkedildiği takdirde inşaat izni verileceği ve projenin onaylanacağını bildirildiğini, müvekkilinin bu isteğe zorunlu ve istemeyerek uyarak, projenin imardan geçmesi ve inşaat ruhsatı verilmesini sağlamak amacıyla, 162.75 m2.lik kısmı yola bedelsiz terkettiğini, ayrıca imar izni için şart koşulan belediyenin yol fazlası olarak elinde bulundurduğu planda E ile gösterilen kısmı satın aldığını, bu koşulları yerine getirmesine rağmen belediyenin projeyi tasdik etmediğini, Belediyece sonradan yapılan imar planı tadilat teklifinde bu parselin yeşil alan içinde kaldığını ve bu plan tadilat teklifinin sonuçlanıncaya kadar bir uygulama yapılmayacağını bildirildiğini, bu tadilat teklifinin 3 kere reddedildiğini, buna rağmen seçimlerden sonra yeniden yapılan tadilat teklifinin onanması sonucu tüm imar hakları elinden alınarak,

inşaat izin talebinin reddedilip, parsel üzerine kamulaştırma şerhi konulduğunu, bu şekilde davalı Üsküdar Belediyesinin müvekkilini hataya düşürüp kötü niyetle parselin 2/3 lük kısmını elinden bedelsiz olarak aldığı, imar planı değişip imar izni verilmediğinden müvekkilinin yola terk nedeninin ortadan kalktığını, bu nedenle 14 nolu parselden yola terkedilen kısmın tapusunun iptali ile müvekkili adına tapuya tesciline, bu olmazsa bedelin tazminat olarak verilmesine karar verilmesini istemiştir.

Davalı vekili Belediyenin davacıya taahhüdüne ilişkin bir belgenin olmadığını, davacının daha önce idari yargıda açtığı işlemin iptali ve adli yargıda açtığı tazminat davaların reddedildiğini belirterek bu davanın da reddine karar verilmesini istemiştir.

Yerel mahkeme davacının dava konusu parselde inşaat yapabilmesi için belediyece istenen koşulları yerine getirmesine rağmen, bina yapmak için davacı başvurduğunda, bu yerin imar planında park yeri olarak ayrılması nedeniyle ruhsat verildiği, belediyenin davacının zor durumundan yararlanarak bedelsiz terk işlemini gerçekleştirdiği anlaşıldığından, davacı tarafından yapılan bağışın bu nedenle geçersiz olduğu sonucuna vararak yola terk edilen kısmın tapusunun iptali ile davacı adına tapuya tesciline karar vermiştir. Özel Dairece; yukarıda açıklanan nedenlerle karar bozulmuş, mahkeme önceki kararında direnmiştir.

Uyuşmazlığın çözümü, tarafların işlem ve eylemlerinde gerçek amaçlarının tespiti ve MK.nun 2. maddesinde yer alan dürüstlük ve madde 3'de açıklanan iyiniyet ilkelerine uygun hareket edilip edilmediğinin tespitine bağlıdır.

Hemen belirtelim ki, bütün hakların kullanılmasında uyulması gerekli bir kural vardır bu, Medeni Kanunun 2.maddesinde ifade edilen dürüstlük (objektif iyiniyet) kuralıdır. Bir hak, dürüstlük kuralına aykırı kullanılırsa kötüye kullanılmış olur. Bir hakkın sırf başkasına zarar vermek amacıyla kullanılmasını yasa korumaz.

Dürüstlük kuralı bir kimseden dürüst bir insan olarak beklenen davranışı ifade eder. Bir davranışın bu nitelikte olup olmadığı, toplumda geçerli ahlak ölçülerine gelenek ve göreneklere, karşılıklı uygulanı gelen teammüllere ve hakları sağlayan ilişkilerin amacına göre tayin edilir.

Diğer yandan, hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığını belirlerken; o kişinin hakkın kullanılmasında geçerli ve haklı bir yararının bulunup bulunmadığının, hakkın kullanılmasının sağlayacağı yarar ile başkalarına vereceği zarar arasında aşırı oransızlığın bulunup bulunmadığı, bir kimsenin kendi ahlaka aykırı davranışına dayanması ve uyandırılan güvene aykırı davranışta bulunması gibi ölçütler hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığını belirler. (Prof.Dr.M.Kemal Oğuzman Medeni Hukuk-Temel Kavramlar 5.Bası 1985.sf, 154 vd).

Hakkın kötüye kullanıldığı savunma olarak ileriye sürülmüş olmasa dahi bu husus defi değil itiraz olarak kabul edildiğinden hakim, dava dosyasından anlaşılan böyle bir durumu resen gözönüne almak zorundadır. (Yargıtay H.G.K.4/11/1964 gün 1964/2-953 Esas ve 1964/640 K. sayılı ilamı,14.2.1951 tarih ve 1949/17 E, 1951/1 K. sayılı Yargıtay İçtihatı Birleştirme Kararı, 8/11/1991 tarih 1990/4 Esas, 1991/13 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı) Öte yandan Medeni Kanunun 3. maddesinde ifade edildiği üzere; durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet savunmasında bulunamaz.

Tüzel kişilerde iyiniyet, bunun etkili olacağı ilişkide tüzel kişiyi temsil eden yetkili organı oluşturan kişilerde aranır. Öncelikle Kamu Tüzel Kişileri yurttaşlarla olan ilişkilerinde iyiniyet kurallarına uymak zorundadırlar.

Somut olayda; Davacı 19/9/1991 tarihinde Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğüne başvurarak dava konusu olan 14 nolu parseline inşaat yapacağından imar durumu verilmesini istemiştir.

Belediye İmar Müdürlüğü tarafından düzenlenen 91/1559 sayı ve 11/4/1991 tarihli belge ile; imar planında Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi (Ticaret Alanı) olarak gösterildiği, komşu 13 nolu parselle tevhid edildiği takdirde ayrık inşaat nizamı ile

inşaat izni verilebileceği, 15/10/1991 tarihli yazıda da imar durumunda bir değişiklik olmadığı, 16/10/1991 tarihli yazıda ise davacının imar planında yol olarak ayrılan ve B ile gösterilen kısım ile, imar izni verilmesi için birleştirilmesi şart koşulan 13 nolu parsel olup A ile işaretli kısmın takasını teklif ettiği, 25/9/1991 tarih ve 4105 sayılı yazıdan 14 nolu parselin plan şartı ile yola terkinin söz konusu olduğu belirtilmiştir. Davacıda 3/10/1991 gün ve 2000 sayılı ve 22/11/1991 gün ve 2488 sayılı Encümen Kararları ile bu ifraz ve tevhid ile terk işlemlerini gerçekleştirmiştir. İmar İşleri Müdürlüğü'nün teklifi üzerine Belediye Başkanınca 24/9/1991 tarihinde söz konusu parsel için imar izni verilmesi kararlaştırılmıştır.

Ancak belediyece imar izni verilen bu yer, tretuar çekilerek park alanına dahil edilmiş, bunun üzerine davacı C.Başsavcılığına başvurarak belediye yetkililerinin görevlerini kötüye kullandıkları iddiasıyla suç duyurusunda bulunmuştur.

Bu arada, Belediye İmar Müdürlüğü tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında tadilat yapılarak bu yerin park alanı olarak düzenlenmesi için 16/1/1992 -22/4/1992 tarihli öneriler Üsküdar Belediye Meclisince red edilmiş, son meclis kararında "söz konusu yerin yola terk ve tevhid işlemlerinin tamamlandığı, imar planında ticaret alanında kaldığı, önceki park alanına dönüştürme teklifinin meclisce reddedildiği, bu kez meydan alanına alınmasının teklif edildiği, ancak 18/3/1991 tarihinde onaylanıp yürüdüğü giren İmar planına göre; yeterli yeşil alan ve meydan ayrıldığı görüldüğü, söz konusu parselde imar durumuna göre istenen işlemlerin tamamlandığı, bu nedenle parsel malikinin rızası alınmadan imar durumunun elinden alınmasının doğru olmadığı ve bu yerin kamulaştırılma zorunluluğunun ortaya çıkıp belediyeye büyük mali yük getireceği" sonucuna varılarak teklif reddedilmiştir.

Ancak, davacıya 17/4/1992 tarihinde tadilat teklifi sonuçlanıncaya kadar parselde uygulama yapılmayacağı ve istediği ruhsatın verilemeyeceği bildirilmiştir. Davacı 9/2/1993 tarihinde davalı Belediye aleyhine elatmanın önlenmesi ve ihtiyati tedbir kararı verilmesi isteği ile açtığı dava sonunda davanın kabulüne karar verilip Yargıtay onanımından geçtiği ve akabinde davacının bu kararı belediyeye ibraz ederek ruhsat verilmesini talep ettiği, Belediye İmar Müdürlüğü tarafından düzenlenen 23/3/1994 tarihli belge ile yeniden imar izni verildiği anlaşılmıştır.

Bununla birlikte; yapılan seçimlerden sonra yeni oluşan meclise yine bu parselin park yeri yapılması teklifi götürülmüş, Belediye Meclisi bu kez teklifi 3/11/1994 tarihli kararı ile kabul edip, bu yerin kamulaştırılmasını uygun görmüştür.

Bu karar onay için Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiş ve 19/8/1996 tarihinde aynen onanmıştır.

Davacı, durumdan haberdar olunca 6/5/1997 tarihinde belediyeye bedelsiz olarak ancak imar uygulaması yapılabilmesi için terkettiği, 160.77 m2.lik yerinin imar uygulaması yaptırılmadığından iadesini istemiştir.

Belediye İmar ve Planlama Müdürlüğü tarafından yazılan 14/5/1997 tarihli yazıda "terkin edilen kısmın ihdas edilerek, yeniden parselinizle birleştirilmesi parselinizin kamu alanında kaldığından 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesine göre mümkün değildir" denmiştir. Davacının 15/12/1998 tarihli aynı yöne ilişkin başvurusu, 21/12/1998 tarihli yazı ile yine reddedilmiştir.

Davacının belediyenin isteminin reddine ilişkin kararının iptali için İstanbul 1.İdare Mahkemesinde açtığı dava 30/9/1997 tarihinde redle neticelenmiş ve temyiz edilmeksizin kesinleşmiştir. İdareye yaptığı başvurulardan sonuç alamayan davacı eldeki davayı açmıştır.

Yukarıda değinilen ilkelerin ışığında somut olayı değerlendirdiğimizde;

Davacının 1991 yılında imar izni için başvurusu sırasında bu yerin imar planında "Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı, ancak parselin bir kısmının yola denk geldiği, kalan kısmın ancak belediyenin elindeki yol fazlası kısım ile birleştirilmesi durumunda imara müsait hale geleceğinin bildirildiği, davacısında sadece parseline imar izni alabilmek amacıyla parselin 2/3

lük kısmını belediyeye bedelsiz terkettiği, belediyeye ait yol fazlası 13 nolu parseli ise bedeli karşılığında satın aldığı, Belediye Encümen kararıyla da ifraz ve tevhid (yol olarak ayırma ve satın aldığı kısmın kalan parseli ile birleştirme) işlemlerinin yapıldığı, belediye buna göre davacıya imar izni verildiği görülmektedir. Dolayısıyla, buraya kadar olan işlemlerde taraflar, karşılıklı menfaatlerini düşünerek MK.nun

2.maddesinde açıklanan objektif iyiniyet kurallarına uygun hareket etmişlerdir. Bu şekildeki işlem pratikte yapıla gelen bir uygulamadır. Davalı Belediye, daha sonra bu davranış biçimini değiştirip dürüstlük kurallarına aykırı olacak şekilde bu yerin park alanı olarak düzenlemesi için teklif hazırlamış, bu tadilat teklifi reddedilmiş, bunun üzerine meydan olarak düzenlenmesi için teklif hazırlamış, bu da reddedilince bu kez seçimlerden sonra yine park yeri olarak ayrılması konusunda yaptığı teklif kabul edilmiş, davacının kalan parseli üzerine kamulaştırma şerhi konulup, imar ruhsatı ve izin istemi reddedilmiştir.

Burada açıkça görüleceği üzere; Belediye yetkililerinin objektif iyiniyet olarak adlandırılan doğruluk ve dürüstlük ilkeleriyle bağdaşmayan bir tutum ve davranış içine girdikleri, başlangıçta davacıyı bedelsiz terk yapması durumunda imar izni verileceği konusunda güvencilmelerine rağmen, sonradan iyiniyete aykırı şekilde davrandıkları anlaşılmaktadır. Öte yandan, davalı taraf, bu yere park olarak ihtiyaç duyduğunu başlangıçta bilebilecek durumdadır. Bu durumda davacının istediği, imar izni talebini başlangıçta bu sebeple reddetmesi ve davacının mülkiyet hakkını kötü niyetle elinden alacak biçimde, onda imar izni verileceği kanısı uyandırılarak, parselin 2/3 lük kısmını bedelsiz terk yoluna yönlendirmemesi gerekirdi. Yukarıda değinildiği gibi, tüzel kişiler bakımından iyi niyet karşılaşılan istemi yapmada yetkili olan temsilcisinin iyiniyetidir. Burada davranış biçimini iyi niyetli olarak yorumlamaya olanak yoktur. Bu nedenle, davalı belediyenin davranışı M.K.nun m.2'de açıklanan sübjektif iyiniyet kurallarına da aykırıdır. Gerçekten de; belediyenin başlangıçta gerekli özeni göstererek, park olarak ihtiyaç duyduğu bir yere ilişkin bu türden işlemlere girişmemesi gerekirken, farklı biçimde davranması doğru görülemez.

Yukarıda açıklandığı üzere, Yasa bir hakkın sırf başkasına zarar vermek amacıyla kullanılmasını yasaklanmıştır. Olayımızda, daha önceki tadilat tekliflerinin reddedilmesi nedeniyle: davalı idarenin bu yeri park yeri olarak kamulaştırmasında meşru ve zorunlu bir yararının bulunmadığı açıktır.

Davacının imar izni için Belediye Başkanlığına ilk başvurusunu yaptığı sırada, davaya konu yerin "Ticaret Alanı" olarak imara açık olduğu belirgindir. İmar durumu verilebilmesi için Belediyece kendisine öne sürülen tüm koşulları yerine getiren davacı iyi niyetlidir. O halde Roma Hukukundan beri uygulana gelen ilke gereği sonradan gelen kötü niyet zarar vermez. (mala fides superveniens non nocet), (Prof.Dr.M.Kemal Oğuzman Medeni Hukuk Temel Kavramlar 5.Bası, 1985 sf.160).

Bu nedenlerle davalı Belediye Başkanlığı yetkililerinin davranışının iyiniyet kurallarıyla bağdaşmayacağı anlaşıldığından, usul ve yasaya uygun bulunan direnme kararının onanması gerekir.

**SONUÇ:** Davalı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile, direnme kararının yukarıda açıklanan nedenlerle ONANMASINA ve aşağıda dökümü yazılı (1.647.848.000) lira bakiye temyiz ilam harcının temyiz edenden alınmasına, 08.05.2002 gününde oyçokluğu ile karar verildi.

**Arsa Sahiplerinin Kendi Aralarında Yaptıkları Ve Hiçbir Resmi Niteliği Bulunmayan Özel Parselasyonun Kamulaştırmada Dikkate Alınamayacağı; 3194/m.35**

**T.C. DANIŞTAY 6. DAİRE**

**E. 1992/283**

**K. 1992/3269**

**T. 23.9.1992**

ÖZET: Fiili bölünme nedeniyle taşınmazın kamulaştırma sınırı dışında kaldığı ileri sürüldüğü anlaşılmakta ise de arsa sahiplerinin kendi aralarında yaptıkları ve hiçbir resmi niteliği bulunmayan özel parselasyon kamulaştırmada nazara alınamayacağından, bu nedenle kamulaştırılan alanda yalnızca hisse sahibi durumunda bulunan davacıya tebligat yapılması yerindedir.

İstemin Özeti: İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 27.9.1991 günlü, E: 1990/796, K: 1991/1526 sayılı kararının usul ve kanuna aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

Savunmanın Özeti: Savunma verilmemiştir.

Savcı A. Ş.'nin Düşüncesi: Temyiz dilekçesinde öne sürülen hususlar, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen nedenlerden hiçbirisine uymayıp İdare Mahkemesince verilen kararın dayandığı hukuki ve yasal nedenler karşısında anılan kararın bozulmasını gerektirir nittelikte görülmemektedir.

Açıklanan nedenlerle, temyiz isteminin reddiyle İdare Mahkemesi kararının onanmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakimi M.G.G.'nin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüldü:

Dava, Kartal Şeyhli Mantarlık Mevkiinde, 1 pafta, 376 parsel sayılı yerde bulunan taşınmazın Teknoloji Endüstri Parkı Tesisi ve Havaalanı amacıyla kamulaştırılmasına ilişkin davalı idare işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda, kısmen kamulaştırılan taşınmazın özel parselasyona tabi tutulduğunun ve zeminde bu plana göre fiilen bölünme gerçekleştiğinin paydaşlara bu bölümden oluşan özel parsellerin tasarruf ve yararlanmasına bırakıldığı, binaların yapıldığının, davacının yararlanmasına bırakılan 4 no`lu özel parselin boş arsa olduğunun ve kamulaştırılan kısmın dışında kaldığının belirtildiği, bu nedenle davacının özel parselinin kamulaştırma alanı dışında kalması nedeniyle adına kamulaştırma tebligatı çıkarılmaması gerekirken hissesinin kısmen kamulaştırılmasında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, dava konusu taşınmazın özel parselasyona tabi tutularak oluşturulan yeni 4 no`lu parselin davacının özel kullanımına bırakıldığı, fiili bölünme nedeniyle taşınmazın kamulaştırma sınırı dışında kaldığı ileri sürüldüğü anlaşılmakta ise de arsa sahiplerinin kendi aralarında yaptıkları ve hiçbir resmi niteliği bulunmayan özel parselasyon kamulaştırmada nazara alınamayacağından, bu nedenle kamulaştırılan alanda yalnızca hisse sahibi durumunda bulunan davacıya tebligat yapılması yerinde olup, mahkemece verilen iptal kararında hukuki isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle temyize konu İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 27.9.1991 günlü, E: 1990/796, K: 1991/1526 sayılı kararının BOZULMASINA, dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine 23.9.1992 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**İmar Planında Yer Almayan Bir Taşınmazın (Kamulaştırmada) Arsa Sayılabilmesi İçin Belediye Veya Mücavir Sınırlar İçinde Olmasının Gerekmesi; 3194/m.5,7,18; 2942/m.11**

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2001/12265**

**K. 2002/1128**

**T. 4.2.2002**

ÖZET: İmar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma gibi hizmetlerden yararlanması ve meskun yerler arasında yer alması gerekir. Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

DAVA: Dava dilekçesinde kamulaştırma bedelinin arttırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

KARAR: 1-Belediye Başkanlığının 6.10.2000 tarihli yazısında; dava konusu taşınmazın imar planında iskan dışı sahaya isabet ettiği ve belediye hizmetlerinden yararlanmadığı belirtilmiştir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vs.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir.

Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı Kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Bu hususlar Belediye Başkanlığından ve diğer ilgili mercilerden sorulup alınacak yazı cevaplarına göre taşınmazın arsa niteliğinin kesin olarak belirlenmesi gerekirken eksik incelemeye dayalı olarak taşınmazın arsa olarak değerlendirilmiş olması,

2-Taşınmazın büyüklüğüne, kullanma biçimine, irtifakın geçtiği yere ve kapladığı alana göre irtifak nedeniyle taşınmazın değerinde en çok %20 oranında azalma olabileceği gözönünde bulundurulmadan raporlarda daha yüksek oranda değer kaybı üzerinden hesaplama yapılarak yüksek değer ulaşılmış olması,

3-29.1.1995 tarihi yerine sonraki tarihten faize hükmedilmiş olması,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 4.2.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**Geçerli Hiç Bir Gerekçe Gösterilmeden En Uzak ve En Pahalı Emsalin Karşılaştırmaya Esas Tutulmasının Hatalı Olması; 3194/m.18**

**T.C. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU**

**E. 1994/18-710**

**K. 1994/875**

**T. 21.12.1994**

ÖZET: Dosyaya getirilen emsal arasında 3. raporda incelenen 2919 ada 23 parsel dava konusu taşınmazla aynı semtte olup o da henüz imar uygulamasından geçmiş bulunduğu göre karşılaştırmaya esas bu emsalin alınması gerekirken geçerli hiç bir gerekçe gösterilmeden en uzak ve en pahalı emsalin karşılaştırmaya esas tutulması isabetli bir inceleme yapılmadığını göstermektedir.

Emsal alınan parsel imar parseli olup dava konusu taşınmazlar kadastro parseli bulunduğu ve bu husus bilirkişi raporunda da açıklandığı üzere imar uygulamasında %35 zayıt vereceği kabul edildiği halde dava konusu taşınmazların belirlenen değerlerinden İmar Kanununun 18/2 maddesi gereğince düzenleme ortaklık payının düşünülmesi, yanıltıcı sonuçlara götüreceğ biçimde ve yasanın sözü edilen maddesine aykırı olarak bu indirimin emsalin değerinden yapılması da doğru değildir.

DAVA: Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; İzmir Asliye 2. Hukuk Mahkemesince davanın kabulüne dair verilen 26.10.1993 gün ve 1992/998 E. 1993/653 K. sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 18. Hukuk dairesinin 22.2.1994 gün ve 1993/14352-1994/2173 sayılı ilamı ile; (...Dava konusu taşınmazların arsa olarak nitelendirilmesinde bir isabetsizlik görülmemişse de Fahrettin Altay meydanı ile Hatay caddesinin birleştiği kürede bulunan ve bu konumu itibarıyla İzmir'in en mutena yerlerinden birinde kaim olan 8 parselin, İnciraltı gibi henüz imar yönünden ele alınmamış ve gelişmekte olan bir yerde olan dava konusu taşınmazların emsal alınmış, ve bu suretle yüksek değerlere ulaşılmış olması doğru görülmemiştir.

Dosyaya getirilen emsal arasında 3. raporda incelenen 2919 ada 23 parsel dava konusu taşınmazla aynı semtte olup o da henüz imar uygulamasından geçmiş bulunduğu göre karşılaştırmaya esas bu emsalin alınması gerekirken geçerli hiç bir gerekçe gösterilmeden en uzak ve en pahalı emsalin karşılaştırmaya esas tutulması isabetli bir inceleme yapılmadığını göstermektedir.

Kabul şekline göre de ;

Emsal alınan 8 parsel imar parseli olup dava konusu taşınmazlar kadastro parseli bulunduğu ve bu husus bilirkişi raporunda da açıklandığı üzere imar uygulamasında %35 zayıt vereceği kabul edildiği halde dava konusu taşınmazları 700 ile 1.000.000 TL./m2 olarak belirlenen değerlerinden İmar Kanununun 18/2 maddesi gereğince düzenleme ortaklık payının düşünülmesi, yanıltıcı sonuçlara götüreceğ biçimde ve yasanın sözü edilen maddesine aykırı olarak bu indirimin emsalin değerinden yapılması da doğru değildir. Mahkemece yukarıda sözü edildiği üzere 23 parselin somut emsal alınıp dava konusu taşınmazla karşılaştırması yapılarak hasil olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekir. Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüşüldü:

KARAR: Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ: Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı HUMK.nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının geri verilmesine, 21.12.1994 gününde, oybirliği ile karar verildi.