

Bilimle,
Emekle,
inatla,
Umutla...

Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğitim Notları

Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğitim Notları

Mehmet ŞENOL
Ankara Hakimi



TMMOB
JEOLJİ MÜHENDİSLERİ ODASI
CHAMBER OF GEOLOGICAL ENGINEERS OF TURKEY
Adres: Hatay Sokak No: 21 Kızılay/Ankara
Tel: 0 312 432 30 85 - 434 36 01- 435 07 17 Faks: 0 312 434 23 88
Web: www.jmo.org.tr e-posta: jmo@jmo.org.tr
P.K. 464 - Yenışehir 06444 ANKARA



TMMOB
JEOLJİ MÜHENDİSLERİ ODASI



Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğitim Notları

Mehmet ŞENOL
Ankara Hakimi



TMMOB
JEOLOJİ MÜHENDİSLERİ ODASI

ANA BAŞLIKLAR

1. Kamulaştırma ve kamulaştırma hukuku anlamında genel bilgi sunumu.
2. Kamulaştırmada tarihsel süreç ve 6830, 221, 2942, 4650, 5999, 6111,6306, 6427, 6459, 6487, 6495 ve 6552 Sayılı Kanunlar.
3. Kamulaştırma ile ilgili dava türleri.
4. Arsa kriterlerini düzenleyen Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı.
5. Yapı Yıpranma Oranları Listesi.
6. Endeks uygulama yöntemi.
7. 5. ve 18. Hukuk Dairelerinin görevli olduğu iller ve davalar.
8. Kamulaştırma davalarında sıkıntılı uygulamalar ve ilgili maddeleri.
9. Kısmen kamulaştırma ve irtifak kamulaştırması.
10. Acele el koymalar.
11. Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunundaki bilirkişilikle ilgili düzenlemeler.
12. Hukuki el atmalara ilişkin HGK' nun önceki ve sonraki kararları.
13. Kamulaştırma ile ilgili yasal mevzuat.
14. İmar - kadastro parsel dönüşümü.
15. İmar Kanunundan kaynaklanan davalar.
16. Kamulaştırmatsız el atma davaları ve hukuki el atmadan kaynaklı davalar.
17. Anayasa Mahkemesinin Kamulaştırma Kanununun 38. maddesini iptal kararı ve sonrasındaki gelişmeler.
18. Örnek olabilecek bazı maddi olayların karşılıklı değerlendirmesi.
19. Kamulaştırma davaları ile ilgili örnek olabilecek raporlar.

GENEL DEĞERLENDİRME

Çalışmamıza 05.05.2001 tarih ve 4650 Sayılı Yasa ile değişikliğe uğrayan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesi ile bu madde gereğince, 24.11.2006 tarihli Resmi Gazetede yayınlanmış olan “Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri Ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik “ genel bir çerçeve oluşturmuştur.

Konu anlatımlarında, mümkün olduğunca kamulaştırma davalarında ihtiyaç duyulan uzman, teknik bilirkişi ve mülk bilirkişi olarak görev yapacak kişilerin, dava konusu taşınmaz ve diğer kamulaştırılacak unsurlarda, kamulaştırılmaya konu edilen biçimiyle ilgili olarak bedel tespiti için mahkemece görevlendirilmeleri nedeniyle, söz konusu görevlerini gerek kanuni çerçeve ve gerekse mesleki etik değerleri anlamında, layık olduğu şekilde yapabilmelerini sağlayabilmek için bu işi yapmaya aday olan ilgililerin gerekli bilgi donanımına sahip olmalarını sağlamaya çalışacağız.

4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.10 maddesi uyarınca açılacak olan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın idare adına tescili davalarında resmi bilirkişi listesinden seçilerek görevlendirilecek bilirkişiler, Yargıtay ilgili Dairesinin uygulamaları gereği, aynı zamanda kamulaştırmatsız el atma nedeniyle tazminat davalarında da bilirkişilik yapacaklardır.

Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, Ekim 2011 tarihinden itibaren açılacak olan kamulaştırmatsız el atma davalarında da seçilecek bilirkişi kurullarının 4650 Sayılı Yasa ile değişikliğe uğrayan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesi gereğince oluşturulması yönünde uygulama başlatmıştır.

DAVALAR

Eğitim çalışmamızın ana temasını; bilirkişilerin uygulamada kamulaştırma konusunda karşılaşacakları dava türleri ve bunların teknik özellikleri değerlendirildiğinde, bu davalarda bilirkişilerin dikkat etmeleri gereken hususlar olarak özetleyebiliriz.

Sıkça karşılaşılabilecek olan dava türleri:

- Kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili davaları.
- Kamulaştırmatsız el atma davaları.
- İmar Kanunundan kaynaklanan bedele ilişkin davalar.
- Ve diğer kanunlardan kaynaklanan kamulaştırmaya ilişkin davalar.

KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ VE TESCİLİ DAVALAR

Değerlendirme tarihi : 4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi gereğince açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescil davalarında değerlendirme tarihi Kanunun 15/son paragrafı gereğince “ idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün “ esas alınır.

KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA DAVALARI

Kamulaştırmaz el atma davalarının dayanağını oluşturan, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 38.maddesi, Anayasa Mahkemesinin 11.04.2003 tarih ve 04.11.2003 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan 2002/33 Esas 2003/24 Karar sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Bu davalara ilişkin en son değişiklik 6487 Sayılı Yasanın 21.maddesinde getirilmiştir.

Değerlendirme tarihi: İstisnalar hariç, davanın açıldığı tarihtir.

İMAR KANUNDAN KAYNAKLANAN BEDELE İLİŞKİN DAVALAR

6487 Sayılı Yasa öncesi, 3194 Sayılı İmar Kanununun 17/son maddesi ve 2981 Sayılı Kanunun 10/c maddesi nedeniyle(imar uygulaması sırasında taşınmazın şuyulan-dırılması nedeniyle bedele dönüştürülmesi veya taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesine ilişkin davalarda) bedel takdir tespit ve itirazına ilişkin davalarda;

Değerlendirme tarihi; Eğer idarece imar uygulamasına ilişkin işlemler mal sahibine usulüne uygun tebliğ edilmişse tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde, dava açılacağından dava süresinde açılmışsa dava tarihi, tebligat yapılmamışsa imar uygulamasını öğrenme tarihinden itibaren 30 gün içinde dava açılabileceğinden yine dava tarihi değerlendirme tarihi olarak alınmakta idi.

Bu davalara ilişkin en son değişiklik 6487 Sayılı Yasanın 21.maddesi ile getirilmiştir.

Bu madde ile, bedele dönüştürmelerde, idarece tespit edilen bedelin yasal faiziyle dava tarihine uyarlanması şeklinde bir yöntem benimsenmiştir.

GENEL ANLAMDA BİLİRKİŞİLİK KAVRAMI

Sağlıklı bir yargılama ve adaletli karar vermenin temel unsurlarından birisi de, farklı alanlarda uzmanlık sahibi kişilerin sağlamış olduğu bilgi takviyesi, görüş ve kanaat açıklaması olmuştur. Günümüzde artık mahkemelerimizde, sağlıklı adil bir yargılama yapabilmek ve isabetli karar vermek için uzman kişilerin görüşlerine sıkça müracaat ettikleri gözlemlenmektedir.

Türk Hukuk Sisteminde; yargıcın mesleki bilgi ve tecrübesiyle çözemediği herhangi bir hukuki uyuşmazlığın çözümünde, uyuşmazlığa konu olay ve olguları aydınlatmada, teknik bilgi ve becerisiyle yargıca yardımcı olan kişi veya kişilere bilirkişi denir.

Gerek Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda ve gerekse Ceza Muhakemeleri Kanunu'nda bilirkişi tanımlaması için çok benzer bir tanımlama yapılmıştır. Aslında da

öyle olması gerekir. Zira; ceza veya hukuk davalarında hakimin, kendi mesleki bilgi ve tecrübesiyle çözüme ulaşamadığı olayın çözümlenmesinde ihtiyaç duyduğunda, özel, teknik bilgi sahibi olan bilirkişiye başvurması da gereklidir.

Bilirkişilik; sosyal yaşamda insanlar arasında yaşanan ilişkiler içinde ortaya çıkan hukuki uyuşmazlıkları çözmek için, hukuk hayatımızda çok önemli olan ve yargının doğru ve süratle karar vermesini sağlayan, uzmanlık ve teknik bilgi aktarmak suretiyle adalete hizmet eden bir kurumdur.

Bir önceki, 1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'na göre; "Bir davada çözümü hâkim tarafından bilinmeyen özel ve teknik bilgiyi gerektiren hallerde, mahkemece oy ve görüşüne başvurulmuş üçüncü kişiye (veya kişilere) bilirkişi denir" (m. 275)

Aynı düzenleme, Ekim 2011 tarihinde 1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun yerine yürürlüğe giren 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda da yer almış, "Mahkeme, çözümü hukuk dışında, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hâllerde, taraflardan birinin talebi üzerine yahut kendiliğinden, bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar verir. Hâkimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukuki bilgiyle çözümlenmesi mümkün olan konularda bilirkişiye başvurulamaz." (m.266) hükümleri getirilmiştir.

Bilirkişi, görüşüne başvurulmuş husus hakkında, hakim tarafından bilinmeyen özel ve teknik bilgisine dayanarak inceleme yapar ve vardığı sonuçları, görüşünü mahkemeye bildirir. Başka bir deyimle, bilirkişi, özel ve teknik bilgisinin yetmediği hallerde, hâkime yardım eder.

5271 Sayılı Ceza Muhakemeleri Kanunu'nda da benzer bir yasal düzenleme getirilmiştir.

Ceza Muhakemeleri Kanunu'nun m.63 maddesinde de bilirkişiliğe değinilmiştir. "Çözümü uzmanlığı, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hâllerde bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına re'sen, Cumhuriyet savcısının, katılanın, vekilinin, şüphelinin veya sanığın, müdafininin veya kanunî temsilcinin istemi üzerine karar verilebilir. Ancak hâkimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukukî bilgi ile çözülmesi olanaklı konularda bilirkişi dinlenemez.

Bilirkişi atanması ve gerekçe gösterilerek sayısının birden çok olarak saptanması, hâkim veya mahkemeye aittir. Birden çok bilirkişi atanmasına ilişkin istemler reddedildiğinde de aynı biçimde karar verilir.

Soruşturma evresinde Cumhuriyet savcısı da bu maddede gösterilen yetkileri kullanabilir." (m.63)

Bilirkişilik kurumu, asıl olarak yargılama usulüne ilişkin kanunlarımızda (ve bazı özel kanunlarda) düzenlenmiş bir konudur. Bilirkişi, yargılama prosedürü içinde hâkimin ihtiyaç duyduğunda başvurduğu bir "yardımcısı" ve bir "yargılama unsuru" olarak değerlendirilmiştir.

Pek çok Yargıtay kararında da "bilirkişi hâkimin yardımcısıdır" denilmektedir.

Hâkimin yardımcısı olan bilirkişi ve açıkladığı görüşü, usul hukuku bakımından

takdiri delil niteliğindedir.

Usul kanunlarımıza göre (HMK.m.275, CMK.m.63), mahkemeler, çözümü özel veya teknik bir bilgiyi gerektiren konularda bilirkişiye başvururlar. Hâkimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukuki bilgi ile çözümlenmesi mümkün olan konularda bilirkişiye başvurulamaz.

Bilirkişi görüşü ve raporlarının genel anlamda takdiri delil niteliği taşıdığı söylenebilir, bazı konularda düzenlenen bilirkişi raporlarının mutlak bağlayıcılığı vardır. Örneğin; akıl hastalığı veya akıl zayıflığının varlığı veya bu nedenle verilmiş olan hacir kararının kaldırılması, hacir için bir neden kalmadığına ilişkin raporlar vb.

Bazı olayların mutlaka bilirkişi raporuyla tespiti gerekir. Örneğin; yüklenici tarafından ortaya konulan bir eserin şartname veya projesine uygun olup olmadığı, eksik olup olmadığının mutlaka bilirkişi raporu ile tespit edilmesi gerekir

Kamulaştırma bedelinin tespiti davalarında kamulaştırılan gayrimenkulün kıymeti bilirkişiler tarafından takdir edilir (Kamulaştırma Kanunu. m. 15). Bu madde hükmü, ilerde ayrıntılı bir şekilde inceleme konusu yapılacaktır.

ÖZEL VE TEKNİK BİLGİYİ GEREKTİREN HALLER

Hangi durumda bilirkişiye başvurulabileceğini veya hangi durumlarda bilirkişi incelemesinin gerekli olduğunu tespit edebilmek için, kanunda geçen “özel bilgi ve teknik bilgi” deyimlerinin açıklanması zorunludur.

Öncelikle genel hukuk bilgisi dışında kalan bilgiler, “özel bilgi” veya “teknik bilgi” kapsamında değerlendirilmelidir.

Belirtildiği üzere ilgili mevzuatta; hakimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukuki bilgi ile çözümlenmesi mümkün olan hususlarda bilirkişiye başvurulması yasaklanmış olup “çözümü özel veya teknik bir bilgiyi gerektiren hallerde” bilirkişiye başvurulabilme imkanı getirilmiştir.

Özel veya teknik bilgiyi gerektiren hallerin, hangi uzmanlık alanına girdiğini belirlemek kadar, o uzmanlık alanında bulunan kimselerden hangilerinin, mesleki bakımdan yeterli ve o konuyu çözümlenmeye en liyakatlı kimse olduğunu bilmek de önemlidir.

Örneğin; inşaat aşamasında meydana gelen bir çökmede kusur oranının tespitinde, o konuda tecrübeli bir avukat mı veya bir iş güvenliği uzmanı mı veya inşaat mühendisliği bölümü öğretim üyesi mi veya bir makine mühendisi mi, yoksa bir hukuk profesörü mü uzman bilirkişi sayılacaktır? Çünkü bu belirleme, davanın hızlı ve isabetli bir çözüme ulaştırılması son derece önemlidir.

Örneğin; Yargıtay, iş kazası ve meslek hastalığı nedeniyle SSK tarafından açılan rücu tazminat davasında, işverenin kusur oranının tespiti için oluşturulması gereken bilirkişi kurulunda, o hastalık konusunda uzman bir hekim, iş sağlığı ve iş güvenliği konularında bir uzman ile hukukçunun yer alması gerektiğini karar altına almıştır.

Yargıtay da, bazı kararında, hukuk alanında uzmanlaşmış kişilere başvurulmasını veya oluşturulacak heyette hukukçu bilirkişilere de bulunmasını istemektedir.

Yukarıdaki bahsedildiği gibi, açık bir kanun hükmü ile bilirkişiyeye başvurmak zorunlu tutulmuş ise, hâkim, dava ile ilgili bir husus hakkında kendisinin de bilmediği özel ve teknik bilginin gerekli olduğu hallerde bilirkişiyeye başvurur (m.266)

BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ HANGİ HALLERDE GEREKLİ, HANGİ HALLERDE ZORUNLUDUR.

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda da yer alan "Mahkeme, çözümü hukuk dışında, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hâllerde, taraflardan birinin talebi üzerine yahut kendiliğinden, bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar verir. Hâkimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukuki bilgiyle çözümlenmesi mümkün olan konularda bilirkişiyeye başvurulamaz." (m.266-268)

Bazı hallerde, kanun, bilirkişiyeye başvurulması gerektiğini açıkça öngörmüştür; bu hallerde, hâkim bilirkişiyeye başvurmak zorundadır. Örneğin;

Akıl hastalığına dayanarak açılan boşanma davasında, davalı eşin akıl hastası olup olmadığının bilirkişi raporu ile tespit edilmesi, suçta kullanılan aletin silah olup olmadığı veya atışa müsait olup olmadığı, yakalan sahte olduğu iddia edilen paranın sahte olup olmadığının tespiti, yazı ve imza aidiyetlerinde, suçtan zarar gören şahsın beden ve ruhen zarar görüp görmediğinin tespiti vb. durumlarda bilirkişi incelemesi yaptırılması zorunludur.

Burada sözü edilen özel bilgidен maksat, hukuk bilimi dışında, belirli bir bilim dalının araştırıp ortaya koyduğu sonuçlara ilişkin bilgidir. Ancak, yer yer, hukukun spesifik alanlarına ilişkin hukukî bilginin de, özel bilgi kavramının kapsamı içerisinde mütalaa edilip bilirkişilik kurumunun kapısının aralanmaya çalışılması yönünde bir eğilimin belirmesi nedeniyle, m.270 inci maddede, özel bilgiye işaret edilirken, açıkça, "hukuk bilimi dışında" şeklinde bir vurgu yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Teknik bilgi ile kastedilen ise fizik, kimya, matematik gibi, pozitif bilimlerin verilerini uygulamaya yeterli bilgidir. Yine, belirli bir işletme boyutunu aşan, genel nitelik kazanmış, yetkili kişi, kurum ve kurullarca tespit edilmiş olan teknik standartlar da, teknik bilgi kavramının kapsamı içerisinde yer alır. Öte yandan, hukuk kurallarını re'sen araştırıp bulma ve olaya uygulama, zaten hâkimin işidir. Bu kural uyarınca, hukukî sorunların en yetkin bilirkişisi, hâkimin kendisidir.

ÖZEL VE TEKNİK BİLGİYİ GEREKTİREN HALLERİN NELER OLDUĞUNU HÂKİM TAKDİR EDER.

"HMK' nun 6100 sayılı Kanunla değişik 266. maddesi uyarınca hâkimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukukî bilgi ile çözümlenmesi mümkün olan konuların dışında kalan ve çözümü özel ve teknik bilgiyi gerektiren hallerde bilirkişinin oy ve görüşünün alınması gerekmektedir.

Diğer bir anlatımla, hâkim özel ve teknik bilgisinin yetmediği hallerde bilirkişiden kendisine yardımcı olmasını ister. O halde hâkim önce kendi özel ve teknik bilgisinin o davada yeterli olup olmadığını takdir edecek, davanın karara bağlanabilmesi için gerçekten özel ve teknik bir bilginin gerekli olup olmadığını inceleyecek ve sonunda davanın gerektirdiği ve fakat kendisinin bu özel ve teknik bilgiye sahip olmadığı kanısına varırsa, işte o zaman bilirkişiye başvurmak zorunda kalacaktır.

HAKİM, HUKUKÎ SORUNLAR İÇİN BİLİRKİŞİYE BAŞVURAMAZ

Yukarıda da anlatıldığı gibi, hâkimin mesleği nedeniyle bilmesi doğal olan hukukî sorunlar için bilirkişiye başvurulamaz. Başka bir deyişle, “hâkimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukukî bilgi ile çözümlenmesi mümkün olan konularda bilirkişi dinlenemez” (m. 266)

BİLİRKİŞİLERİN SEÇİMİ

Usul kanunlarımıza göre (HMK.m.266, CMK.m.66) mahkemeler, çözümü özel veya teknik bir bilgiyi gerektiren konularda bilirkişiye başvururlar. Hakimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukuki bilgi ile çözümlenmesi mümkün olan konularda bilirkişiye başvurulamaz.

Mahkeme tarafından bilirkişiye böyle bir durumun meydana geldiği bildirerek o durum hakkında görüşünü bildirmesi istenir.

Bilirkişiye başvurulmasına gerek olup olmadığına hâkim karar verir (m. 266) . Bilirkişi seçiminde son söz hâkimindir (m.268)

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 266/1.maddesinde de “Bilirkişiler, yargı çevresinde yer aldığı bölge adliye mahkemesi adli yargı adalet komisyonları tarafından, her yıl düzenlenecek olan listelerde yer alan kişiler arasından görevlendirilirler. Listelerde bilgisine başvurulacak uzmanlık dalında bilirkişinin bulunmaması hâlinde, diğer bölge adliye mahkemelerinde oluşturulmuş listelerden, burada da yoksa liste dışından bilirkişi görevlendirilebilir. “ hükmü yer almıştır.

İlk etapta sanki emredici, mutlak düzenleyici bir madde gibi algılansa da, söz konusu maddenin birinci fıkrasında; bilirkişilerin öncelikle mahkemenin yargı çevresi kapsamındaki adalet komisyonu listesinden seçilmesi, bu listelerden bilirkişi bulunamaması durumunda da diğer bölge adliye mahkemelerinde oluşturulmuş listelerden, burada da yoksa liste dışından bilirkişi görevlendirileceği sonucu ortaya çıkmaktadır.

Aslında bu düzenleme daha önceki Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunundaki düzenlemeyle aynı paraleldedir. Yani; bilirkişi seçiminde eğer mahkemenin yargı çevresi adalet komisyonu listesinden seçilebiliyorsa o listeden, değilse diğer bölge adliye mahkemelerinde oluşturulmuş listelerden, burada da yoksa liste dışından bilirkişi görevlendirileceği hükmü bir önceki kanun döneminde de mevcuttu. Her iki kanunda bilirkişi seçimine ilişkin aynı yöntemi izlemiştir. Varsa önce yargı çevresi dahilindeki resmi bilirkişi listesinden, yoksa da diğer yargı çevresi içindeki

resmi bilirkişi listesinden, orada da bulunamazsa hakim tarafından liste dışından takdire dayalı olarak bilirkişi seçimi yapılabilecektir.

5271 Sayılı Ceza Muhakemeleri Kanunu'nda da benzer bir yasal düzenleme getirilmiştir.

Ceza mahkemelerinde bilirkişi incelemesine ilişkin yasal düzenleme 5271 Sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu'nun ikinci bölümünde düzenlenmiştir. CMK' 'nun 62. maddesinden 73. maddesine kadar olan bölümlerinde bilirkişi atanmasından, bilirkişinin reddine kadar yapılacak işlemler belirtilmiştir.

Tanıklara ilişkin hükümlerden aşağıdaki maddelere aykırı olmayanlar bilirkişiler hakkında da uygulanır. CMK' nun m.62

Bilirkişiler, il adli yargı adalet komisyonları tarafından her yıl düzenlenen bir listede yer alan gerçek veya tüzel kişiler arasından seçilirler. Cumhuriyet savcıları ve hâkimler, yalnız buldukları il bakımından yapılmış listelerden değil, diğer illerde oluşturulmuş listelerden de bilirkişi seçebilirler. Bu listelerin düzenlenmesine veya listelerde yer verilenlerin çıkarılmalarına ilişkin esas ve usuller, yönetmelikte gösterilir.

Atama kararında, gerekçesi de gösterilmek suretiyle, birinci fıkrada belirtilen listelere girmeyenler arasından da bilirkişi seçilebilir.

Kanunların belirli konularda görevlendirdiği resmî bilirkişiler öncelikle atanırlar. Ancak kamu görevlileri, bağlı buldukları kurumla ilgili davalarda bilirkişi olarak atanamazlar.

Bilirkişi olarak atanan bir tüzel kişi ise, kendisi adına incelemeyi yapacak gerçek kişi veya kişilerin isimlerini, bilirkişi atayacak yargı merciinin onayına sunar.

Listelere kaydedilen bilirkişiler, il adli yargı adalet komisyonu huzurunda "Görevimi adalete bağlı kalarak, bilim ve fenne uygun olarak, tarafsızlıkla yerine getireceğime namusum ve vicdanım üzerine yemin ederim." sözlerini tekrarlayarak yemin ederler. Bu bilirkişilere görevlendirildikleri her işte yeniden yemin verilmez.

Listelerde yer almamış bilirkişiler, görevlendirildiklerinde kendilerini atamış olan merci huzurunda yukarıdaki fıkrada öngörülen biçimde yemin ederler. Yeminin yapıldığına ilişkin tutanak hâkim veya Cumhuriyet savcısı, zabıt kâtabi ve bilirkişi tarafından imzalanır.

Engel bulunan hâllerde yemin yazılı olarak verilebilir ve metni dosyaya konulur. Ancak bu hâle ilişkin gerekçenin kararda gösterilmesi zorunludur.

HMK' na göre hakim eğer uyuşmazlık konusu olay hakkında resmi bilirkişi listesi veya resmi görüşünü alabileceği bir kurum varsa onların görüşünden faydalanmak için bu kişi veya kurumlara müracaat edebileceği gibi bunların dışındaki kişi ve kurumlara da müracaat edebilir.

Eğer bir davanın çözümü için kanun tarafından tespit edilmiş resmi bilirkişiler mevcutsa, gerek CMK. ve HMK. hükümlerine göre de öncelikle bilirkişiler bu kişi veya kuruluşlar arasından seçilmelidir.

Kanunların görüş bildirmekle yükümlü kıldığı kişi ve kuruluşlara görevlendirildikleri konularda bilirkişi olarak öncelikle başvurulur. m.268/2 Bu gibi durumlarda öncelikle bilirkişi tayininde bu kurumların bünyesinden bilirkişi seçilmesi gerekmektedir. Ancak; bu bilirkişilerin düzenlemiş oldukları raporlara karşı itirazlar üzerine başka kurumlardan bilirkişi seçilerek yeni incelemelerde yaptırılabilir.

Bazı özel kanunlarda buna ilişkin hükümler vardır. Örneğin:

- 2659 Sayılı Adli Tıp Kurumu Kanunu.
- 4650 Sayılı yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
- 1219 Sayılı Tababet ve Şubabatı Sanatlarının Tarzı İcrasına Dair Kanun vs.

Bilirkişilerin seçiminde, eğer o konuda resmi bilirkişilik anlamında bilirkişilik listesi oluşturulmuş veya resmi kurum veya kuruluşlar bilirkişilik yapıyor ise öncelikle buralardan bilirkişi seçilir. Ancak; hakim gerek hukuk gerekse ceza davalarında (istisnai düzenleme ve kısıtlamalar saklı kalmak üzere) başka yerlerden de takdiren bilirkişi atayabilir.

Bilirkişilerin odalar listesinden ve mülk sahipleri listesinden seçilmesini gerektiren durumlarda ise, odalar listesinden seçilecek bilirkişilerin uzman olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Örneğin; kamulaştırma davalarında ana kural; teknik bilirkişilerin ihtisas odaları listesinden seçilmesidir. Ancak; ihtisas odalarının liste vermediği veya verilen listelerden fiilî imansızlık veya hukukî imkânsızlık nedeniyle bilirkişi seçilemezse, vilâyetlerde kamulaştırılan gayrimenkulün cins ve özelliğine göre, bayındırlık, tarım ve diğer resmî daire ve teşekküllerden alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiilî veya hukukî sebeplerle bilirkişi seçilmelerine imkân olmadığı takdirde civar vilâyetlerde varsa oda listelerinden yoksa yukarıda belirtilen resmî kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır (Kamulaştırma K. m. 15, VII).

Kamulaştırma davalarında bilirkişiler açısından;

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmibeş ila elli, nüfusu beşyüzbin ile bir milyon arasında olanlar için elli ila yüz, nüfusu bir milyon ile üçmilyon arasında olanlar için yüz ila yüzelli, nüfusu üçmilyonun üzerinde olanlar için yüzelli ila üçyüzelli bilirkişi ve ayrıca il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi, her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilir. Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirlenir.

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

BİLİRKİŞİLİK YAPAMAYACAK OLANLAR

Bilirkişilikte ana kural; bilirkişinin bağımsız ve tarafsız şekilde görüş ve kanaatini yansıtmasıdır. Bu husus, hakimin bağımsızlığı ve tarafsızlığı ile paralellik arz etmektedir. İlgili yasalarda da bu durumun açıklamasına ilişkin düzenlemelere de yer verilmiştir. Bilirkişilerin davanın taraflarına oranla tarafsız olmaları gerekir.

Gerek ve gerekse Ceza Muhakemeleri Kanununda bu hususa ilişkin yasal düzenlemeler yer almıştır.

Hukuk Muhakemeleri Kanununun 272 nci maddesinde bu durum bilirkişinin görevini yapmaktan yasaklı olması ve reddi ana başlığında düzenlenmiştir.

Söz konusu maddede;

(1)Hâkimler hakkındaki yasaklılık ve ret sebepleriyle ilgili kurallar, bilirkişiler bakımından da uygulanır. Ancak, bilirkişinin, aynı dava veya işte daha önceden tanık olarak dinlenmiş bulunması, bir ret sebebi teşkil etmez.

(2)Hâkimler hakkındaki yasaklılık sebeplerinden biri, bilirkişinin şahsında gerçekleşmişse, mahkeme, hüküm verilineye kadar, her zaman bilirkişiyi resen görevden alabileceği gibi, bilirkişi de mahkemeden, görevden alınma talebinde bulunabilir.

(3)Ret sebeplerinden birinin bilirkişinin şahsında gerçekleşmesi hâlinde taraflar, bilirkişinin reddini talep edebileceği gibi, bilirkişi de kendisini reddedebilir. Ret talebi veya bilirkişinin kendisini reddetmesinin, ret sebebinin öğrenilmesinden itibaren en geç bir hafta içinde yapılmış olması şarttır. Ret sebeplerinin ispatı için, yemin teklif edilemez.

Görevden alınma, ret ve bilirkişinin kendisini reddetmesine yönelik talep, bilirkişiyi görevlendiren mahkemece dosya üzerinden incelenir ve karara bağlanır. Kalebule ilişkin kararlar kesindir. Redde ilişkin kararlara karşı ise ancak esas hakkındaki kararla birlikte kanun yoluna başvurulabilir şeklinde düzenleme yer almıştır.

Düzenleme bu şekilde olunca bu hususu anlamak için hakimler hakkındaki ret ve yasaklılık sebeplerine de bakmak gerekmektedir. Kanunda bu husus ayrı maddeler halinde düzenlenmiştir.

Yasaklılık sebepleri

MADDE 34- (1) Hâkim, aşağıdaki hâllerde davaya bakamaz; talep olmasa bile çekinmek zorundadır:

a) Kendisine ait olan veya doğrudan doğruya ya da dolayısıyla ilgili olduğu davada.

- b) Aralarında evlilik bağı kalksa bile eşinin davasında.
 c) Kendisi veya eşinin altsoy veya üstsoyunun davasında.
 ç) Kendisi ile arasında evlatlık bağı bulunanın davasında.
 d) Üçüncü derece de dâhil olmak üzere kan veya kendisini oluşturan evlilik bağı kalksa dahi kayın hısımlığı bulunanların davasında.
 e) Nişanlısının davasında.
 f) İki taraftan birinin vekili, vasisi, kayyımı veya yasal danışmanı sıfatıyla hareket ettiği davada.

Ret sebepleri

MADDE 36- (1) Hâkimin tarafsızlığından şüpheyi gerektiren önemli bir sebebin bulunması hâlinde, taraflardan biri hâkimi reddedebileceği gibi hâkim de bizzat çekilebilir. Özellikle aşağıdaki hâllerde, hâkimin reddi sebebinin varlığı kabul edilir:

- a) Davada, iki taraftan birine öğüt vermiş ya da yol göstermiş olması.
 b) Davada, iki taraftan birine veya üçüncü kişiye kanunen gerekmediği hâlde görüşünü açıklamış olması.
 c) Davada, tanık veya bilirkişi olarak dinlenmiş veya hâkim ya da hakem sıfatıyla hareket etmiş olması.
 ç) Davanın, dördüncü derece de dâhil yansoy hısımlarına ait olması
 d) Dava esnasında, iki taraftan birisi ile davası veya aralarında bir düşmanlık bulunması.

Yukarıda yazılı olan 34. ve 36.maddelerde belirtilen yasaklılık ve ret halleri aynen bilirkişiler içinde geçerlidir. Bu hallerden herhangi bir sebep taşıyan bilirkişi duruma göre ya tamamen bilirkişilik yapmaktan yasaklı, ya da redli bir durum içindedir.

Kamulaştırma Kanununda da, bu konuya ilişkin düzenlemeye yer verilmiş, tarafsız kalamayacak ve bu nedenle bilirkişilik yapamayacak kişileri ayrıca saymak gereğini duymuştur. Buna göre: kamulaştırmayı yapan idarede görevli kişiler ve kıymet takdir komisyonunda kıymet takdiri işinde bulunanlar (Kamulaştırma K. m. 10) ile kamulaştırılan gayrimenkullerin sahipleri ve bunların usul ve furuu, karı-koca ve üçüncü dereceye kadar (bu derece dahil) kan ve sıhrî hısımları ve mülk sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar bilirkişi seçilemezler (Kamulaştırma K. m. 15,/VI) .

CMK. nun da yine bilirkişilerin reddi ve çekinmesine ilişkin benzer düzenlemeler yer almıştır.

Bilirkişinin reddi CMK. m. 69 da düzenlenmiştir.

CMK. m. 69/1 maddesinde; "Hâkimin reddini gerektiren sebepler, bilirkişi hakkında da geçerlidir. Hâkimin davaya bakamayacağı hâllerde reddi istenebileceği gibi, tarafsızlığını şüpheye düşürecek diğer sebeplerden dolayı da reddi istenebilir."

hükmü yer almıştır. Belirtilen nedenle; öncelikle hakimin davaya bakamayacağı yani yasaklanmış olduğu halleri ve hakimin reddi hallerini ayrı ayrı incelemek gereklidir. Zira hakimin yasaklı olduğu hallerde (aynı hüküm bilirkişiler içinde geçerli olacağından)dava ile ilgili hiçbir işlem yapılamayacaktır. Hakimin davaya bakamayacağı hallerde CMK.nun m.22 maddesinde belirtilmiştir.

Madde 22 - (1) Hâkim;

- a) Suçtan kendisi zarar görmüşse,
- b) Sonradan kalksa bile şüpheli, sanık veya mağdur ile aralarında evlilik, vesayet veya kayımlık ilişkisi bulunmuşsa,
- c) Şüpheli, sanık veya mağdurun kan veya kayın hısımlığından üstsoy veya altsoyundan biri ise,
- d) Şüpheli, sanık veya mağdur ile aralarında evlât edinme bağlantısı varsa,
- e) Şüpheli, sanık veya mağdur ile aralarında üçüncü derece dahil kan hısımlığı varsa,
- f) Evlilik sona ermiş olsa bile, şüpheli, sanık veya mağdur ile aralarında ikinci derece dahil kayın hısımlığı varsa,
- g) Aynı davada Cumhuriyet savcılığı, adli kolluk görevi, şüpheli veya sanık müdafiliği veya mağdur vekilliği yapmışsa,
- h) Aynı davada tanık veya bilirkişi sıfatıyla dinlenmişse,

Hâkimlik görevini yapamaz. Böyle bir halin ortaya çıktığı hallerde de bilirkişide bilirkişilik yapamayacaktır.

Hakimin reddi hali ise yine CMK m.24/1. maddesinde düzenlenmiştir. “Hâkimin davaya bakamayacağı hâllerde reddi istenebileceği gibi, tarafsızlığını şüpheye düşürecek diğer sebeplerden dolayı da reddi istenebilir.”

Bilirkişilikten çekinme halleri de CMK m.70. maddesinde düzenlenmiştir.

Madde 70 - (1) Tanıklıktan çekinmeyi gerektirecek sebepler bilirkişiler hakkında da geçerlidir. Bilirkişi, geçerli diğer sebeplerle de görüş bildirmekten çekinebilir.

Tanıklıktan çekinmeyi gerektirecek sebepler bilirkişiler hakkında da geçerlidir. Bilirkişi, geçerli diğer sebeplerle de görüş bildirmekten çekinebilir. CMK. m 70)

Tabii ki bu madde bilirkişilikten çekinme halini yasa koyucu tanıklıktan çekinme hallerine atıfta bulunarak çözmeye çalıştığından, yine tanıklıktan çekinme haline ilişkin maddeye yer vermek gerekmektedir.

Tanıklıktan (bilirkişilikten) çekinme halleri de CMK m.70. maddesinde düzenlenmiştir.

Madde 45 - (1) Aşağıdaki kimseler tanıklıktan çekinebilir:

- a) Şüpheli veya sanığın nişanlısı.
- b) Evlilik bağı kalmasa bile şüpheli veya sanığın eşi.

c) Şüpheli veya sanığın kan hısımlığından veya kayın hısımlığından üstsoy veya altsoyu.

d) Şüpheli veya sanığın üçüncü derece dahil kan veya ikinci derece dahil kayın hısımları.

e) Şüpheli veya sanıkla aralarında evlâtlık bağı bulunanlar.

(2)Yaş küçüklüğü, akıl hastalığı veya akıl zayıflığı nedeniyle tanıklıktan çekinmenin önemini anlayabilecek durumda olmayanlar, kanunî temsilcilerinin rızalarıyla tanık olarak dinlenebilirler. Kanunî temsilci şüpheli veya sanık ise, bu kişilerin çekinmeleri konusunda karar veremez.

(3)Tanıklıktan çekinebilecek olan kimselere, dinlenmeden önce tanıklıktan çekinebilecekleri bildirilir. Bu kimseler, dinlenirken de her zaman tanıklıktan çekinebilirler.

Hakimlere özgü nedenlere paralel olarak, bilirkişinin reddini gerektiren sebeplerden biri varken bizzat çekilmezse, iki taraftan biri ret talebinde bulununcaya kadar bilirkişilik görevini devam ettirebilir.m.37

Bilirkişinin reddi sebebini bilen tarafın, ret talebini en geç ilk duruşmada ileri sürmesi gerekir. Taraf, ret sebebini davaya bakıldığı sırada öğrenmiş ise en geç öğrenmeden sonraki ilk duruşmada, yeni bir işlem yapılmadan önce bu talebini hemen bildirmek zorundadır. Belirtilen sürede yapılmayan ret talebi dinlenmez.

Bilirkişinin reddi, reddi istenilen bilirkişinin görevlendirilmiş olduğu mahkemeden dilekçeyle talep edilir. Bu dilekçede, ret talebinin dayandığı sebepler ile delil veya emarelerin açıkça gösterilmesi ve varsa belgelerin eklenmesi gerekir.

Bilirkişinin reddine ilişkin talep, mahkemesince incelenerek karara bağlanır. Bu kararlar aleyhine ancak hükümlerle birlikte kanun yollarına başvurulabilir. Ret talebinin incelenmesinde kanunun hakimlerini reddine ilişkin 39,.....44 maddeleri hükümleri kıyasen uygulanır.

Ret talebi süresinde yapılmamışsa, ret sebebi ve bu sebebe ilişkin inandırıcı delil veya emare gösterilmemişse, ret talebinin davayı uzatmak amacıyla yapıldığı açıkça anlaşılıyorsa ret talebi geri çevrilir.m.41

Ret talebinin, kötü niyetle yapıldığının anlaşılması ve esas yönünden kabul edilmemesi hâlinde, talepte bulunanların her biri hakkında beş yüz Türk Lirasından beş bin Türk Lirasına kadar disiplin para cezasına hükmolunur. m.42/4

Ret talebinin reddine ilişkin kararlar ancak esas hakkındaki kararlarla birlikte temyiz olunabilir.

Bilirkişilik Yapmak Kural Olarak Zorunlu Değildir.

Hukuk Muhakemeleri Kanununu 270.maddesinde bu hususu düzenlemiştir.

MADDE 270- (1) aşağıda sayılmış olan kişi ya da kuruluşlar, bilirkişilik görevini kabul etmişlerdir:

a) Resmî bilirkişiler ile 268 inci maddede belirtilmiş bulunan listelerde yer almış

olanlar.

b) Bilgisine başvurulacak konuyu bilmeksizin, meslek veya zanaatlarını icra etmesine olanak bulunmayanlar.

c) Bilgisine başvurulacak konu hakkında, meslek veya sanat icrasına resmen yetkili kılınmış olanlar.

Şeklinde belirtilen kişiler bilirkişilik yapmak zorundadır.

Bu kişiler, ancak bilirkişilikten yasaklılık hallerinde veya çekinme sebeplerinin varlığında veyahut mahkemece kabul edilebilir diğer bir sebebe dayanarak, bilirkişilikten çekinebilirler.

Ancak; resmi bilirkişi listesinde yer alan bilirkişiler, bilirkişilik yapmak zorundadırlar.

Buna karşılık, diğer (resmî olmayan) bilirkişiler, kural olarak bilirkişiliği kabul etmek zorunda değildirler.

Ancak bilirkişi olarak görüşüne (bilgisine) başvuru hususu bilmeksizin sanatını icra etmesi kabil olmayan ve alenen sanatını icra eden kişiler, o husus hakkında bilirkişiliği kabul etmek zorundadırlar. Meselâ doktorlar, ebeler, mühendisler gibi

Bundan başka, m. 270 maddesine göre bilirkişilik yapmak zorunda olan bir kimse, m.34 ve 36.maddelerdeki sebeplerden birine dayanarak da bilirkişilik yapmaktan çekinebilir. (Bilirkişilik yapmasının yasaklı olması veya bilirkişilikten çekinme hallerinin olması durumunda)

Bilirkişi, görüşüne (bilgisine) başvuru hususta uzman olmadığını bildirerek de bilirkişilik yapmaktan çekinebilir. Fakat, bunun asılsız olması (yani bilirkişinin o konuda uzman olduğunun anlaşılması) halinde, bilirkişilikten çekinmiş olan kişi TCK m. 260 maddesine göre cezalandırılır.

Bilirkişilik görevi, mahkemece yapılan davete uyup tayin edilen gün ve saatte mahkemede hazır bulunmayı, yemin etmeyi ve bilgisine başvuru konuda süresinde oy ve görüşünü mahkemeye bildirmeyi kapsar.HMK.m269/1

Geçerli bir özürlü olmaksızın mahkemece yapılan davete uyup, tayin edilen gün ve saatte mahkemede hazır bulunmayan yahut mahkemeye gelip de yemin etmekten veya süresinde oy ve görüş bildirmekten kaçınan bilirkişiler hakkında, tanıklığa ilişkin disiplin hükümleri uygulanır. HMK m.269/2

Bu duruma ilişkin HMK.m 253 maddesinde; (1) Tanık, kanuni bir sebep göstermeden tanıklıktan çekinir, yemin etmez veya göstermiş olduğu sebep mahkemece kabul edilmemesine rağmen tanıklık yapmaktan çekinirse beş yüz Türk Lirasından beş bin Türk Lirasına kadar disiplin para cezasına ve bu yüzden doğan giderleri ödemesine hükmedilerek, yeniden dinlenilmek üzere yargılama başka güne bırakılır.

(2) Tanık kendisine sorulan sorulara cevap vermez veya yemin etmemekte direnirse o mahkemece iki haftayı geçmemek üzere disiplin hapsine mahkûm edilir.

Hükmü getirilmiştir. Buna göre, bilirkişide böyle bir durum içerisine düşerse aynı şekilde disiplin hükmüyle karşı karşıya kalacaktır.

Bunun dışında, kendisine rapor tanzimi için mahkemece belirlenen süre içinde raporunu vermeyen bilirkişi görevden alınıp, yerine bir başka kimse, bilirkişi olarak görevlendirilebilir. Bu durumda mahkeme, görevden alınmış olan bilirkişiden, görevden alındığı ana kadar yapmış olduğu işlemler hakkında açıklama yapmasını talep eder ve ayrıca bilirkişinin dizi pusulasına bağlı bir biçimde görevi sebebiyle incelenmek üzere kendisine teslim edilmiş bulunan dosya ve eklerini mahkemeye hemen tevdi etmesini ister. Sözü edilen bilirkişilerin, hukuki ve cezai sorumluluğuna ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, gerekiyorsa, kendilerine ücret ve masraf adı altında hiçbir ödeme yapılmamasına veya gerekçesini göstererek bölge adliye mahkemesi adli yargı adalet komisyonundan o kişinin bilirkişilik görevi yapmaktan belirli bir süre yasaklanmasının yahut listeden çıkartılmasının istenmesine, görevlendirmeyi yapan mahkemece karar verilir. HMK.m274/2

Yukarıdaki çekinme halleri dışında, m. 278/1'deki niteliğe sahip olup da mahkemece bilirkişi seçilmiş bulunanlar, bilirkişi olarak mahkemeye gelmek ve görev yapmak zorundadırlar. Bu zorunluluğa uymayanlar, tanıklar hakkındaki hükümlere göre para cezasına, oturma (celse) giderlerine ve hapis cezasına (m. 271) mahkûm edilir (m. 278/ III).

Mahkemeye veya keşif yerine gelmeyen bilirkişinin para ve hapis cezasına mahkûm edilebilmesi için, bilirkişinin usulüne uygun bir davetiye ile çağrılmış ve bu davetiyenin bilirkişiye duruşma (veya keşif) gününden önce tebliğ edilmiş olması gerekir (m. 278, m. 258).

Ceza Muhakemeleri Kanununun 62.maddesinde de, "Tanıklara ilişkin hükümlerden aşağıdaki Maddelere aykırı olmayanlar bilirkişiler hakkında da uygulanır." hükmü yer almıştır. Bu hüküm uyarınca, tanıklara ilişkin hükümlerin aykırı olmayan maddeleri, davetiye tebliği, disiplin cezası hükümleri vb. hükümleri de aynen uygulanabilmektedir.

Ancak günlük uygulamalarda maalesef bilirkişilerin seçimi ve davetleri yasanın öngörmüş olduğu şekli şartlarda yapılmadığından, bilirkişiler açısından, davetiyeyle rağmen gelmeme, gelip de görüş bildirmeme vb. durumlar nedeniyle gerekli işlemler de tesis edilememektedir.

Kural olarak bilirkişiye; hangi davada, hangi olay nedeniyle, ne gibi konularda bilirkişiliğine müracaat edileceği, davanın tarafları, konusu, nerede ne zaman hazır bulunacağı hususlarını içeren ayrıntılı davetiyenin tebliğ edilmesi gereklidir.

Bir olayda, mahkemece bilirkişi seçilen kişiye davetiye tebliğ edilmemiş, keşif günü sabahı yapılan tebligat üzerine, bilirkişi işi bulunduğundan gelemeyeceğini bildirmiş, bunun üzerine mahkeme bilirkişiyi para cezasına mahkûm etmişti. Yüksek Hâkimler Kurulu, hâkimin bu davranışının disiplin sorumluluğunu gerektirdiğinden bahisle, hâkime ihtar cezası vermiştir.

Bilirkişiliği kabul zorunda olduğu halde mahkemeye gelmeyen bilirkişinin (mah-

kemeye) zorla getirilmesi (ihzarı) mümkün görülmektedir. Çünkü; Hukuk Muhakemeleri Kanununda da bu hususa ilişkin uygulamada tanıklar hakkındaki hükümlere tüm olarak yollama yapıldığından, bundan böyle bilirkişilerin mahkemeye zorla getirilmesi (ihzarı) mümkündür

CMK. nun 65. maddesinde de bu hususa ilişkin özel bir düzenleme getirilmiştir. “Aşağıda belirtilen kişi veya kurumlar, bilirkişilik görevini kabul etmekle yükümlüdürler:

Resmî bilirkişilikle görevlendirilmiş olanlar ve 64 üncü maddede belirtilen listelerde yer almış bulunanlar.

İncelemenin yapılması için bilinmesi gerekli fen ve sanatları meslek edinenler.

İncelemenin yapılması için gerekli mesleği yapmaya resmen yetkili olanlar bilirkişilik yapmaktan kaçınamazlar.

Kamulaştırma Kanununun uygulanması açısından da bilirkişilerin özellikle bu ve benzeri sorumlulukları anlamında farklı bir düzenleme getirilmemiştir.

Görevlendirilen kamulaştırma bilirkişileri yönünden de aynı hükümler uygulanacaktır.

Kamulaştırma Kanununun görevli kişilerin suçlarını düzenleyen 32.maddesinde “ Bu Kanuna göre görevlendirilenlerden suç işleyenler, Devlet memuru gibi cezalandırılırlar. Şu kadar ki verilecek cezalar; o suç için muayyen olan cezanın yarısından az olmamak üzere iki katına kadar artırılır.” hükmü yer almıştır.

Bu hükümden anlaşılacağı üzere resmi bilirkişi listesinden seçilen ve Kamulaştırma Kanunu uyarınca görevlendirilen şahıslar (bilirkişilerimizde bu kapsamda yer aldığından) memur olarak değerlendirilecektir.

Bilirkişilerin Kamulaştırma Kanunu uyarınca işleyebileceği suçlarda yine aynı kanunun 31. maddenin a bendi uyarınca “ Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesi uyarınca oluşturulan bilirkişilerin, kendilerine mahkemece takdir edilen ücret dışında herhangi bir suretle çıkar sağlamaları “ halinde, 33. madde uyarınca “ fiilleri daha ağır bir cezayı gerektiren ayrı bir suç teşkil etmediği takdirde, iki yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve iki milyar liradan dört milyar liraya kadar ağır para cezası ile “ cezalandırılırlar.

Yukarıda belirtilen suç kamulaştırma bilirkişisinin Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre işleyebileceği suç tipidir.

Bunun dışında bilirkişilerin, bilirkişilik görevlerini menfaat temin etme karşılığında yapmış olmaları durumunda ise, eylemleri eylemin maddi ve manevi unsurları ayrı ayrı değerlendirildiğinde ulaşılabilecek sonuca göre, rüşvet, irtikap ve benzeri nitelikte suçlarda olabilir. Bu eylemlerin nitelik ve cezaları da özellikle Türk Ceza Kanununda yer almıştır.

BİLİRKİŞİ AÇIKLAMALARININ TESPİTİ VE RAPOR

BİLİRKİŞİYE SORULACAK SORULARIN BELİRLENMESİ

Günümüzde bilirkişi incelemesinin ne kadar önemli olduğu anlaşılmış olmasına rağmen, maalesef bilirkişiye sorulacak soruların tespiti ve bilirkişilerden hangi konularda, nasıl bir rapor istenileceği üzerinde mahkemelerce ve davanın taraflarınca iyi hazırlanılmaması nedeniyle istenilen sonuçlar alınamamaktadır.

Hâkimin bilirkişiye sorulacak soruları belirleyebilmesi için, dava dosyasının bilirkişi incelemesi yapmaya elverişli hale gelmiş ve hâkimin dava dosyasını iyice incelemiş olması gerekir. Bundan sonra hâkimin, tarafları dinledikten ve onların da bilirkişiden sorulmasını istedikleri hususları öğrendikten sonra, bilirkişiye sorulacak soruların açık bir biçimde belirlenmesi ve bunları bilirkişiye bildirmesi gerekir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun ilgili maddeleri birlikte değerlendirildiğinde şöyle bir durum ortaya çıkmaktadır. "Mahkeme, çözümü hukuk dışında, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hâllerde, taraflardan birinin talebi üzerine yahut kendiliğinden, bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar verir. HMK. m 266/1 HMK. m 273/1 Mahkeme, tarafların da görüşünü almak suretiyle bilirkişinin görevlendirilmesine ilişkin kararında, aşağıda belirtilen hususlara yer vermek zorundadır:

HMK. m 281/1 Taraflar, bilirkişi raporunun, kendilerine tebliği tarihinden itibaren iki hafta içinde, raporda eksik gördükleri hususların, bilirkişiye tamamlattırılmasını; belirsizlik gösteren hususlar hakkında ise bilirkişinin açıklama yapmasının sağlanmasını veya yeni bilirkişi atanmasını mahkemeden talep edebilirler. " hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, hâkim, tarafları dinledikten sonra, bilirkişiye sorulacak soruları belirler, bilirkişiyi tayin ederken, bilirkişiyi görevlendirirken yapacağı işleri, aydınlatılması gereken hususları, varsa tarafların soru ve tereddütlerini bilirkişiye izah eder. Aynı hususlarda, yine davanın tarafları gerektiğinde hakim aracılığıyla veya bilirkişi raporuna itiraz durumunda da sorularını bilirkişiye mahkeme aracılığıyla yöneltebilir.

Hâkim, sorulacak soruları belirlemeden, veya tarafların istek ve talepleri doğrultusunda genel bir görevlendirmeye gerekli raporun verilmesi için dava dosyasının bilirkişiye verilmesine karar veremez.

Ceza Muhakemeleri Kanunu' nunda da benzer bir sistem benimsenmiştir. CMK. nun 63/1 maddesinde; "Çözümü uzmanlığı, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hâllerde bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına re'sen, Cumhuriyet savcısının, katılanın, vekilinin, şüphelinin veya sanığın, müdafininin veya kanunî temsilcinin istemi üzerine karar verilebilir." hükmüne göre, bilirkişinin seçilmesini isteme hakkına sahip olanların tabi ki bilirkişiye soru yöneltilme, problemlerin çözümünü isteme hakkı vardır. Bu hakkı mahkeme ve cumhuriyet savcısı direkt olarak, yargılamanın diğer unsurları yani, katılan, şüpheli veya sanık ise mahkeme aracılığıyla kullanabilmektedir.

BİLİRKİŞİYE SÜRE VERİLMESİ

Bilirkişiyeye sorulacak soruları belirleyen hâkim, aynı zamanda, bilirkişinin incelemesini yapıp raporunu hazırlaması ve mahkemeye vermesi için, bilirkişiyeye uygun bir süre verir.

Uygulamada, sürelerle ilişkin savcılıklar ve mahkemelerde maalesef değişik süre uygulamalarına da rastlanmaktadır. Değişik süre uygulamaları genellikle işin mahiyeti, ivediliği veya hakimın takdirinden kaynaklanmakla beraber yasa süre konusunda açık bir düzenleme getirmiştir.

HMK.m. 274/1 Bilirkişi raporunun hazırlanması için verilecek süre üç ayı geçmez. Bilirkişinin talebi üzerine, kendisini görevlendiren mahkeme gerekçesini göstererek, süreyi üç ayı geçmemek üzere uzatabilir.(Belirlenen süre içinde raporunu vermeyen bilirkişi görevden alınıp, yerine bir başka kimse, bilirkişi olarak görevlendirilebilir. Bu durumda mahkeme, görevden alınmış olan bilirkişiden, görevden alındığı ana kadar yapmış olduğu işlemler hakkında açıklama yapmasını talep eder ve ayrıca bilirkişinin dizi pusulasına bağlı bir biçimde görevi sebebiyle incelenmek üzere kendisine teslim edilmiş bulunan dosya ve eklerini mahkemeye hemen tevdi etmesini ister. Sözü edilen bilirkişilerin, hukuki ve cezai sorumluluğuna ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, gerekiyorsa, kendilerine ücret ve masraf adı altında hiçbir ödeme yapılmamasına veya gerekçesini göstererek bölge adliye mahkemesi adli yargı adalet komisyonundan o kişinin bilirkişilik görevi yapmaktan belirli bir süre yasaklanmasının yahut listeden çıkartılmasının istenmesine, görevlendirmeyi yapan mahkemece karar verilir. HMK.m. 274/2

Benzer düzenleme Ceza Muhakemeleri Kanununda da yer almıştır.

CMK. m.66/1 Bilirkişi incelemesi yaptırılmasına ilişkin kararda, cevaplandırılması uzmanlığı, özel veya teknik bilgiyi gerektiren sorularla inceleme konusu ve görevin yerine getirileceği süre belirtilir. Bu süre, işin niteliğine göre üç ayı geçmez. Özel sebepler zorunlu kıldığında bu süre, bilirkişinin istemi üzerine, kendisini atayan merciin gerekçeli kararıyla en çok üç ay daha uzatılabilir.

(2) Belirlenen süre içinde raporunu vermeyen bilirkişi hemen değiştirilebilir. Bu durumda bilirkişi, o ana kadar yaptığı işlemleri açıklayan bir rapor sunar ve görevi sebebiyle kendisine teslim edilmiş olan eşya ve belgeleri hemen geri verir. Bu bilirkişi, 64 üncü Maddede öngörülen listelerden çıkarılabileceği gibi; gecikme dolayısıyla uğranılmış zararları ödemesine de karar verilebilir.

Hükmüne yer verilmiştir. Her iki yasada da verilecek süre işin niteliğine göre bu sürenin üç ayı geçemeyeceği belirtilmiş olup, özel sebeplerin zorunlu kıldığı hallerde bi sürenin en çok üç ay daha uzatılabileceği belirlenmiştir.

Gerek Hukuk gerekse Ceza Muhakemeleri Kanunlarında süre konusunda maksimum süreler ve maksimum uzatma süreleri belirlenmiş olmasına kaşın bu sürelerin en kısa ne kadar olduğu belirtilmemiştir. Yani, en kısa süre yine hakimın takdirine bırakılmış olup, bu süre işin niteliğine göre hakim tarafından belirlenecektir.

4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10.maddesinde

ise; bilirkişilerin rapor sunmalarına ilişkin süre bakımından özel bir düzenleme getirilmiştir.

4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10/7.maddesinde; “bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler” hükmü yer almıştır.

Bu duruma göre; birinci keşif itibariyle, bu fıkra gereğince bilirkişiler raporlarını, keşif sonrasında 15 gün içinde mahkemeye sunmak durumundadırlar.

Ancak; 4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10/8. maddesinde; “tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir” şeklinde bir hüküm yer almaktadır.

Bu fıkra, bilirkişilerin raporlarının kaç gün içinde sunacaklarına dair açık bir düzenleme getirmemektedir. Bu fıkraya göre, “birinci rapor sonrası tarafların bedelde anlaşamamaları halinde, gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere, yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir” hükmü dolaylı olarak, 15 gün içinde sonuçlandırılmak, yani raporları da verilmek kaydıyla, yapılacak ikinci bir keşfi ifade etmektedir. Dolayısıyla, bu fıkradaki yasal düzenlemeye göre, ikinci bilirkişiler hakim tarafından verilecek ikinci keşif kararıyla birlikte, raporlarını 15 gün içinde mahkemeye sunmak durumunda kalacaklardır.

Ceza Muhakemeleri Kanununun m.62/1 maddesinde; “tanıklara ilişkin hükümlerden aşağıdaki Maddelere aykırı olmayanlar bilirkişiler hakkında da uygulanır.”

Ceza Muhakemeleri Kanununun m.72/1 maddesinde; “Usulünce çağrıldığı hâlde gelmeyen veya gelip de yeminden, oy ve görüş bildirmekten çekinen bilirkişiler hakkında 60. maddenin birinci fıkrası hükmü uygulanır.” hükmü yer almıştır.

Ceza Muhakemeleri Kanununun m.60/1 maddesinde; “Yasal bir sebep olmaksızın tanıklıktan veya yeminden çekinen tanık hakkında, bundan doğan giderlere hükmedilmekle beraber, yemininin veya tanıklığının gerçekleştirilmesi için dava hakkında hüküm verilinceye kadar ve her hâlde üç ayı geçmemek üzere disiplin hapsi verilebilir. Kişi, tanıklığa ilişkin yükümlülüğüne uygun davranması halinde, derhâl serbest bırakılır.” denilmektedir.

Yani; ortaya çıkabilecek giderlerin ödenmesine karar verilip ayrıca hüküm verilinceye kadar ve ancak üç ayı geçmemek üzere disiplin hapsi cezası da verilebilecektir. Disiplin hapis cezası hakim takdirinde olup yine hapis süresinde hakim tarafından karara bağlanılacaktır.

Bilirkişiye süre ve dosya verilirken, raporun kaç nüsha (tarafların sayısından bir fazla nüsha) olacağını da belirtilmesi gerekir. HMK.m. 273, 278//1, 279//1

BİLİRKİŞİYE YEMİN VERİLMESİ

Gerek Hukuk gerekse Ceza Muhakemeleri Kanunlarında bu husus benzer şekilde düzenlenmiştir.

Hukuk Muhakemesi Kanununun 271.maddesinde bu husus düzenlenmiştir. Madenin birinci fıkrasında yeminin şekli, resmi listelerde yer alan bilirkişilerin yemin şekli ve ikinci fıkrasında ise listelerde kaydedilmemiş olan bilirkişilerin yemin şekli düzenlenmiştir.

m.271 (1) Listelere kaydedilmiş kişiler arasından görevlendirilmiş olan bilirkişilere, il adli yargı adalet komisyonu huzurunda, "Bilirkişilik görevimi sadakat ve özenle, bilim ve fenne uygun olarak, tarafsız ve objektif bir biçimde yerine getireceğime, namusum, şerefim ve kutsal saydığım bütün inanç ve değerlerim üzerine yemin ederim." şeklindeki sözler, tekrarlatılmak suretiyle yemin verdirilir. Bu bilirkişilere, görevlendirildikleri her dava veya işte ayrıca yemin verdirilmez; sadece görevlendirme yazısında, bilirkişilere önceden etmiş buldukları yemine bağlı kalmak suretiyle oy ve görüş bildirmek zorunda oldukları hususu hatırlatılır.

Listelere kaydedilmemiş olan kişiler arasından bilirkişiler görevlendirilmişse, kendilerine, görevlendiren mahkemece, huzurda, göreve başlamadan önce, birinci fıkrada belirtilen şekilde yemin verdirilir. Yemine ilişkin tutanak, hâkim, zabıt kâtibi ve bilirkişi tarafından imzalanır.

Hukuk Muhakemesi Kanununun m.271/1.maddesinde, listelere kaydedilmiş kişiler arasından görevlendirilmiş olan bilirkişilere, il adli yargı adalet komisyonu huzurunda yemin verdirildiği için bu bilirkişilere, görevlendirildikleri her dava veya işte ayrıca yemin verdirilmeyeceği, sadece görevlendirme yazısında, bilirkişilere önceden etmiş buldukları yemine bağlı kalmak suretiyle oy ve görüş bildirmek zorunda oldukları hususu hatırlatılır.

Hukuk Muhakemesi Kanununun m.271/2.maddesinde, listelere kaydedilmemiş olan kişiler arasından bilirkişi seçilmesi halinde görevlendiren mahkemece, göreve başlamadan önce, birinci fıkrada belirtilen şekilde yemini yaptırılarak, yemine ilişkin tutanak, hâkim, zabıt kâtibi ve bilirkişi tarafından imzalanacağı belirtilmiştir.

Yemin yaptırılması gerektiğinde bilirkişilere; "bilirkişilik görevimi sadakat ve özenle, bilim ve fenne uygun olarak, tarafsız ve objektif bir biçimde yerine getireceğime, namusum, şerefim ve kutsal saydığım bütün inanç ve değerlerim üzerine yemin ederim." şeklindeki sözler, tekrarlatılmak suretiyle yemin verdirilir.

Ceza mahkemelerinde de CMK. m.64 maddesinde benzer şekilde düzenleme getirilerek, gerek resmi listelerden atananlar ve gerekse liste dışından atanan bilirkişilere ilişkin düzenleme yer almıştır.

CMK. m.64/5 "Listelere kaydedilen bilirkişiler, il adli yargı adalet komisyonu huzurunda "Görevimi adalete bağlı kalarak, bilim ve fenne uygun olarak, tarafsızlıkla yerine getireceğime namusum ve vicdanım üzerine yemin ederim." sözlerini tekrarlayarak yemin ederler. Bu bilirkişilere görevlendirildikleri her işte yeniden yemin verilmez."

CMK. m.64/6 "Listelerde yer almayan bilirkişiler, görevlendirildiklerinde kendilerini atamış olan merci huzurunda yukarıdaki fıkrada öngörülen biçimde yemin

ederler. Yeminin yapıldığına ilişkin tutanak hâkim veya Cumhuriyet savcısı, zabıt kâtabi ve bilirkişi tarafından imzalanır.” şeklinde düzenleme getirilmiştir.

BİLİRKİŞİNİN İNCELEME YAPMASI

Mahkemeden dava dosyasını ve bu dosya nedeniyle hangi hususlarda inceleme yapılacağına dair talimatı ve soruları alan bilirkişi, incelemesine başlar.

Bu inceleme gerektiğinde dosyada bulunan evrak üzerinde olabileceği gibi bazen de bu dosyanın ekinde kayıtlı bulunan dosya kapsamı, ekinde bulunan bilgi, belge, vs. şeyler üzerinde de yapılabilir.

Bilirkişi, gerekli görürse tarafları dinleyebilir. Ancak bilirkişi, diğer taraf hazır olmaksızın iki taraftan birini dinleyemez. (m. 279 c. 2)

Bilirkişinin diğer taraf hazır olmaksızın iki taraftan birini dinleyemeyeceğine ilişkin m. 279 c. 2 hükmü, kamu düzenine ilişkin değildir. Taraflar açık veya zımnî olarak bunun aksine muvafakat edebilirler. Tarafların muvafakati olmasa bile, m. 279 c. 2 hükmüne aykırı olarak yapılmış bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen rapor geçersiz sayılmaz.

Fakat, bilirkişinin diğer taraf hazır olmaksızın taraflardan birini (yalnız) dinlemiş olması, sonradan diğer tarafça bilirkişi raporuna itiraz olarak ileri sürülebilir ve bilirkişinin tarafsız olmadığı iddia edilebilir. Hâkim de, bilirkişi raporunu takdir ederken veya yeni bir bilirkişiye başvurulmasının gerekip gerekmediğini karara bağlarken, bu usul yanlışlığını da nazara almalıdır.

Bilirkişi, bütün incelemesini kendisi yapar; başka bir (yardımcı) kişiye yaptıramaz.

Bilirkişi, tanık dinleyemez; tanıklar hâkim tarafından dinlenir.

Ceza mahkemelerinde de CMK. m.66/4 maddesine göre “Bilirkişi, görevini yerine getirmek amacıyla bilgi edinmek için şüpheli veya sanık dışındaki kimselerin de bilgilerine başvurabilir. Bilirkişi, uzmanlık alanına girmeyen bir sorun bakımından aydınlatılmasını isteyecek olursa; hâkim, mahkeme veya Cumhuriyet savcısı, nitelikli ve konusunda bilgisiyle tanınmış kişilerle bir araya gelmesine izin verebilir. Bu şekilde çağrılan kişiler yemin eder ve verecekleri raporlar, bilirkişi raporunun tamamlayıcı bir bölümü olarak dosyaya konulur.”

CMK. m.66/5 maddesine göre; “İlgililer de merciinden, incelemeler yapılırken bilirkişiye teknik nitelikte bilgiler verebilecek olan ve ismen belirleyecekleri kişileri dinlemeleri veya bazı araştırmaların yapılması hususlarında karar verilmesini isteyebilir.”

CMK. m.66/6 maddesine göre de; “Gerekli olması halinde, bilirkişi, mağdur, şüpheli veya sanığa mahkeme başkanı, hâkim veya Cumhuriyet savcısı aracılığı ile soru sorabilir. Ancak, mahkeme başkanı, hâkim veya Cumhuriyet savcısı, bilirkişinin doğrudan soru sormasına da izin verebilir. Muayene ile görevlendirilen hekim bilirkişi, görevini yerine getirirken zorunlu saydığı soruları, hâkim, Cumhuriyet savcısı ve müdafî bulunmadan da mağdur, şüpheli veya sanığa doğrudan doğruya yöneltebilir.

CMK. m.66/7 maddesi uyarınca, bilirkişiye inceleyeceği şeyler mühür altında ve-
rilmeden önce bunların listesi ve sayımı yapılır. Bu hususlar bir tutanakla belirle-
nir.

BİLİRKİŞİ RAPORU

Bilirkişi, incelemesini bitirdikten sonra, bir rapor hazırlar. Hukuk Muhakemeleri
Kanununun m.279 ve 280. maddelerinde bu husus düzenlenmiştir.

MADDE 279- (1) Mahkeme, bilirkişinin oy ve görüşünü yazılı veya sözlü olarak
bildirmesine karar verir.

(2) Raporda, tarafların ad ve soyadları, bilirkişinin görevlendirildiği hususlar, göz-
lem ve inceleme konusu yapılan maddi vakıalar, gerekçe ve varılan sonuçlarla, bi-
lirkişiler arasında görüş ayrılığı varsa, bunun sebebi, düzenlenme tarihi ve bilirkişi
ya da bilirkişilerin imzalarının bulunması gerekir. Azınlıkta kalan bilirkişi, oy ve
görüşünü ayrı bir rapor hâlinde de mahkemeye sunabilir.

(3) Mahkeme, bilirkişinin oy ve görüşünü sözlü olarak açıklamasına karar verirse,
bilirkişinin açıklamaları tutanağa geçirilir ve tutanağın altına bilirkişinin de imzası
alınır. Kurul hâlinde görevlendirme söz konusu ise bilirkişilerin bilgilerine başvuru-
rulan hususu hemen aralarında müzakere etmelerine imkân tanınır ve müzakere
sonucunda açıklanan oy ve görüş, tutanakla tespit edilip; tutanağın altı, bilirkişi-
lere imza ettirilir.

(4) Bilirkişi, raporunda ve sözlü açıklamaları sırasında, hukuki değerlendirmeler-
de bulunamaz.

4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10/7.maddesin-
de; “Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde
hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin
ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve ilgililerin huzurunda
taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Bilirkişiler, taraflar ve
diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultu-
sunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye
verirler.” hükmü yer almıştır.

Yine, 4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10/8.mad-
desinde ise; yapılabilecek ikinci keşfe ve bilirkişi incelemesine dair, “Tarafların
bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde
sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir” hükmü getirilmiştir.

MADDE 280- (1) Bilirkişi, raporunu, varsa kendisine incelenmek üzere teslim edi-
len şeylerle birlikte bir dizi pusulasına bağlı olarak mahkemeye verir; verildiği ta-
rih rapora yazılır ve duruşma gününden önce birer örneği taraflara tebliğ edilir.

Bilirkişi raporunun, tarafların ad ve soyadlarını, bilirkişinin çözümü ile görevlen-
dirildiği hususları, bilirkişiye sorulan soruları, inceleme konusu yapılan maddi va-
kıaları, gerekçeyi, sonucu, bilirkişiler arasında anlaşmazlık varsa bunun sebebini,
düzenlendiği günü ve bilirkişilerin imzalarını taşıması gerekir

Yukarıda belirtilen hususlardan gerekçe çok önemlidir. Yani, bilirkişi raporu mutlaka gerekçeli olmalıdır. Gerekçesiz bilirkişi raporuna dayanılarak hüküm verilemez. Bilirkişi sayısı birden fazla olup da, bilirkişiler arasında görüş ayrılığı varsa bunun gerekçesinin de bilirkişi raporunda veya azınlıkta kalan bilirkişinin vereceği ayrı raporda gösterilmesi gerekir.

Bilirkişi, mahkemece tespit edilmiş olan vakıalar hakkında görüş bildirir. Bilirkişinin delilleri takdir yetkisi yoktur; delillerin takdiri yetkisi doğal olarak yalnız hâkime aittir.

Bilirkişi sayısı birden fazla ise, bilirkişiler, incelemeyi birlikte yaparlar; örneğin tarafları birlikte dinlerler (m. 279 c.2), yerindeki incelemeyi ve diğer hazırlık işlemlerini birlikte yaparlar. Mahkemenin yaptığı keşifte, bilirkişilerin hepsinin de hazır bulunması gerekir.

Bilirkişilerden birinin veya ikisinin keşif yerine gelmemesi halinde, hâkim, bilirkişi sayısını bire indirebilir veya gelmeyenlerin yerine yeni bilirkişi seçebilir.

Bilirkişiler, inceleme sonucunda, konuyu aralarında birlikte görüşürler ve ortak bir rapor hazırlayıp yazarlar.

Bilirkişiler görüş birliğine varamazlarsa aralarındaki görüş ayrılığı da rapora yazılır. Muhalif kalan bilirkişi, aykırı görüşünün gerekçesini ortak hazırlanan bilirkişi raporuna yazabileceği gibi, ayrı bir rapor halinde de mahkemeye bildirebilir.

Bilirkişilerin, konuyu hep birlikte görüşmeden, ayrı ayrı rapor düzenlemeleri mümkün değildir.

«HMK m.279. maddesi uyarınca bilirkişilerin, konuyu aralarında görüştüğünden sonra raporu birlikte düzenlemeleri gerektiği ve ancak muhalefette kalan bilirkişinin ayrı bir rapor verebileceği göz önünde tutulmadan, her üç bilirkişinin kanunun bu hükmüne aykırı olarak ayrı ayrı rapor vermeleri doğru değildir.»

Bilirkişi raporunun, bilirkişinin o davada yaptığı incelemenin sonuçlarını yansıtması gerekir. Yoksa, bilirkişi, benzer başka bir davadaki kendisinin veya başka bilirkişi raporundaki görüşleri aynen yeniden yazmak suretiyle veya aynen benimsemekle yetinemez.

Bilirkişi raporunun bilirkişi tarafından imza edilmesi gerekir.(m. 279/1). Bilirkişi raporunda silinti, kazıntı veyahut ilave yolu ile düzeltme yapılmış ise, bu çıkıntı, silinti veya kazıntının ayrıca imza edilmesi gerekir. Aksi halde bunlar yok sayılır.

Bilirkişi, raporunu, varsa kendisine incelenmek üzere teslim edilen şeylerle birlikte bir dizi pusulasına bağlı olarak mahkemeye verir; verildiği tarihte rapora yazılır ve duruşma gününden önce birer örneği taraflara tebliğ edilir. m.280

Bilirkişi raporunu mahkemeye verdikten sonra, artık raporunda değişiklik yapamaz, raporundaki görüşten dönemez veya bilirkişilikten çekinmek suretiyle raporunu geçersiz saydıramaz.

Fakat mahkeme, bilirkişiden ek rapor isteyebilir. Bunun üzerine, bilirkişi ek raporda asıl rapordaki görüşünden gerekçesi gösterilerek döndüğünü bildirebilir.

Bilirkişi, görüşünü mahkemeye sözlü olarak da bildirebilir: Mahkeme, bilirkişinin oy ve görüşünü sözlü olarak açıklamasına karar verirse, bilirkişinin açıklamaları tutanağa geçirilir ve tutanağın altına bilirkişinin de imzası alınır. Kurul hâlinde görevlendirme söz konusu ise bilirkişilerin bilgilerine başvurulmuş hususu hemen aralarında müzakere etmelerine imkân tanınır ve müzakere sonucunda açıklanan oy ve görüş, tutanakla tespit edilip; tutanağın altı, bilirkişilere imza ettirilir. m.279/3

Bilirkişi, raporunda ve sözlü açıklamaları sırasında, hukuki değerlendirmelerde bulunamaz. m.279/3

Bilirkişi raporu yangın, deprem, su basması veya toprak kayması gibi bir afet nedeniyle mahkemede kaybolursa, bilirkişi raporunun bir örneği bulunur veya içeriğinde iki tarafın ifadeleri birleşirse bu örnek geçerlidir. Aksi halde aynı bilirkişi yeminle dinlenir; gerekli ise yeniden keşif yapılır.

CMK.nun da bilirkişi raporunun hazırlanması yönünde benzer düzenlemelere yer verilmiştir. CMK.m 67

İncelemeleri sona erdiğinde bilirkişi yaptığı işlemleri ve vardığı sonuçları açıklayan bir raporu, kendisinden istenen incelemeleri yaptığını ayrıca belirterek, imzalayıp ilgili mercie verir veya gönderir. Mühür altındaki şeyler de ilgili mercie verilir veya gönderilir ve bu husus bir tutanağa bağlanır.

Birden çok atanmış bilirkişiler değişik görüşleri yansıtmışlarsa veya bunların ortak sonuçlar üzerinde ayrık görüşleri varsa, bu durumu gerekçeleri ile birlikte rapora yazarlar.

Bilirkişi raporunda, hâkim tarafından yapılması gereken hukukî değerlendirmelerde bulunulamaz.

Bilirkişi tarafından düzenlenen rapor örnekleri, duruşma sırasında Cumhuriyet savcısına, katılana, vekiline, şüpheliye veya sanığa, müdafii veya kanunî temsilciye doğrudan verilebileceği gibi; kendilerine iadeli taahhütlü mektupla da gönderilebilir.

Bilirkişi incelemeleri tamamlandığında, yeni bilirkişi incelemesi yapılması veya itirazların bildirilmesi için istemde bulunabilmelerini sağlamak üzere Cumhuriyet savcısına, katılana, vekiline, şüpheliye veya sanığa, müdafii veya kanunî temsilciye süre verilir. Bu kişilerin istemleri reddedildiğinde, üç gün içinde bu hususta gerekçeli bir karar verilir.

Cumhuriyet savcısı, katılan, vekili, şüpheli veya sanık, müdafii veya kanunî temsilci, yargılama konusu olayla ilgili olarak veya bilirkişi raporunun hazırlanmasında değerlendirilmek üzere ya da bilirkişi raporu hakkında, uzmanından bilimsel mütalaa alabilirler. Sadece bu nedenle ayrıca süre istenemez.

EK BİLİRKİŞİ RAPORU ALINMASI

Hâkim, bilirkişi raporunda noksan veya çelişkili gördüğü hususların tamamlanması veya açıklanması için, kendiliğinden veya tarafların istemi üzerine bilirkişiyi

yeni sorular sorabilir, bu hususların açıklanmasını isteyebilir. (m. 281/2). Buna ek bilirkişi raporu alınması denir.

MADDE 281- (1) Taraflar, bilirkişi raporunun, kendilerine tebliği tarihinden itibaren iki hafta içinde, raporda eksik gördükleri hususların, bilirkişiye tamamlattırılmasını; belirsizlik gösteren hususlar hakkında ise bilirkişinin açıklama yapmasının sağlanmasını veya yeni bilirkişi atanmasını mahkemeden talep edebilirler.

(2) Mahkeme, bilirkişi raporundaki eksiklik yahut belirsizliğin tamamlanması veya açıklığa kavuşturulmasını sağlamak için, bilirkişiden, yeni sorular düzenlemek suretiyle ek rapor alabileceği gibi, tayin edeceği duruşmada, sözlü olarak açıklamalarda bulunmasını da kendiliğinden isteyebilir.

(3) Mahkeme, gerçeğin ortaya çıkması için gerekli görürse, yeni görevlendireceği bilirkişi aracılığıyla, tekrar inceleme de yaptırabilir.

Hâkimin, ek bilirkişi raporu alınıp alınmaması hususunda bir takdir hakkı vardır. (m. 281/3) ve hâkim bu takdir yetkisini her zaman, karar verilinceye kadar kullanabilir.

Hakim, taraflar (veya bir taraf) iki haftalık süresi içinde bilirkişi raporuna itiraz etmiş ise, hâkim, (kural olarak) bilirkişiden ek rapor isteyebilir; örneğin:

«Kamulaştırma değerinin artırılması davasında bilirkişiler tarafından verilen rapora karşı davacılar vekili tarafından itiraz olduğu halde, bu itirazlar için bilirkişilerden ek rapor alınmamış ve itirazların ret sebebi ne bir ara kararında ve ne de hükümde gösterilip tartışılmamıştır. Davacının temyiz itirazı bu bakımdan yerinde görülmele hükmün bu nedenle bozulmasına» .

Ek bilirkişi raporunun mutlaka yazılı olması şart değildir. Hâkim, tamamlayıcı açıklamada bulunması için bilirkişiyi (veya bilirkişileri), Mahkeme, bilirkişi raporundaki eksiklik yahut belirsizliğin tamamlanması veya açıklığa kavuşturulmasını sağlamak için, bilirkişiden, yeni sorular düzenlemek suretiyle ek rapor alabileceği gibi, tayin edeceği duruşmada, sözlü olarak açıklamalarda bulunmasını da kendiliğinden isteyebilir. (m. 281/2)

Fakat hâkim, ek bilirkişi raporunun yazılı olarak verilmesini de isteyebilir. Bu halde, ek bilirkişi raporu, normal (asıl) bilirkişi raporu gibi yazılır. Bilirkişiler, bilirkişi raporuna itirazı hep birlikte görüşmeden, ayrı ayrı ek rapor düzenlemeleri usule aykırıdır.

Bilirkişilerden birinin ölmesi veya başka bir yere gitmiş olması gibi bir nedenle (eski) bilirkişi kurulunun tekrar teşkili mümkün olmazsa, kalan iki (veya bir) bilirkişiden ek rapor alınmaz. Bu halde, mutlaka gerekli görülüyorsa, yeni (ikinci) bir bilirkişi incelemesi yaptırılmalıdır.

İKİNCİ BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ

Hâkim, genel kural olarak bilirkişinin raporu ile mutlak manada bağlı değildir. Bu nedenle, hâkim, birinci bilirkişi raporu veya alınmışsa ek raporunun hadiseyi tam

olarak aydınlatmadığı kanaatine varırsa, yeniden ikinci bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verebilir.

HMK m. 282 maddesinde; "Hâkim, bilirkişinin oy ve görüşünü diğer delillerle birlikte serbestçe değerlendirir." hükmü incelendiğinde, açıkça belirtildiği gibi hakim delilleri serbestçe değerlendirebileceği, bilirkişinin oy ve görüşü ile mutlak manada bağlı olmadığı, bilirkişi incelemesi yönünden de yeni bilirkişi incelemesi yapılıp yapılmamasının hâkimin takdirine bırakılmıştır olduğu anlaşılmaktadır.

Birinci bilirkişi raporu aslında yeterli olup da, bazı noktalarda eksik veya çelişkili ise, hakim raporun tamamlanması veya açıklanması için birinci bilirkişiden ek rapor alabilir. Ek rapora rağmen birinci bilirkişi raporu yetersiz görülüyor veya daha başlangıçta ek rapor ile de birinci bilirkişi raporunun yeterli hale getirilemeyeceği anlaşılabilir ise hâkimin, yetersizliğini tespit ettiği birinci bilirkişiden artık yeni bir rapor istememesi gerekir. Ancak eksikliğin yeni bir ek raporla düzeltilme ihtimali varsa ikinci bir ek raporda düzenletirebilir.

Yeni bilirkişi incelemesi, seçilecek yeni bilirkişi ile yaptırılmalıdır. Daha önceki raporu düzenleyen bilirkişi veya bilirkişiler, hadiseye ilişkin görüşlerini açıklamış olduklarından onların veya herhangi birisinin yeni bilirkişi olarak tayini veya oluşturulacak yeni bilirkişi kurulunda yer alması doğru değildir.

Yeni bilirkişi seçiminde de, birinci bilirkişi veya kurulunun oluşumunda olduğu gibi ilk söz taraflarıdır. Bu nedenle, hâkimin, yeni bilirkişiyi (veya bilirkişileri) seçmek için taraflara imkân tanınması gerekir .

Taraflar yeni bilirkişi seçiminde anlaşamazlarsa, yeni bilirkişi (veya bilirkişiler) hâkim tarafından (re'sen) seçilir.

Genel olarak ilk olarak dinlenen bilirkişi veya bilirkişi kurulunda yer alan bilirkişi veya bilirkişiler ikinci bilirkişi kurulunda yer alamazlar. Aksi yönde yapılan görevlendirme ve bu şekilde görevlendirilen bilirkişi veya kurulunun vereceği rapora dayanılarak karar verilemez.

Kamulaştırma bedelin tespiti ve bedele itiraz davalarında, ikinci veya üçüncü bilirkişi kurulunun, bilirkişi listelerinden ve fakat önceki bilirkişi kuruluna girmemiş olanlar arasından seçilmesi gerekir.

İkinci bilirkişi raporu da, önceki bilirkişi raporu gibi yazılarak, mahkeme kalemine verilir, taraflara tebliğ edilir, taraflar ikinci bilirkişi raporuna karşı da iki hafta içinde (HMK. m.281/1) itiraz edebilirler ve ikinci bilirkişiden de ek rapor istenebilir.

Hâkim, birinci bilirkişi raporunu yetersiz bulduğu için ikinci bilirkişi incelemesi yaptırdığından, ikinci bilirkişi raporundan sonra, artık birinci bilirkişi raporuna dayanarak karar veremez.

Bundan başka, hâkim, iki bilirkişi raporundan o dava için gerekli özel ve teknik bilgiye sahip olmuş ise de, yeniden (üçüncü defa) bilirkişi incelemesi yaptırmadan, iki bilirkişi raporundan edindiği özel ve teknik bilgiye dayanarak karar verememesi mümkündür.

Hâkim, ikinci bilirkişi raporunu da yeterli bulmazsa, ve özellikle iki rapor arasında çelişki varsa, ikinci bilirkişiden ek rapor isteyebileceği gibi, ek rapordan sonra hadise çözüme kavuşmuşsa bu rapora dayalı olarak karar verilebileceği gibi duruma göre yeni bir (üçüncü) bilirkişi incelemesi yaptırılmasına da karar verebilir.

KURAL OLARAK BİLİRKİŞİ RAPORU HAKİMİ BAĞLAMAZ

Hukuk Muhakemeleri Kanununun m.282/1 maddesinde “Hâkim, bilirkişinin oy ve görüşünü diğer delillerle birlikte serbestçe değerlendirir” ve m.281/3 maddesinde de “Mahkeme, gerçeğin ortaya çıkması için gerekli görürse, yeni görevlendireceği bilirkişi aracılığıyla, tekrar inceleme de yaptırabilir.” hükümleri yer almıştır.

Hakim, kural olarak bilirkişi raporu veya raporları ile bağlı olmadan karar verebilir. Bu husus bilirkişi raporu veya raporlarının hakim tarafından hiç dikkate alınmayacağı, değer verilmeyeceği anlamına gelmez. Tam tersi, bilirkişi incelemesi yapılması gerekli hallerde, mahkemece bu inceleme yaptırılarak, usul ve yasaya uygun, doğru ve hakkaniyete uygun bilirkişi raporu esas alınarak karar verilmiştir.

4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10/9.maddesinde; “

Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporlarıyla beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder” hükmü yer almıştır.

Kamulaştırma Kanunundaki bu özel düzenleme ile, gerektiğinde hakim bilirkişi rapor veya raporlarından faydalanmak kaydıyla, kendisi res’en ayrı bir kamulaştırma bedeli takdir de edebilmektedir.

BİLİRKİŞİNİN HUKUKİ VE CEZAI SORUMLULUĞU

Konusunun uzmanı ve hakimin tarafsız bir yardımcısı olan bilirkişinin, görevi gereği doğruluktan ayrılmayan, bilgisini hiçbir etki altında kalmadan olduğu gibi yansıtan ve bu arada görevi nedeniyle taraflardan maddi veya manevi hiçbir menfaat sağlamayan, örnek bir ahlaki olgunluk ve dürüstlük içinde olması beklenir.

Hukuk Muhakemeleri Kanununun m.285/1 maddesinde; “Bilirkişinin kasten veya ağır ihmâl suretiyle düzenlemiş olduğu gerçeğe aykırı raporun, mahkemece hükme esas alınması sebebiyle zarar görmüş olanlar, bu zararın tazmini için Devlete karşı tazminat davası açabilirler.

285/2 maddesinde; Devlet, ödediği tazminat için sorumlu bilirkişiye rücu eder. “ hükümleri yer almıştır.

Anayasanın 128 inci maddesinde, kamu görevlerinin, “memurlar” ile “diğer kamu görevlileri” aracılığıyla yerine getirileceği hususu açıkça hükme bağlanmıştır. Kamu görevlisi kavramı, memur kavramını da içeren ve kapsam itibarıyla ondan daha geniş olan bir kavramdır. Bu durum gözetildiğinde, memur kavramını belirlemede kullanılan ölçütlerin, diğer kamu görevlisi kavramının kapsamının tayi-

ninde kullanılamayacağı kendiliğinden ortaya çıkar. Genel çerçevede bir memurun varlığından söz edilebilmesi için, şu iki unsurun bir arada bulunması gerektiği söylenebilir. Bunlar; ortada bir kamu hizmetinin bulunması ve kamu hizmetinin gerektirdiği aslı ve sürekli görevleri ifa eden kişinin, sürekli bir biçimde idarî kadro ve idarî hiyerarşi içinde yer almasıdır. Bilirkişilerin, bu tanımlama çerçevesinde, Devletin sürekli bir biçimde idarî kadrosu ve idarî hiyerarşisi içinde yer almamaları sebebiyle memur olmadıkları açıktır. Diğer kamu görevlisi kavramının unsurları ise kısaca şu şekilde ortaya konabilir; aslı ve sürekli görevlerde (kamu görevinde) çalışıp da, memur ve işçilerin dışında kalan personelden olma ile Devlete kamu hukukî ilişkisiyle bağlı bulunmadır. Bilirkişilerin görevlendiriliş biçiminin, görev ve yetkilerinin bir özel hukuk sözleşmesinden kaynaklanmayıp genel çerçevede de olsa kanun hükümleriyle belirlenmiş bulunması, kamu görevi yapmaları, görevlendirilmelerinin adli bir organın kamusal tasarrufu ile gerçekleştirilmesi, bazı hallerde bu görevi kabulle yükümlü tutulmaları, yemin etme yükümlülüklerinin varlığı, objektiflik ve tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde şahsen faaliyet göstermeleri, hâkimler hakkındaki sebeplere dayanılarak reddedilebilmeleri, aynı gerekçelerle kendi kendilerini reddedebilmeleri ve tanıklıktan çekinmeye ilişkin nedenlere dayanarak görevden çekinebilmeleri, görevin ifasını sağlamaya yönelik olarak haklarında özel disiplin hükümlerinin öngörülmüş bulunması, bilirkişiyi etki altına almaya yönelik davranışların Türk Ceza Kanunu anlamında bir suç sayılması (m.288) ve bazı kamusal yetkilerle donatılmış olmaları, onlarla, Devlet arasında özel bir kamu hukuku ilişkisi bulunduğunun somut göstergelerini oluşturmaktadır. Bu açıdan yaklaşıldığında, bilirkişinin, kamu görevi yapan bir kamu görevlisi, genel çerçevede de resmî kimliği bulunan bir görevli (yani, resmî görevli) olduğu söylenebilir.

Maddenin birinci fıkrasında yer alan hükümlerle, bilirkişilerin hukukî sorumluluğu hususu, bilirkişinin, Tasarıda ağır basan hâkimin yardımcısı olma niteliği de dikkate alınarak, hâkimlerin hukukî sorumluluğu konusunda benimsenmiş olan hukukî rejimle (51 inci madde) paralellik arz edecek bir biçimde düzenlenmiştir. Anılan düzenlemeye göre, bilirkişinin kasten veya ağır ihmâl suretiyle düzenlenmiş olduğu gerçeğe aykırı raporun mahkemece hükme esas alınması sebebiyle, zarar görmüş olanlar, bu zararlarının tazmini için, Devlete karşı tazminat davası açabileceklerdir. Bilirkişi, yargı düzeni içerisinde hâkimin yerine kaim olmamakla birlikte, hâkim tarafından yapılan görevlendirme çerçevesinde onun yetki sahasına giren faaliyetin önemli bir kısmını üstlenmek suretiyle, alacağı kararda büyük ölçüde belirleyici ve etkin bir rol oynamakta; yargı işlevinin daha genel plânda ise klasik kamu hizmetleri arasında yer aldığı tartışmasız kabul edilen adalet hizmetlerinin işleyişine katkıda bulunmaktadır.

Maddenin ikinci fıkrasında yer alan düzenleme ile, bilirkişinin hukukî sorumluluğunun işletilebilmesi için, zarara uğramış olanların, çeşitli hukukî yollara başvurmak suretiyle, zararın doğmasını önlemek imkânına sahip bulunmaları hâlinde, bu yolları tüketmiş; ama yine zararın doğumunu önleyememiş olmaları da bir ön koşul hâline getirilmiştir.

Maddenin üçüncü fıkrasında ise verilmiş olan gerçeğe aykırı raporun hükme esas alınmasından kaynaklanan zararları Devletin tazmin etmesi durumunda, asıl sorumlu konumunda olan kusurlu bilirkişiye rücu hakkının bulunduğu, yukarıda anılan anayasa kuralları da dikkate alınarak açıkça ifade olunmuştur. Çünkü, nihai plânda zararı tazmin etmekle yükümlü olan, kusurlu bilirkişinin kendisidir. Devlet burada, idarî güvence ilkesinin işlerlik kazanmış olması sebebiyle, ilgililerin mağduriyetinin önlenmesi için, zararın tazmini bağlamında devreye girmektedir. Bilirkişi, yalnız kasten yani bilerek, gerçeğe aykırı rapor düzenlemiş olması halinde tazminatla sorumlu tutulabilir.

Başka bir deyimle, bilirkişi ihmal ile gerçeğe aykırı rapor düzenlemiş ise, haksız fiil hükümlerine göre tazminatla sorumlu tutulamaz.

Aksi durumda, bilirkişi çok büyük bir sorumluluk altında görev yapmak zorunda kalır ki, bu da bilirkişinin hâkimin yardımcı olması durumuna uygun düşmez. Kaldı ki bilirkişilerin tarafsızlığı ve bağımsızlığı anlamında, bilirkişilerin hakim teminatından paralel olarak yararlanması düşüncesine de ters düşer.

Kasten gerçeğe aykırı rapor düzenleyen bilirkişinin tazminatla sorumlu tutulabilmesi için, bilirkişinin bu raporu ile bundan zarar gördüğünü iddia eden tarafın zararı arasında, uygun nedensellik bağının da kurulması gereklidir. Örneğin; birinci bilirkişiden gerçeğe aykırı olan rapor alındıktan sonra, ikinci bilirkişi raporu alındığı için o davada hükme esas alınmamış ise veya bu bilirkişi raporu olmasa bile dava, davayı kaybeden taraf aleyhine sonuçlanacak idi ise, gerçeğe aykırı bilirkişi raporu ile, davayı kaybeden tarafın zararı arasında uygun illiyet bağı yok demektir.

Yine; “ yapı sınıfı 1/A niteliğinde olan bir binaya, yapı sınıfı 3/A olarak rapor düzenleyen ve bu rapor esas alınmak kaydıyla yapı sahibine 3/A birim fiyatları üzerinden ödeme yapan idarenin, daha sonra binanın 1/A olduğunu ispat ettirmesi sonucu fazla ödemesi nedeniyle gerçeğe aykırı rapor düzenlemek suretiyle, idareden fazla para tahsiline sebebiyet veren bilirkişilerden, zararını tahsil hakkı söz konusu olur.

Hukuk Muhakemeleri Kanununun m.284 maddesinde; “Bilirkişi, Türk Ceza Kanunu anlamında kamu görevlisidir.” hükmü getirilmiştir.

Maddede yer alan düzenleme ile, ceza hukuku açısından konumu hususunda uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütleri bertaraf etmek amacıyla, bilirkişinin, Türk Ceza Kanunu anlamında kamu görevlisi olduğu hususu açık ve kesin bir dille ifade olunmuştur. Bu suretle, bilirkişinin, kamu görevlilerinin işleyebileceği suçları, yani bazı mahsus suçları işleyebileceğine, bu suçların aktif süjesi konumunda bulunabileceği hususuna açıklık getirilmiş ve ayrıca onlara yöneltilebilecek sözlü ve fiilî tecavüzlerin de önüne geçilmesi amacı güdülmüştür.

HMK.nun MADDE 286 maddesinde; Devlet aleyhine açılacak olan tazminat davası, gerçeğe aykırı bilirkişi raporunun ilk derece mahkemesince hükme esas alındığı hâllerde, bu mahkemenin yargı çevresi içinde yer aldığı bölge adliye mahkemesi

hukuk dairesinde; bölge adliye mahkemesince hükme esas alındığı hâllerde ise Yargıtay ilgili hukuk dairesinde görülür.

HMK.nun 286/2 maddesinde de, devletin sorumlu bilirkişiye karşı açacağı rücu davası, tazminat davasını karara bağlamış olan mahkemede görüleceği belirtilmiştir.

KAMULAŞTIRMA KANUNUNDA BİLİRKİŞİLİKLE İLGİLİ SUÇ MADDELERİ

Kamulaştırma Kanununun görevli kişilerin suçlarını düzenleyen 32.maddesinde “ Bu Kanuna göre görevlendirilenlerden suç işleyenler, Devlet memuru gibi cezalandırılırlar. Şu kadar ki verilecek cezalar; o suç için muayyen olan cezanın yarısından az olmamak üzere iki katına kadar artırılır.” hükmü yer almıştır.

Bu hükümden anlaşılacağı üzere resmi bilirkişi listesinden seçilen ve Kamulaştırma Kanunu uyarınca görevlendirilen şahıslar memur olarak değerlendirilecektir.

Bilirkişilerin Kamulaştırma Kanunu uyarınca işleyebileceği suçlarda yine aynı kanunun 31. maddenin a bendi uyarınca “ Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesi uyarınca oluşturulan bilirkişilerin, kendilerine mahkemece takdir edilen ücret dışında herhangi bir suretle çıkar sağlamaları “ halinde, 33. madde uyarınca “ fiilleri daha ağır bir cezayı gerektiren ayrı bir suç teşkil etmediği takdirde, iki yıldan aşığ olmamak üzere hapis ve iki milyar liradan dört milyar liraya kadar ağır para cezası ile “ cezalandırılırlar.

Yukarıda belirtilen suç kamulaştırma bilirkişisinin Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre işleyebileceği suç tipidir.

Bunun dışında bilirkişilerin, bilirkişilik görevlerini menfaat temin etme karşılığında yapmış olmaları durumunda ise, eylemleri eylemin maddi ve manevi unsurları ayrı ayrı değerlendirildiğinde ulaşılabilecek sonuca göre, rüşvet, irtikap, görevi kötüye kullanmak, gizliliğin ihlali ve gerçeğe aykırı bilirkişilik yapmak vb. nitelikte suçlarda olabilir. Bu eylemlerin nitelik ve cezaları da özellikle Türk Ceza Kanununda yer almıştır.

Yargıtay’ da Kamulaştırma Hukukundan kaynaklanan davalar yönünden görevli olan iki ayrı Daire vardır.

Birincisi Ana Kamulaştırma Dairesi olan 5.Hukuk Dairesi

İkincisi 18.Hukuk Dairesi

Her iki Daire arasında yurdumuz illeri açısından paylaşım yapılmıştır. Bu paylaşımında bazı illerden gelen davaların temyiz incelemesi 5.Hukuk Dairesinde, bazı illerden gelen davalarında temyiz incelemesi 18.Hukuk Dairesinde yapılmaktadır.

İl bazında yapılan bu görevlendirmenin de bazı özellikleri vardır. Buna göre;

KAMULAŞTIRMA VE KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA DAVALARINDA İŞ BÖLÜMÜ NEDENİYLE İL BAZINDA YAPILAN AYRIMA GÖRE 5. HUKUK DAİRESİNİN BAKTIĞI İLLER

1-ADIYAMAN	26- KARABÜK
2-AĞRI	27- KARS
3-AMASYA	28- KASTAMONU
4-ANKARA	29- KIRIKKALE
5-ARDAHAN	30- KIRKLARELİ
6-ARTVİN	31- KİLİS
7-BARTIN	32- KOCAELİ
8-BATMAN	33- MARDİN
9-BAYBURT	34- MUŞ
10- BİNGÖL	35- ORDU
11- BİTLİS	36- RİZE
12- BOLU	37- SAKARYA
13- ÇANKIRI	38- SAMSUN
14- ÇORUM	39- SİİRT
15- DİYARBAKIR	40- SİNOP
16- DÜZCE	41- SİVAS
17- EDİRNE	42- ŞANLIURFA
18- ERZİNCAN	43- ŞİRNAK
19- ERZURUM	44- TEKİRDAĞ
20- GAZİANTEP	45- TOKAT
21- GİRESUN	46- TRABZON
22- GÜMÜŞHANE	47- TUNCELİ
23- HAKKARİ	48- VAN
24- İĞDIR	49- YALOVA
25- İSTANBUL	50- YOZGAT
	51- ZONGULDAK

Bu iki Daire arasında görev yönünden işbölümü itibariyle yurdumuzun illeri ve davalar açısında paylaşım yapılmıştır. Şöyle ki;

18.Hukuk Dairesinin temyiz incelemesinde görevli olduğu davalar:

a)Yukarıda belirtilen 51 il dışında kalan 30 ilimizden gelen Kamulaştırma Kanunundan kaynaklanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili istemli davalar

b)Yukarıda belirtilen 51 il dışında kalan 30 ilimizden gelen 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun kaldırılan m.16 m.17 ve m.38 maddesinden kaynaklanan taşınmazın idare adına tescili istemli davalar ve 6487 Sy. Ys. nın 21 ve 22. maddesinden kaynaklanan kamulaştırmatsız el atmadan kaynaklanan tazminat davaları.

5.Hukuk Dairesinin temyiz incelemesinde görevli olduğu davalar:

a) Yukarıda belirtilmiş 51 ilimizden gelen 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun kaldırılan m.16 m.17 ve m.38 maddesinden kaynaklanan taşınmazın idare adına tescili istemli davalar ve 6487 Sy. Ys. nın 21 ve 22. maddesinden kaynaklanan kamulaştırmatsız el atmadan kaynaklanan tazminat davaları.

b) Yukarıda listede sayılan 51 ilimizden gelen kamulaştırmatsız el atma davaları

c) İmar Kanunundan kaynaklanan bedele ilişkin davaların Yargıtaydaki inceleme yeri Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'dir.

d)Ve diğer kanunlardan kaynaklanan kamulaştırmaya ilişkin davalar

KAMULAŞTIRMA

GİRİŞ

2709 Sayılı T.C. Anayasanın 46. maddesi; kamulaştırma ana başlığını taşımaktadır. 4709 Sayılı Yasa ile 3.10.2001 tarihinde yapılan değişiklik sonrası Anayasamızın m.46 maddesinde "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir.

İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır." şeklinde düzenlenmiştir.

Anayasamızın Kamulaştırma ile ilgili maddesini incelediğimizde; sanki bir kanun maddesiymiş gibi bir yazım tekniğine sahip olduğu anlaşılmaktadır. Bu maddenin genel amaçlı incelenmesinde;

KAMULAŞTIRMANIN

- Devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından yapılabileceği anlaşılmaktadır.
- Mutlaka kamu yararının gerektirdiği hallerin söz konusu olması gereklidir.
- Kamulaştırmanın konusunun, özel mülkiyete tabi bulunan taşınmaz mallardır.
- Kamulaştırmanın kanunla gösterilen esas ve usullere göre yapılması gereklidir.
- Taşınmaz malların tamamını veya bir kısmı kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya konu olmalıdır.
- Taşınmazın gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla kamulaştırılabilir.

Şeklindeki genel kuralları ilk önce göze çarpmaktadır. Söz konusu maddenin ana hatları bu olup, bunun dışında ise;

Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin taksitle ödenebileceği, Kamulaştırmanın ancak anayasa ve ilgili yasında belirtilen hallerde, ilgili kişiler adına yapılabileceği, (Anayasamızda adına kamulaştırma yapılacak kurumlar belirtilmesine rağmen, Kamulaştırma Kanununda bu kişi ve kurumların çoğaldığı görülmektedir.)

- Maddenin ikinci fıkrasında öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanacağı,

Anayasamızda; kamulaştırma bedelinin taşınmazın gerçek karşılığı anlamında belirtilmesine rağmen, gerçek karşılığı tanımlamasının Kamulaştırma Kanuna alınmadığı,

Maalesef bugün, Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde kamulaştırma bedeli tespit edilirken, Anayasadan kaynaklanan bu tanımlama yani " taşınmazın gerçek karşılığı tanımlamasının üzerinde durulmadığı görülmektedir. Ayrıca belirtmek gerekirse de, bizim kamulaştırma uygulamalarımızda henüz yerini bulabilmiş, anlaşılabilir ve anlaşılabilir da gereği yerine getirilebilmiş bir tanımlama değildir.

Kamulaştırma bedelleri, istisnalar dışında, peşin ödenir. Mahkemece, karar verdiği an kamulaştırma bedeli mal sahibi adına bankaya bloke ettirilip, kararla birlikte bu bedelin ödenmesine karar verilir. Ancak maddenin 2. fıkrasında da birtakım projeler nedeniyle kamulaştırma bedellerinin taksitle ödenmesi de düzenlenmiştir. Ana ilke peşin ödemektir.

Kamulaştırma; devlet ve kamu tüzel kişileri kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek karşılıkları peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmazların tamamını veya bir kısmını kanunla gösterilen usul ve esaslara göre devletin hüküm ve tasarrufu altına geçirilme veya bunların üzerinde irtifak kurulmasıdır.

Burada sayılan unsurların her biri kamulaştırma işleminin esaslı şartları şartlarıdır. Bunlardan herhangi biri olmadığı zaman da kamulaştırma olmaz.

Ancak, bunlardan herhangi biri gerçekleştirilemediği zaman, taşınmaza kamulaştırma yetkisine sahip kişi ve kurumlarca el atıldığı zaman, kamulaştırmadan el atma gerçekleşmiş olur.

Kamulaştırma Kanununun m.15 maddesine göre çıkartılan Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik ile aslında kamulaştırma davalarına güzel bir değişiklik de getirilmiştir.

Yönetmeliğin yürürlük tarihinden sonra kamulaştırma davalarında bilirkişi olarak görev alacakları belirlenirken gerek Kamulaştırma Kanununun m.15. ve ge-

rekse yönetmeliğin m.4.maddesinde mimar, mühendis ve şehir plancıları olarak belirtilmiştir. Şehir plancılarının bilirkişi kurulunda yer almaları da iyi bir değişiklik olmuştur. Özellikle kamulaştırılan taşınmazın, emsallerinin imar planlarında, belediye sınırlarında, mücavir alan içindeki yer ve konumlarının haritada işaretlenmesi, şehircilik ilkeleri ve arsa özellikleri açısından değerlendirilmesi vb. nedenlerle değerlendirilmesi anlamında, onların bilgi ve mesleki birikimlerinden faydalanılması iyi bir durum yaratmıştır.

KAMULAŞTIRMA KANUNU

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 4.11.1983 tarihinde TBMM de kabul edilerek 8.11.1983 tarihinde Resmi Gazete de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu bu yasada daha sonra 24.04.2001 tarihinde TBMM de kabul edilen ve 05.05.2001 tarihinde Resmi Gazete de yayınlanarak yürürlüğe giren yasa ile bazı hususlarda değişiklikler yapılmıştır.

Bu değişiklikten sonra mevcut Kamulaştırma Kanunumuz, 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu olarak adlandırılmıştır.

Yeni Kamulaştırma Kanunu ile özellikle bilirkişi kurulunun oluşturulması ve sayısında değişiklikler getirilmiştir. Daha önce, eski yasa döneminde 3 kişiden oluşan bilirkişi kurulu yeni yasa ile 5 kişiye çıkartılmıştır. Şimdi 5 kişiden oluşan bilirkişi kurulu tamamen uzman kişilerden yani mimar, mühendis ve şehir plancılarından seçilecektir. Beş kişinin 3 kişisi ihtisas odalar listesinden, ikisi taşınmazın bulunduğu bölgeye göre ilçe veya il idare kurulları listesinde yer alan mülk bilirkişileri arasından mahkemece seçilecektir. Seçilecek 5 kişinin tamamı da mimar, mühendis veya şehir plancılarından oluşmaktadır. Eski yasa döneminde, mülk bilirkişilerinin de teknik bilirkişi sınıfından olması gerekmemekte iken, yeni yasa döneminde ve özellikle Kamulaştırma Bilirkişilik Yönetmeliğinin yayınlandığı 26.11.2006 tarihinden sonra mülk bilirkişilerinin de teknik bilirkişi sınıfından olma zorunluluğu getirilmiştir.

KAMULAŞTIRMA KANUNU İLGİLİ MADDELERİN ANLATIMI

4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.1 maddesinde; bu kanunun amaç ve kapsamını belirtmiştir.

Bu kanun, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan; yani devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar dışında olan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedellerinin hesaplanmasını, taşınmaz mal ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan; yani daha önce kamulaştırılıp da kullanılmayan taşınmaz malların geriye alınmasını, idareler arasındaki taşınmaz malların devir ve işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükleriyle bunlara dair uyuşmazlıkların çözüm ve usul yöntemlerini düzenler.

4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.2 maddesinde; bu kanunun uygulanmasında kullanılan tanımlamaların anlamı açıklanmıştır.

Buna göre; yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerine, kamu kurum ve kuruluşlarına, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerine bu kanun hükümlerince “ idare” denilmektedir.

Maddenin ikinci fıkrasında da; Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçenin ise; “Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer” olarak tanımlanmıştır.

4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.3 maddesinde; kamulaştırma şartları yer almaktadır.

Anayasanın 45. maddesinde olduğu gibi Kamulaştırma Kanunu 3. maddesinde de aynı paralelde bir düzenleme getirilmiştir.

Maddede; “idareler kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerini veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları kaynak ve irtifak haklarını, bedellerini nakden ve peşin olarak veya ikinci fıkrada belirtildiği şekilde taksitle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilecekleri düzenlenmiştir.

Ancak taksitle ödeme durumunda, ilk olarak peşin ödemenin yapıldığı günü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddinin uygulanacağı ve ayrıca idarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırmaya başlanamayacağına ilişkin hükümler de getirilmiştir.

Daha önceden, örneğin bugünün parasıyla 1.000,00 TL.lik bir ödenekle baraj, otoyol, kamulaştırmasına başlanılabiliyordu. Şimdi 4650 sayılı Yasayla getirilen değişikliklerle, idareye ağır bir sorumluluk getirilmiştir. Projen nedir, kaç paraya mal olabilir, bunu tespit ettir ve bunun ödeneğini Bütçe Kanununda temin ettir, ondan sonra kamulaştırmaya başla diye bir şart getirmiştir.

4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.4 maddesinde; İrtifak hakkının kurulması düzenlenmiştir.

Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabileceği hükme bağlanmıştır.

Ancak, bu maddede belirtilen irtifak hakkı Türk Medeni Kanununda yer alan irtifak hakkından biraz farklıdır. Türk Medeni Kanununda kişi veya taşınmaz lehine irtifak hakkı düzenlenmiştir. Yine de Kamulaştırma Kanunu hükümleri açısından irtifak; taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde idareye tanınan kullanım hakkı ve taşınmaz sahibinin bu irtifak nedeniyle her türlü hukuki ve fiili tasarruftan kaçınma halidir.

Buradaki derinlik ve yükseklik kavramları açısından maddede, belli bir metre ta-

numlaması yapılmamıştır. İdarenin kamulaştırmasına konu olan iş veya hizmet için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde idareye tanınan kullanım hakkı şeklinde genel bir değerlendirme yapılmıştır.

Örneğin; taşınmazdan elektrik iletim hattı, petrol boru hattı, doğalgaz boru hattı, ham su izale hattı, atık su izale hattı, içme suyu hattı gibi durumlarda irtifak kamulaştırması yapılmaktadır.

İşte idare sayılan bu irtifaklar nedeniyle taşınmazın belli bir bölümünün kullanım hakkını elde ederek, arkasından irtifak nedeniyle gerektiği zaman bakım onarımını yapma, gerektiği zaman araziye girme, bu anlamda mülkiyet hakkına tecavüz etmeksizin sadece o irtifakın bakım onarımını yapma anlamında kullanma hakkına sahip olmaktadır.

İrtifak hakkı, Kamulaştırma Kanununun 4. maddesi ve 11. maddesinin son fıkrasında düzenlenmiştir. Bu maddeyi ve ilgili 11. maddesinin son fıkrası daha sonra birlikte işlenecektir. İrtifak hakkı ve bundan kaynaklanan davalar kafa karıştıran karmaşık bir konudur. En çok hata yapılan uygulamalardan birisidir. Maalesef karışık olmakla birlikte, irtifak hakkı Kamulaştırma Kanununda iyi düzenlenmemiştir. Anlatımı, yöntemi yasada açık ve anlaşılabilir bir şekilde yapılamamıştır.

4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.5 maddesinde; kamu yararı verecek mercileri açıklamıştır.

Devletin bir kısım kamu idareleri, kamu kurum ve kuruluşları kamulaştırma yapma yetkisine sahiptir. Bu kurum ve kuruluşlar bu maddede açıklanmıştır.

Bir de maddenin c bendinde yer alan hüküm uyarınca; gerçek kişiler yararına ve yine özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırma yapılması da söz konusudur. Örneğin vakıf üniversiteleri, özel üniversiteler, organize sanayi bölgeler gibi.

4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 6.maddesinde; kamu yararı onay mercileri açıklanmıştır.

Kamulaştırma kararının onaylanması gereken hallerde onay tarihi kamulaştırma tarihi sayılır.

Eski 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununu döneminde bu kamulaştırma onay tarihi çok önemliydi. Yeni Yasada artık bu kamulaştırma kararının alındığı tarihte, onaylandığı tarihte değişiklik olsa bile bizim için önemli olan bir tek tarih var, idarenin kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili davası açtığı tarih.

Ancak burada göz önünde bulundurulması gereken çok önemli bir durum söz konusudur. Bilirkişi kurulu arsa nitelikli taşınmazlara emsal karşılaştırması yapmak suretiyle bedel tespit ederken, emsal alacağı taşınmazların kural olarak kamulaştırma gününden önceki emsaller olması gerekmektedir.

Aynı şekilde, tarım arazilerine de değer biçilirken, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirin hesaplanması gerektiği, yani taşınmazın kamulaştırma tari-

hindeki durumuna göre bedel tespit edilmesi gerektiği gözden uzak tutulmamalıdır. Yine, Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır. Bu karar kamulaştırma tarihi olarak kabul edilir.

4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.7 maddesinde; kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler ve idari şerh açıklanmıştır.

Yeni Kamulaştırma Yasası özellikle idari uzlaşa suretiyle kamulaştırma işleminin neticelendirilmesini ön planda tutmuş, mümkün olduğunca dava açılmasının önüne geçilmesini hedeflemiştir. Bunun yapılabilmesinin en önemli tarafı da tabii ki, kamulaştırma öncesi kamulaştırmaya yapacak idare tarafından yapılması gereken işlemlerin tam ve doğru olarak yerine getirilmesidir.

Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

Ancak çoğu zaman bu hususta yapılması gerekenler tam olarak yapılmadığı için ve özellikle kısmi kamulaştırma veya irtifak kamulaştırmalarında sıkça sorunlarla karşılaşmaktadır.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır.

İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Eski yasa döneminde şerh süresi iki yıl idi. İdareler bu süre içerisinde gereğini yerine getirmez ise bu şerhin silinmesi içinde taşınmaz maliki tarafından dava açılması gerekmektedir.

Yeni yasaya göre de, eğer şerhin tescil tarihinden itibaren gereği yerine getirilemez ve idarece taşınmaza fiilen el atılmış ise, artık olaya kamulaştırmatsız el atma davası olarak bakmak gerekecektir.

4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.8 maddesinde; satın alma usulü açıklanmıştır.

Bu madde; ancak tapulu mallar için uygulanabilir. Yer tapusuz ise 4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.19. maddesine göre işlem yapılabilir.

Eski 2942 sayılı Yasa döneminde ve 4650 sayılı Yasayla yapılan değişiklikler sonrası yeni hali itibarıyla de Kamulaştırma Kanununda aslında idarelerin taşınmaz sahibiyle pazarlık yaparak, uzlaşarak taşınmazı kamulaştırma yetkisi vardı. 2942 Sayılı Yasanın yeni halinde pazarlıkla satın alma yetkisi biraz daha aktif hale getirilmiştir.

Yeni yasayla, anlaşma ile kamulaştırma yöntemine biraz daha işlerlik kazandırılmıştır. Kamulaştırma yapacak idareye; bu olayın hazırlık işlemlerini çok ciddi olarak yap, kamulaştırılacak yerin plân ve projelerini hazırla, kısmi kamulaştırılacak yerlerin ölçekli haritalarını hazırla, taşınmazın gerçek anlamda vatandaşla uzlaşmaya yakın makul bedellerini tespit için ayrıntılı araştırma yaptır, kıymet takdirini yaptır, uzlaşma komisyonlarını aktif hale getirip tapu malikini çağırarak pazarlığını da yap, işine geliyorsa vatandaşla uzlaş, tapuda da devrini sağla ve bu yöntemle kamulaştırma işlemini tamamlanması şeklinde metod önerilmiştir.

Bu yöntemle çok sayıda dava açılmasına, bir sürü masraf yapılmasına sebebiyet verilmenden kamulaştırmanın uzlaşma yoluyla yapılması öngörülmüştür.

Biraz öncede bahsettiğimiz gibi 2942 Sayılı Yasanın m.3.maddesinde 4650 Sayılı Yasayla yapılan değişiklikle idarelerin kamulaştırma işlemi için yeterli ödenek temin etmeden kamulaştırmaya başlayamayacağı şeklinde emredici bir hüküm getirilmiştir. Kamulaştırma yapacak idareler için bunun anlamı; "yeterli ödeneği temin edeceksin, ondan sonra kamulaştırma işlemine başlayacaksın." O nedenle, 4650 Sayılı Yasa ile kamulaştırma öncesi, idarelerce hazırlık aşamasında yapılması gereken işlemlere biraz daha önem verilmiştir. İdareler, Kamulaştırma Yasasının m.3,7 ve 8 maddelerindeki hususlara ayrıntılı şekilde uymak zorundadır.

Ancak, günlük uygulamalarda, kamulaştırmadan önce yapılması gereken işlerin yapılmaması veya gereği gibi tam ve eksiksiz yapılmaması nedeniyle, gerek uzlaşma yoluyla yapılan kamulaştırmalarda ve gerekse dava yoluyla çözümlenmeye çalışılan kamulaştırma işlemlerinde bir hayli sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bunların çoğunluğunda idarelerce yasanın m.7 ve m.8 maddelerine uygun işlem tesis edilmemesi söz konusudur. Örneğin usulüne uygun ve gerektiğinde infazda tereddüde yer vermeyecek şekilde plan ve projelerin hazırlanmaması, bilhassa baraj kamulaştırmalarında su kotu seviyesinin gerçek haliyle belirlenmemesi nedeniyle, kamulaştırma kotu dışında su tutulması nedeniyle kamulaştırmaz el atma davalarının açılması, taşınmaz üzerindeki muhtesatların tam ve doğru olarak tespit edilmemesi vb.

Kamulaştırmadan önce yapılması gereken işlemleri keslikle yapması gereklidir. Zira 4650 Sayılı Yasaya göre de; örneğin gerek idari uzlaşmayla veya gerekse mahkeme yoluyla bedel tespit edildiğinde, yasal süre içerisinde gereği yapıp bedeli

bloke edilmeli, vatandaşa süresinde ödenmeli, tapuda devir işlemleri yapılmalıdır. Çünkü yasada da buna ilişkin emredici süreler ve düzenlemeler mevcuttur. Örneğin; m.7 madde de “kamulaştırmayı yapacak idare kamulaştırma veya kamulaştırma yoluyla üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümlerini, cinsini gösteren ölçekli planını yapar veya yaptırır”. hükmü pratikte sıkça ihlal edilmektedir.

4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.10. maddesinde; kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescilli işlemleri açıklamıştır.

Bu madde tapulu olan taşınmaz mallara ilişkin uygulanır. Kamulaştırmayı yapacak olan idare, taşınmaz mal sahibi ile uzlaşma imkânını deneyip, taşınmazı bu şekilde satın alamazsa bu maddeye göre işlem tesis edecektir.

Her şeyden önce idarenin satın alma usulü ile taşınmazı satın alma işlemini denemesi ve bunun sonuçsuz kalması gereklidir. Yoksa satın alma usulü denenmeden ilgili idare direk bu maddeye göre işlem tesis edip dava açacak olursa açmış olduğu davası mahkemece Kamulaştırma Kanununun m.7 ve m.8. maddesi şartları yerine getirilmediğinden reddedilecektir.

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile gerçekleşmemesi halinde kamulaştırmayı yapacak olan idare, 7 inci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri dava dilekçesine dönüştürerek kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat ederek dava açar. Bu davada taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Kamulaştırılan taşınmazın bedeli tespit edilirken değerlendirme tarihi; Kamulaştırma Kanununun 4650 Sayılı Yasa ile değişik m.15/son maddesine göre “idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün yani davanın açıldığı gündür.”

Söz konusu madde, genel itibariyle açılan bedel tespit ve taşınmazın idare adına tescilli davasının yargılama aşamasının nasıl yapılacağını tanımlamaktadır. Bu madde ile yargılama aşamasında neler yapılacağı, nasıl ve hangi sürelerde yapılacağı belirlenmiştir.

Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11.2.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Burada, genel itibariyle kamulaştırmayı yapan idareler, Kamulaştırma Kanununun m.7. ve m.8.maddesindeki şartlar gerçekleştirilmeden bazen gerçek tapu maliki veya mirasçuları tespit edilip usulüne uygun şekilde tebligatlar yapıp uzlaşma

şartları gerçekleştirilmeden dava açılmakta ve bir kısım davalar, kanunun emretmiş olduğu bu şartlar gerçekleştirilmeden açılmış olduğundan mahkemelerce reddedilmektedir.

Mahkeme, idare tarafından açılan dava üzerine, tapu malikine dava tebliğini yapar,

Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta;

a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevki, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü.

b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları,

c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,

d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,

Bu fıkra; iki ayrı önemli hususa değinmektedir.

- Kamulaştırma işlemine karşı açılacak iptal davası,
- Maddi hatalara karşı açılacak düzeltim davası,

İdari yargıda açılacak İptal davasını, kamulaştırmaya konu taşınmaz mal sahibi veya paydaşları açabilir.

Kamulaştırma işlemi idari bir işlemdir. Kanunda öngörülen şekilde ve belli bir usulde gerçekleştirilmelidir. Eğer bu şekilde yapılmamış ise ilgilileri kamulaştırma işleminin iptali için Kamulaştırma Kanununun m.14. maddesinde belirtilen, yani; mahkemece kendilerine yapılan tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde idare mahkemesinde iptal davası açabilirler.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür. Eğer idare mahkemesinde, açılan iptal davası neticesinde yürütmeyi durdurma kararı verirse, tespit ve tescil davası açılan asliye hukuk mahkemesi idare mahkemesinin son kararını beklemek zorundadır. İptal davası sonucunda idare mahkemesinin kesinleşmiş kararıyla, kamulaştırma işlemi iptal edilirse, asliye hukuk mahkemesinde açılan tespit ve tescil davası konusuz kalacaktır.

Ancak; idare mahkemesinde açılan iptal davası neticesinde yürütmeyi durdurma kararı verilmezse, asliye hukuk mahkemesi davaya aynen devam edecektir.

İdare mahkemesi yürütmeyi durdurma kararı vermekle birlikte, (yürütmeyi durdurma kararı verildiğinde asliye hukuk mahkemesi idare mahkemesi sonucunu bekleyecektir.) yapılan yargılama sonucunda kesinleşmiş kararı ile kamulaştırma işleminin iptali istemini reddedecek olursa, kamulaştırılan taşınmaza yine bedel tespit ve tescil davasının açıldığı tarih itibariyle bedel tespiti yapılacaktır.

İptal davası sadece dava açanlar için hüküm ifade eder. Örneğin; birden fazla pay-

daşı olan taşınmaz için dava açmayan paydaşlar yönünden kamulaştırma işlemi idari yönden kesinleşmiş olur.

Yine tapu maliki mahkemece kendisine yapılan tebligattan itibaren 30 günlük süre içerisinde ve aynı şekilde kamulaştırmayı yapan idarede, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

Kamulaştırma Hukuku açısından “maddi hatalara karşı açılacak düzeltim davası”nın açık bir tanımlaması kanunda yer almamıştır.

Genel itibarıyla; taşınmazın ölçümlemesindeki maddi hatalar, kısmen kamulaştırmalardaki ölçüm hataları, zemin üzerindeki muhtesatların kıymet takdir komisyonunca eksik veya yanlış tespit edilmesi veya hiç tespit edilmemesi vb. hususlar maddi hata olarak anlaşılmalıdır. Örneğin; zeminde 150 metre oturum alanlı binanın 100 metre olarak kamulaştırılması, 3 katlı binanın tek katlıymış gibi kamulaştırılması, zemin üzerinde bulunan binalardan bazılarının hiç tespit görmemesi vb.

e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,

f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,

g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,

h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,

Belirtilir.

Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

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

Eğer taraflar mahkeme huzurunda bedelde anlaşılırlarsa, mahkeme bu bedeli bankaya bloke ettirir ve tapu malikine ödemesini yaptırır.

Bu durumda; tarafların anlaşmaları bedel kamulaştırma bedeli olur. Hakim söz konusu bedelin ödenmesi için idareye süre verir. Bedel ilgili bankaya bloke edildiğinde, bu bedelin malikine ödenmesine ve taşınmazın tapusunun iptali ile idare adına tesciline karar verilir. Bu durumda herhangi bir keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmaz.

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşmamaları halinde hakim,

en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.

Bu fıkrada da tarafların bedelde anlaşamamaları halinde, yapılacak keşfi, bilirkişi kurulunun oluşumu ve bilirkişilerin taşınmazın bedeli tespit şeklini, keşifte taşınmazın bulunduğu köy veya mahalle muhtarının hazır edilmesi gerektiğini anlatmaktadır. Keşfin en geç 15 gün içinde yapılması ve 30 gün sonrası için de duruşma yapılması belirtilmiş olmakla birlikte fiili imkânsızlıklar nedeniyle çoğu zaman bu sürelerle uyulamamaktadır.

Bu fıkraya göre yapılacak keşiflerde seçilecek bilirkişilerin Kamulaştırma Kanununun m.15.madde hükümlerine göre seçilmesi, bu bilirkişiler uyarınca yapılacak ilk keşfin 10 gün içinde, mahkemece gerek görüldüğünde keşfin yapılması emredilmiştir. Bu sürelerin niçin farklı şekilde tespit edildiğinin de bir izahı yoktur.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddede ki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını on beş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

Yukarıdaki fıkradaki en önemli husus bilirkişilerin taşınmazın değerini tespit ettikleri raporlarını Kamulaştırma Kanununun m.11.maddesi hükümlerine göre hazırlayıp en geç 15 gün içinde mahkemeye sunmaları ve mahkemenin de bu raporu bekletmeksizin taraflara tebliğinin sağlanmasıdır. Her ne kadar yasa koyucu bedel tespitini mümkün olduğu kadar kısa sürede yapılmasını hedeflemişse de pratik uygulamada bu pek de mümkün olmamaktadır. Yine bu fıkrada bilirkişilere özgü bir durumda getirilmiştir. Bilirkişiler rapor tebliğinden sonraki duruşmaya mahkeme, tarafları ve bilirkişileri de çağırarak, tarafların bilirkişi raporuna karşı beyan ve itirazların almak kaydıyla, bu hususların hemen aydınlatılması için bilirkişilerden beyanlarının alınmasını da emretmiştir.

Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hakim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. Tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10 uncu maddeye göre mahkemece

yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Yukarıdaki fıkrada belirtildiği üzere; tarafların bedelde anlaşamamaları durumunda mahkemece onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu marifetiyle keşif yapılması öngörülmüştür.

Bu fıkrada getirilen en önemli değişiklik; “hakime tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit edebilme yetkisi tanınmasıdır.”

Ancak; hakim bu yetkisini kullanırken, tamamen serbest olmayıp, tarafların iddia ve savunma delillerinden, beyanlarından, ve en önemlisi de bilirkişi rapor ve raporlarından faydalanmak kaydıyla adalete ve hakkaniyete uygun davranmak zorunda olmasıdır.

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Her ne kadar bu fıkrada bu hüküm yer almışsa da, aslında bu hükmün bilirkişiler hakkında uygulanması çok doğru değildir. Örneğin; bilirkişilerden bazılarının olmadan keşif yapılamaması, ek beyan alınırken bilirkişilerin bulunmaması gibi durumlarda bu fıkranın uygulanması mümkün değildir.

Bu emredici hüküm bu maddenin yazım tekniğine göre de ancak kendilerine davetiye çıkartılanlar için geçerlidir. Diğerleri için böyle bir uygulama söz konusu değildir.

Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

Bu fıkrada gerçek malike karşı işlem yapılması düzenlenmiştir. Kamulaştırma davalarında bilirkişilerin bu fıkra gereği özellikle paylı taşınmazlar veya miras yoluyla intikalen gelen paylı taşınmazlarda gerçek hak sahiplerini tespit etmek, pay durumunu denetlemek açısından da görevleri mevcuttur. Zira bu konuda yapılan eksiklik ve yanlışlıklar nedeniyle bir kısım davalarda mahkeme kararları Yargıtay'da bozulabilmektedir.

4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.11. maddesinde; kamulaştırma bedelinin tespiti esasları açıklanmıştır.

Kamulaştırma bilirkişileri yönünden kendi ismi ve unvanı kadar önemli bir maddedir. Çoğu zaman biliniyormuş gibi yapılan, bazen de bazı fıkralarının hiç bilinmediği sonradan ortaya çıkan bir maddedir. Kamulaştırma bilirkişiliği yönünden, Kamulaştırma Kanununun kalbi, beyni gibi değerlendirilecek bir maddedir. Bu nedenle, bütün kamulaştırma bilirkişileri için çok iyi bilinmesi gereken, pratik uygulamalarında, raporlarında bu madde hükümlerini çok iyi bilip yansıtmaları gerekmektedir.

Ancak, özellikle kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili davaları dışındaki diğer davalarda düzenlenen bilirkişi raporlarından anlaşıldığı üzere, çoğu zaman eski bilgi ve uygulamalarla ve hatta el yordamıyla gereği yerine getirilmeye çalışılan bir maddedir.

Bu madde, uygulamasını bilen bilirkişi için kolay ve pratik olmasına rağmen, bilmeyen bilirkişi için çok fazla hata yapılan maddedir. Dava dosyalarında, bozma kararlarının geneline düşündüğümüz zaman, bu maddeden kaynaklı bozmaların sayısal anlamda çok fazla yer tuttuğu şüphesizdir.

Bu maddeye ilişkin hükümlerin açıklamasına geçmeden önce, bu maddeye bağlı olarak genel mahiyetli bilgi aktarılmasında fayda görülmektedir.

Taşınır ve taşınmaz malların vb. değerlerinin takdirine çeşitli kurumlarca;

- Değer takdiri ve değerlendirme,
- Kıymet takdiri,
- Değer biçme, gibi benzer anlama gelebilecek çeşitli isimlere yer verilmektedir.

Bu kelimelerin ortak anlamı; taşınır, taşınmaz mal, gelir ve haklara bilimsel verilere göre değer biçme yöntemidir.

Değerleme konusunun; esasen mimar ve mühendislik grupları ile benzeri diğer meslekler için ilgili yasalardan ileri gelen bir hak olmasına karşın, ülkemizde bu alanda çalışanların, genellikle bu konuda pratik ve teorik bilgi ve deneyimlerinin çok yetersiz olduğu, hazırlanan raporların yasal dayanak ve doyuruculuktan uzak

olması nedeniyle bu anlamda yapılan işlemlerin büyük bir bölümünün yargılama konusu olduğu da bir gerçektir.

Değerleme yapılırken, özellikle şu hususlara dikkat edilmesi gereklidir;

- Kaynağı olan yasal tanımlamayı iyi anlayabilmek,
- Değerleme konusunun özelliklerinin iyi görebilmek,
- Taşınmazın piyasa koşullarını, gelir ve giderleri iyi analiz edebilmek,
- Değerlendirilen taşınmazın bu gün ve ayrıca gelecekteki sahip olabileceği niteliklerini de iyi tahmin edip değer takdiri yapabilmek.

Aslında iyi bir gayrimenkul değerlemesi yapabilmek içinde ilgili kişide aşağıdaki özelliklerin bulunmasında da fayda vardır;

- Gayrimenkul değerlendirme ilkeleri,
- Ekonomi (Tarım/Kırsal Ekonomi ve Kentsel Ekonomi),
- Piyasa araştırmaları analiz ve raporlamaları takip edebilme,
- Gayrimenkul finansmanı,
- Arazi kullanım planlaması,
- Gayrimenkul hukuku,
- Gayrimenkul ekonomisi ve yönetimi,
- İstatistik ve ekonometri,
- Harita ve planlama, veri depolama,
- Kırsal ve kentsel sosyoloji,
- Nüfus sayımı ve toplumsal istatistikler,
- İnternet, teknolojik cihaz kullanımı,
- Bilgi sistemleri ve diğer bilişim sistemleri açısından da iyi bir donanıma sahip olmak gereklidir.

Her taşınmaz kendine has, özgün koşullara sahip olacağından, bunlara değer takdirinde de özel olarak inceleme, değerlendirme ve analiz yapılması, aynı özen ve dikkatin emsal olabilecek taşınmazlar içinde yapılması gereklidir.

Dünyada emlak alanında yapılan alım satımlarda, değişik ilkelere göre değerlendirme yapılmaktadır. Örneğin;

Avrupa'da tarım işletmeleri ve arazinin değerinin takdirinde gelir ve karşılaştırmaya dayalı pazar yaklaşımı, Amerika'da da genellikle gelir ve pazar yaklaşımı yanında, "maliyet yaklaşımı" da kullanılmaktadır.

Türkiye'de ise değerlendirme; maalesef Avrupa ve ABD'de olduğu gibi bir disiplin ve profesyonel bir meslek olmaktan ziyade, bankacılık anlamında kredilendirme ve icra satışlarına yönelik değerlendirmelerle sınırlı kalmakta, bunun haricinde ise sadece belirli grup mühendis ve mimarların çeşitli alanlarda mahkemelerde yaptıkları bilirkişiliklerle sınırlı kalmaktadır.

Bilimsel kriterlere uygun değerlendirme ise, son yıllarda gündeme gelmiş, yasal alt yapısının oluşturulmasına ise henüz yakın zamanda başlanılmıştır.

Ülkemizde; arazi, bina, taşınır mallar ve haklara ilişkin olarak değer biçme işlemleri farklı amaçlar için yapılmaktadır. Değerlemenin kullanıldığı alanlara örnek olarak;

- Serbest alım-satım işlemlerini,
- Kira tespiti işlemleri,
- Tarım, sanayi ve ticari kredilerin alınması karşılığında, taşınmaz mal ipoteği işlemlerini,
- Kamulaştırma işlemlerini,
- Sigortacılık sektöründeki değer biçme işlemlerini,
- Tarım arazi, arsa ve binaların vergi değerlerinin takdiri işlemlerini gösterebiliriz.

Ancak; ülkemizde kamulaştırma konusu unsurların bedellerinin tespitinde, kamulaştırılan taşınmazların cinsine göre, tarım arazilerinde ekilebilecek ürün esası ve net gelir yöntemi, arsalarda emsal karşılaştırması sonucu bulunan satış değeri yöntemine göre değer tespiti yapılmaktadır.

Değerleme işleminin yapıldığı türe göre, farklı farklı değer tespiti de yapılabilmektedir.

Kamulaştırma hukuku açısından değer tespiti ise daha farklı bir özellik taşımaktadır. Zira değer tespiti tamamen bu kanun hükümlerine göre yapılmaktadır. Ancak; bazı olaylarda Kamulaştırma Kanununun değer biçmeye ilişkin hükümleri, tespiti konu unsurların gerçek bedellerini tespit etmekten uzakta kalabilmektedir. Özellikle, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı ile Kamulaştırma Kanununun değer biçmeye ilişkin hükümlerinin büyük benzerlik taşımasına ve bu iki kolun birbirinin bütünleyicisi olduğu düşünülmesine rağmen, maalesef özellikle Kamulaştırma Hukuku açısından bazı durumlarda gerçek değer tespit edilmesi pek mümkün de olmamaktadır.

Zaten Anayasamızın kamulaştırmayı tanımlayan m.46 maddesinde, kamulaştırmanın ana unsurlarını tarif ederken üzerinde durmuş olduğu “gerçek karşılıkları” tanımlaması maalesef Kamulaştırma Kanununa alınmamış olup, aynı zamanda kamulaştırma davalarında da hem mahkemeler ve hem de bilirkişiler bu tanımlamanın gereğini yerine getirmekten çok uzak kalmışlardır. Her ne kadar 4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun m.10. maddesinde taşınmazın bedelini tespit etme anlamında, yasa koyucu hakime “ adil ve hakkaniyete uygun bedel takdir etme yetkisini “ getirmiş ise de bunun kriterlerinin ne olacağı belirtilmemiştir. Kaldı ki; bu adil ve hakkaniyete uygun bedel takdir etme durumu ile kamulaştırılacak unsurun Anayasamızda yer alan kamulaştırılacak unsurun gerçek karşılığını tespit etme kavramları da çok farklı kavramlardır. Yasal normlar sıralamasında Anayasanın yasalar karşısında üst norm olma özelliği bulunmasına

rağmen, bahsettiğimiz problem karşısında maalesef Anayasamızın ilgili hükmü uygulanmamaktadır.

Kamulaştırma davalarında, bilirkişi kurulu kamulaştırma bedelinin takdirinde genel olarak aşağıdaki ölçütlere dikkat etmesinde fayda vardır.

- Taşınmazın cins ve nev'ine,
- Taşınmazın yüzölçümüne,
- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerine,
- Taşınmaz tarım arazisi ise, halihazır durumuna, kamulaştırma günündeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği geliri-ne,
- Yapılarda resmi birim fiyatlarına, yıl içindeki inşaat fiyatlarına göre maliyeti ve bu maliyetten düşülecek yıpranma payına,
- Arsalarda, taşınmazın kamulaştırma gününden önce alım satımı yapılan emsal satışlara göre alım satım rayicine göre değerlendirmede bulunmasına mutlaka uyulmak gerekmektedir.

Zira bu bahsedilen zorunluluklar, Kamulaştırma Kanununun değer biçme yöntemine ilişkin m.11. maddesinin fıkralarında yer alan mecburi unsurlardır.

Kamulaştırılacak unsurun bedeli tespit edilirken unutulmaması gereken en önemli husus, ilgili maddedeki tüm hususların ve gerektiğinde, kısmi kamulaştırma durumunda m.12 maddesindeki tüm unsurlarında birlikte incelenmesi ve değerlendirmenin bir bütün üzerinden yapılmasıdır. Eğer belirttiğimiz şekilde değer biçme kriterleri uygulanmazsa, kamulaştırma bedelinin tespitinde yasanın emredici hükümlerinin uygulanmaması nedeniyle eksiklikler meydana gelecektir. Tabii ki, böyle bir rapora dayalı olarak verilecek mahkeme kararı da mutlaka Yargıtay'da da bozma görecektir.

Bu genel bilgilerden sonra, Kamulaştırma Kanununun değer biçme yöntemine ilişkin ve kamulaştırma bedelinin tespiti esaslarını düzenleyen m.11. maddesinin hükümlerini teker teker inceleyelim.

Kamulaştırma Kanununun m.11/1. fıkrasında; "15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın" bedelinin bu maddenin aşağıda belirtilen tüm unsurlarıyla bedelini tespit edecektir.

Bu fıkrada, bilirkişi kurulunun (kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili davalarında) mutlaka Kamulaştırma Kanununun m.15. maddesi hükümlerine göre oluşturulması gerektiği belirtilmiştir.

Yine, bilirkişi kurulunun kamulaştırılacak unsurun bulunduğu yere mutlaka mahkeme heyeti ile birlikte gitmesi, orada hazır bulunan ilgilileri de dinlemesi ve bu madde hükümlerine göre taşınmaza bedel tespit etmesi gerekliliği de belirtilmiştir.

Bilirkişi kurulu mutlaka mahkeme heyeti ile birlikte hareket edecek, kendi başına inceleme yapmayacaktır. Her ne sebeple olursa olsun, hakimın izni ve yetkilendirilmesi olmaksızın, bilirkişi kurulunun kendi başına kamulaştırma konusu unsur üzerinde inceleme yapması tarafları veya ilgileri söz konusu olamayacaktır.

Böyle bir durum her şeyden önce bilirkişinin tarafsızlığına gölge düşürebileceği gibi, bilirkişinin çekinmesi veya reddi durumuna da sebebiyet verebilecektir.

Kamulaştırma davaları ve bilirkişilik anlamında m.11nci madde çok önemli madde olup, uygulamada gerek davanın tarafları, gerek mahkeme yargıçları ve özellikle bilirkişilerce en iyi şekilde bilinip uygulanması gerekirken, maalesef en çok ihmal edilen ve uygulanmasında en çok hata yapılan maddedir.

Bu madde benzetmek gerekirse, kamulaştırma davalarının can damarı olan bir madde olup, bu madde gereğince yapılan yanlışlıkların sonucu da bir o kadar ağır olmaktadır.

Bilirkişiler bu maddede yer alan 9 ayrı bendin hepsini ve bu bentlerin devamında yer alan diğer fıkralarla birlikte, 12.maddeyi de gerektiğinde uygulamak suretiyle taşınmaza değer biçmeleri gerekmektedir.

Bu maddenin hemen birinci bendinde de belirtildiği üzere m.15.madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmazın başına birlikte giderek hazır bulunan ilgileri de dinlemek suretiyle taşınmaza değer biçmek zorundadırlar. Bilirkişi kurulları kesin kez bu kanunun belirttiği şekil ve sayıda oluşturulmak zorundadır.

Bilirkişi kurulu, bedel tespitinde, söz konusu maddenin bütün fıkralarını ayrı ayrı değerlendirip, gereklerini yerine getirip, taşınmaza ilişkin ayrıntılı dosya ve dava konusu taşınmaza özgü bir rapor hazırlamak zorundadır.

Bu maddede yapılan en büyük yanlışlık ve eksikliklerin başında, her bir fıkranın ne demek olduğunu bilinip gereğinin yapılmaması, dosyaya yansıtılmamasıdır. Belirtilen nedenle maddenin genel olarak özelliğini ve özellikle de maddenin fıkralarının anlamını bilmekte büyük fayda vardır.

Kamulaştırma Kanununun m.11/1-a bendinde; bilirkişiler öncelikle taşınmazın cins ve nevini belirlemek durumundadırlar.

Tabii ki bu husus aynı zamanda; hem mahkemece hem de davanın taraflarınca da takip ve ispat edilmesi gereken bir husustur.

Burada kamulaştırmaya konu olan unsurun niteliğini; arsa mı, tarla mı, bahçe mi, kaynak mı, bina mı, basit yapı mı, vb. şeyler midir? Bunun tespit edilmesi gerekmektedir. Konumuz itibariyle özellikle taşınmazın tarla mı, arsa mı olduğunun tespiti bizim için çok önemlidir.

Taşınmazın arsa olup olmadığı yönünde çok ciddi araştırma ve çalışma yapılmasının gerektiği özel durumlarla her zaman için karşılaşılmaktadır. Bu nedenle taşınmazın arsa olup olmadığını tespit etmek bizlerin öncelikli görevidir.

Dava konusu taşınmazın arsa olup olmadığını tespit hem davanın taraflarının,

hem dava hakiminin hem de bilirkişilerin görevlerindedir. Çoğunlukla bu iş dosya ile ilgili raporu tanzim edecek olan bilirkişilerin üzerine kalmaktadır. Bu nedenle bir taşınmazın arsa olup olmadığını tespit etmek bilirkişilerin mutlak görevleri arasındadır.

Yasal mevzuatımızda; arsa tanımlamasını yapan özel bir kanuni düzenleme yoktur. Bu problemin çözümü çok sayıdaki kanuni düzenlemelerin birleşmesi ve bu düzenlemelerin sonucunda ortaya çıkmaktadır.

Herhangi bir taşınmazın arsa olup olmadığının tespiti, tek bir kanuni düzenlemenin sonucunda ortaya çıkmamaktadır. Bu nedenle, bilirkişi raporlarında sadece 1983 tarihli Bakanlar Kurulu Kararnamesi esas alınarak taşınmazın arsalığının değerlendirilmesi eksik ve amaca uygun olmayan bir değerlendirme olmaktadır. Taşınmazın arsa olup olmadığının tespiti üzerine hassasiyetle eğilmek gerekmektedir.

Taşınmaz; arsa mı, arazi mi, başka bir özellikte mi? mutlaka tespit edilmelidir. Çünkü arkasında yapılması gereken işlemlerin tamamı bunun üzerine kurulacaktır. Taşınmazın niteliğinin tespitinde tabii ki bilirkişi kurulundaki kişilerin uzmanlık bilgilerinden faydalanılacaktır. Burada en büyük problem taşınmazın arsa olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. Bazı durumlarda taşınmazın arsa veya tarım arazisi olduğu bilinen bir durum olması nedeniyle, bilirkişi kurulunun oluşumu da ona göre yapılır. Örneğin, tarım arazisi olan bir yere ağırlıklı olarak ziraatçı bilirkişilerden oluşan bir bilirkişi kurulu götürülür. Aynı şekilde arsa olduğu çok açık bilinen yere de yine mimar ve inşaat mühendislerinden oluşan bir bilirkişi kurulu götürülür.

Ancak; taşınmazın cinsinin tam olarak tespit edilemediği durumlarda, genellikle karma bir bilirkişi kurulu oluşturularak keşif yapılır. Yani; duruma göre tarım arazisi veya arsa olması durumunda bilirkişi kurulu karma şekilde oluşturularak, usulüne uygun rapor düzenlettirmek suretiyle emek, zaman ve parasal açıdan daha ucuz şekilde adaletin temini sağlanır. Bu gibi durumlarda bilirkişi kurulunun tam ve taşınmazın bedelini tespit anlamda yasal şekilde oluşturulması öncelikle hakim görevi olmakla birlikte, gerektiğinde bilirkişi kurulundaki eksiklik yönünden kuruldaki diğer bilirkişilerin de hakimi eksiklik anlamında uyarmasının da fayda vardır.

Bazı durumlarda taşınmazın arsa veya tarım arazisi olup olmadığı ancak mahallinde yapılan keşif sonucu anlaşılabilir. Bu gibi durumlarda mahkeme hâkiminin mutlaka bilirkişi kurulunu karma şekilde oluşturması gereklidir. Böyle hadiselerde aynı zamanda hem mahkeme hakiminin hem de bilirkişilerin taşınmazın arsa vasfına ilişkin unsurları mahallinde araştırıp bulguları tespit ederken çok hassas ve dikkatli olmasında fayda vardır.

Taşınmazın arsa olup olmadığının tartışmalı olduğu dosyalarda, mahkeme hakiminin mutlaka taşınmazın niteliklerine ilişkin gözlemde bulunup bunu keşif tutanağına geçirmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra bilirkişilerinde bu hususa ilişkin bulgularını bilirkişi raporuna, yer konum, uzaklık, vb. özellikleri ayrıntılı şekilde yazması gerekmektedir.

Uygulamada karşımıza şöyle sıkıntılar da çıkabilmektedir. Taşınmazın cinsinin tespit anlamında belediyeden gelen “arsadır veya değildir” şeklindeki yanıtlar bilirkişileri ne ölçüde bağlar?

Böyle bir durumda da, mutlaka taşınmazın arsa olup olmadığı yönündeki kriterlerine bakılması gereklidir. Belediye Başkanlığının bu hususa ilişkin yanıtlarının da denetlenmesi gereklidir.

Özellikle belediyelerin muhatap olduğu davalarda, genellikle belediyeler taşınmazın niteliğinin arsa olmaması yönünde yanıtlar da verebilmektedirler. Belediyenin vermiş olduğu yanıt mahkeme ve bilirkişileri de mutlak manada bağlamaz. Belediye hizmetlerinin olup olmadığı, etrafının meskûn olup olmadığı, yol, su, elektrik ve sair hususların olup olmadığına mutlaka bakılacaktır. Bu husus aslında mahkeme hâkimi de keşif tutanağına resen gözlemleyip geçirecektir. Hâkim yapmasa bile, bilirkişi kurulunun raporunda bu hususlara mutlaka yer vermesi gereklidir.

Taşınmazın tapudan gelen tapu kaydında taşınmazın cinsi bölümünde; bağ, bahçe, tarla, vb. şeyler yani cins tashihi yapılmadığından arsalığı dışında nitelikler yazabilir. Gerçek durum dışındaki tapudaki bu nitelendirmenin ne olduğu çok da önemli değildir. Zira taşınmazın gerçekten cinsinin ne olduğu resen araştırılıp tespit edilecektir. Ancak, imar uygulaması görmüş yerlerde, örneğin edinme sebebi “imar” olarak gösterilmişse, artık o taşınmaz imar görmüş, imar parselidir.

Taşınmazın arsalığına ilişkin kriterler uyuyorsa taşınmaz artık arsadır. Bu husus bilirkişilerin mesleki birikim ve tecrübesi ile tespit edilecek bir husustur. Yani, belediyeden gelen yanıtlar bilirkişileri mutlak manada bağlamaz. Örneğin; belediye meskûn değil, belediye hizmetleri yoktur diyebilir. Keşif sırasında yapılan gözlem sonucu; 500 metre uzakta elektrik hattı var, 1000 metre uzakta yerleşim alanları var ve taşınmaz belediye sınırları içerisinde. Bu tip olaylarda bilirkişilerin sorumluluk ve görevleri çok ağırlaşmaktadır.

Ülkemizin hukuk mevzuatı açısından arsa tanımlaması, çok çeşitli yasalarda ve çeşitli gerekçelerle yapılmıştır. Arsa tanımlaması, ilgili hukuk normuna göre farklılıklar arz etmektedir. Bu nedenle kaynak teşkil eden yasa normuna göre arsa tanımlaması da değişmektedir.

Kamulaştırma Kanununda arsa tanımlaması açık bir şekilde yapılmış değildir. Bu hususta çokça karşılaşmış olduğumuz yasal dayanak 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1610 sayılı Kanunla değişik 12. maddesidir.

Bu maddenin ikinci fıkrasında “Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi, arsa sayılır” denilmektedir.

Yine aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise “Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir. “ hükmü mevcuttur.

Bu yasal dayanak dışında, bazı özel yasa ve düzenlemelerde de arsa tanımlamasının ipuçları mevcutsa da, genelde arsa tayini bu hükümlerden faydalanılarak tayin edilebilmektedir.

Bir taşınmaz, belediye sınırları içinde ve uygulamalı imar planı içerisine alınmışsa artık hiç bir araştırmaya gerek kalmaksızın arsa niteliğindedir.

11.03.1983 tarih ve 17984 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan 28.02.1983 gün ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu kararına gereğince;

Bir taşınmaz, belediye sınırlarında veya dışında, ancak parsellememiş ise arsa olup olmadığını tespit etmek için, bu konuda çıkan en son kararname olan, 11.03.1983 tarih ve 17984 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan 28.02.1983 gün ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu kararnameye bakmak gerekecektir.

Taşınmazın mevcut özelliklerinin kararnamede belirtilen unsurlarla çakışıp çakışmadığına titizlikle bakmak gerekecektir.

Ancak, söz konusu kararname 1983 tarihli olup, o tarihten günümüze değin, bu konuda ciddi değişiklikler olduğundan, arsa olup olmadığı hususunda sadece kararname hükümleriyle bağlı kalmamak gereklidir.

17.04.1998 tarih ve 1996/3 esas, 1998/1 karar sayılı Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu kararına gereğince;

Bu kararda sonuç olarak "Belediyelerce yapılıp usulünce onanarak yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazlar, kamulaştırma hukuku yönünden arsa sayılabilir ise de, bu nitelendirmede; nazım imar planının ait olduğu idari birim, (büyükşehir, il, ilçe; köy) belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve alt yapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafe ile taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar da göz önünde bulundurulabilir." denilmektedir.

Kamulaştırma Hukuku yönünden bir taşınmazın arsa olup olmadığı tespit edilirken, şu hususlara bakmak gerekir.

Taşınmaz belediyece yapılan 1/1000 ölçekli uygulamalı imar planı içerisinde ise; kesin olarak arsadır.

Tabii ki bu durumda, taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre düzenleme ortaklık payının kesilip kesilmemiş olduğu, özellikle emsal karşılaştırması yönünden mutlaka araştırılması gereken bir konudur. Çünkü, bazı durumlarda imar planı içinde olmakla beraber olduğu gibi bırakılan kadastro parselleri de bulunmaktadır.

Taşınmaz uygulama imar planı dışında ancak, nazım imar planı dahilinde ise;

Bu durumda ilke olarak taşınmaz arsa niteliğindedir. Fakat, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 17.04.1998 tarih ve 1996/3 -1998/1 sayılı kararı gereğince şartları kontrol edilecektir.

Yani, taşınmazın belediye nazım imar planı içinde olmasına rağmen plandaki konumu itibariyle iskana yasaklı olması, nazım imar planının ait olduğu beldenin nüfus yoğunluğu, yapılaşma artışı, yol su elektrik ulaşım ve benzeri hizmetlerinden yararlanma durumu, taşınmazın yerleşim merkezine uzaklığı gibi hususlar göz önünde bulundurulurken, yakın tarihlerde uygulama imar planı hazırlanma-

sının mümkün olup olmayacağı gibi durumlar araştırılıp sonucuna göre arsa olup olmadığına karar verilecektir.

Çarpıcı bir örnek olması nedeniyle, kanun gereği kamulaştırılabilmesi için ve bu nedenle kamulaştırma kararından önce nazım imar planı düzenlenmiş veyahut mevcut nazım planı içine alınmış taşınmazlar arsa sayılamayacaktır.

Taşınmaz belediyece yapılan imar planı haricinde, fakat belediye veya belediye mücavir alan sınırları içerisinde ise;

Arsa olarak değerlendirilmesi için;

a- Taşınmazın etrafının meskun olması,

b- Taşınmazın belediye hizmetlerinden yararlanması gerekir.

Aslında bu iki şartın mevcut olup olmadığı, özellikle mahallinde yapılacak keşifte tespit edileceği gibi bu şartların mevcut olup olmadığı ilgili belediye başkanlığından sorulup araştırılmalıdır. Bu husus araştırılırken, taşınmazın civarından geçen devlet karayolu, otoban yol veya yüksek gerilim hatlı enerji nakil hattının yol ve elektrik hizmeti olarak algılanmaması gerektiği de belirtilmelidir.

Taşınmaz belediye imar planı, belediye sınırları ve mücavir alan dışında ise; bu taşınmaz kural olarak tarım arazisidir.

Ancak; taşınmaz, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b-2 fıkrası uyarınca valilik veya ilgisince yapılan veya yaptırılan ve kesinleşen imar planları içinde bulunur ve 1983 tarih ve 6122 sayılı Bakanlar Kurulu kararının 1/c bendinde belirtilen konut, turistik veya sınai tesis yapmak amacıyla aynı Kanunun 19. maddesi uyarınca imar planlarına göre parselasyon planları yaptırılıp, bu planlar kesinleştirilip tapuya tescil edilirse, bu taşınmaz artık arsa olarak değerlendirilebilir.

Taşınmaz, yine 1983 tarih ve 6122 sayılı Bakanlar Kurulu kararının 1/d bendinde uyarınca deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskan Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen alanların içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazilerdense arsa sayılır.

Herhangi bir taşınmaz arsa şartlarını taşıyorsa, sadece köy yerleşim alanı içinde bulunması nedeniyle arsa kabul edilemez. Belirtilen nedenle; köy yerleşim alanında bulunan ve hatta üzerinde ev, ahır gibi yapıların bulunduğu taşınmazlar, zemin itibarıyla arazi olarak değerlendirilir. Ancak; taşınmazın tespit edilen metrekare değeri, bu durum esas alınıp objektif değer arttırıcı unsur ilavesiyle metrekare bedeli yükseltilebilir belirlenir.

Arsa ve arazinin temelinin aynı olmasına rağmen, arsa bir tarım arazisi değildir. Bir arsanın üzerinde sadece tarım yapıyor olsa bile, ona tarım arazisi gibi değerlendirme yapılamaz. Çünkü arsanın değeri ile tarım arazisinin değeri hiçbir zaman aynı olmayacaktır.

Kamulaştırma hukuku açısından da bu durum böyledir.

Kamulaştırma ve diğer amaçlarla yapılacak değerlendirme açısından;

ARSA: Üzerinde yapı bulunan veya imar mevzuatına göre üzerine yapı inşa edilecek toprak parçası olarak tanımlanabilir.

Literatürde de çok doğru olmamakla beraber, genellikle kentsel kesimde yerleşim amaçlı olarak ayrılan araziler arsa olarak tanımlamaktadırlar.

Arsa ve arazinin temelinin aynı olmasına rağmen, arsa bir tarım arazisi değildir. Bir arsanın üzerinde sadece tarım yapılıyor olsa bile, ona tarım arazisi gibi değerlendirme yapılamaz. Çünkü arsanın değeri ile tarım arazisinin değeri hiçbir zaman aynı olmayacaktır.

Değerleme yönünden de arsa ve tarım arazisi üzerinde tamamlayıcı parçaların (ürün, ağaç, koruma yapıları, setler, kuyu vb.) değerlerinin de arsa değerine eklenmesi gerekmektedir birlikte, tarım arazilerinde direkt olarak bunu söylemek mümkün olmamaktadır.

Arsa ve tarım arazilerinde değer biçme yönteminde de farklılıklar göstermektedir.

Arsa el değiştirme parasal anlamda; alım satım, kamulaştırma, ipotek yaptırma ve diğer şekillerde olabilir. Arazilerde de aynı şekilde el değiştirme mümkün olmakla birlikte arsa ve arazinin el değiştirirken değerlendirme yöntemi açısından farklılığı söz konusudur.

Arsalara piyasa koşullarına göre; genel olarak pazar değeri, emsal karşılaştırma değeri ve tamamlayıcı değer yöntemlerine göre değer biçilebilir.

Tarım arazilerine de benzer yöntemlerle değer biçilmesine rağmen, ana ilke o taşınmazın ekilebilir ürün geliri üzerinden piyasa rayicine göre bulunan fiyatı ana değerlendirme unsuru olmaktadır.

Üzeri yapılaşmış arsalarla değer biçmede de, yapının bulunduğu arsanın ayrıca değerinin biçilmesi gerekir. Genellikle yapının değeri, arsadan ayrı olarak belirlenmektedir. Bir yapının arsasıyla birlikte değeri bilinmek istendiğinde, arsanın değeri yapının maliyet değerine eklenecektir.

Ülkemizde kamulaştırma mevzuatına göre, arsaların kamulaştırma bedellerinin takdirinde, emsal değer veya pazar yöntemini, bazen de dönüşüm fiyatı yönteminin kullanıldığı görülmektedir.

Arsa değeri, satış fiyatı bilinen benzer emsal arsalarla karşılaştırma ile bulunur. Değer biçilen arsaya benzer arsaların gerçek satış fiyatlarının bilinmesi ve bu fiyatlardan olabilir metrekare fiyatına ulaşılması gerekir.

Emsallerle karşılaştırma yapılırken, arsanın konumu, biçimi, toprağın fiziksel yapısı, arsanın üzerinde bulunduğu yol, cadde ve sokak genişliği ve imar planında getirilen kısıtlayıcı düzenlemeler gibi değeri etkileyen bütün üstün ve eksik yönlerinin de göz önünde bulundurulması gerekir.

Arsa üzerinde yapı varsa, yapının bayındırlık birim fiyatları çizelgesinde belirtilen tarzı, yaşı, tasarımı, donanımı, büyüklüğü vs. gibi özellikler incelenerek değerlendirilmesi yapılmalıdır.

Arsalara değer biçilirken, arsanın kullanım oranı, inşaat alanı, inşaat yüksekliği, imardaki konumu, kullanım biçimi, kat adedi gibi unsurların mutlaka değerlendirilmesi gerekmektedir.

Arsanın kullanılma oranı, üzerindeki yapının kapladığı alanın, arsanın toplam alanına oranıdır.

Genellikle kullanım oranı artıkça arsanın metrekare değeri artar.

Arsanın kullanılma oranı çoğunlukla kent dışından merkeze doğru artar.

Arsalara; benzer özellikte, benzer nitelikte, satış değeri bilinen, yakın tarihte satışı yapılan emsal arsa satışları ile karşılaştırma yapılarak değer biçilir. Emsallerle karşılaştırma olanakları ne kadar fazla olursa, üstün ve eksik yön tespitleri ne kadar yerinde olursa arsaya biçilen değerde o kadar gerçeğe yakın olur.

Arsa-Arazi ayırımının anlaşılabilmesi için öncelikle kadastro ve imar parseli ayırımının bilinmesi gereklidir.

Kadaastro açısından kadastro parseli; kadastro görmüş yerlerde mülkiyet sınırları, kadastro idaresi tarafından planlama ebatları yazılarak tespit edilmiş ve tapuda tescili yapılmış en küçük arsa ve arazi parçaları olarak tanımlanabilir.

3194 Sayılı İmar Kanununun "Tanımlar" başlıklı m.5/8.maddesinde de; "Kadaastro Parseli; kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir." şeklinde tanımlanmıştır.

İmar Parseli, kentin imar planına ve imar mevzuatına uygun olarak, üzerinde yalnız bir yapının inşa edilebileceği kadar küçük toprak parçasıdır.

3194 Sayılı İmar Kanununun m.5/6.maddesinde de; "İmar Parseli; İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir."

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununda; Belediye sınırları içinde, belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır. Belediye sınırları dışında kalan parsellenmemiş araziden hangilerinin arsa sayılabileceği Bakanlar Kurulu tarafından belirlenir.

Herhangi bir taşınmazın veya parselin arsa olarak değerlendirilebilmesi için imar veya kadastro parseli olması gerekir.

3194 Sayılı İmar Kanuna göre "Arsa (İmar parseli) imar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şekli olarak tanımlanmıştır.

İmar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmemiş taşınmazlar tarım arazisi olarak değerlendirilmeyecektir.

Tarım Arazisi ise; toprak yapısı itibarıyla belirli sınıfları olan ve çayır, mera, orman ve yerleşim alanları dışında kalan ve üzerinde tarımsal üretim yapılan veya yapılması uygun olan yerlerdir.

28.2.1983 Tarih ve 83/6122 Sayılı "Arsa sayılabilecek parsellenmemiş araziler hakkındaki" Bakanlar Kurulu Kararnamesi'nde de arsa tanımlaması yapılmıştır.

Bu Kararnamenin m.1 maddesine göre; "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân alanı olarak ayrılmış yerlerde bulunan taşınmazlar,

— Belediye Mücavir alan sınırları içinde olup, imar planı ile iskân alanı olarak ayrılmamış olmakla birlikte, fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan, parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır.

— Yukarıdaki koşulları sağlayan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları, tarımsal faaliyette kullandıkları takdirde arsa sayılmazlar.

Söz konusu kararnamenin m.1/c bendine göre; "Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup, konut, turistik veya sınaî tesis yapılmak amacıyla her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolla şerh verilen arazi ve arazi parçaları,

Belediye Mücavir alan sınırları dışında olup, deniz, göl ve ulaşım yollarının kenarında ve civarında bulunması veya sınaî ya da turistik önemi veya hızlı şehirleşme dolayısıyla ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nun önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskân alanı olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları arsa sayılır." hükmü yer almıştır.

Kararnameye göre; bir arazinin arsa olarak değerlendirilebilmesi için iki koşulun bulunması gerekmektedir;

1- Kamulaştırılan taşınmaz mal, kamulaştırma gününde imar planı içinde ise, hiçbir koşul aranmadan bu yer arsa olarak değerlendirilecek,

2- Kamulaştırılacak taşınmaz değerlendirme tarihinde imar planı içinde değil de, belediye mücavir alanı sınırları içinde olan taşınmazlar belediye hizmetlerin tamamından yararlanmakta ve etrafı meskûn ise, bu yerlere arsa olarak değer takdir edilecektir.

Çevre düzeni planı kapsamında tarımsal niteliği korunacak alan olarak öngörülen yerlerin, tarım arazisi olarak kabul edilmesi gerekir. Çevre düzeni planları içinde mevzi plan yapılması olanağı ortadan kaldırılmıştır.

(16 Mart 2001 tarihinde yapılan değişiklik ile Çevre düzeni planlarında tarım alanı, mera, maki- funda gibi kullanım kararı getirilmiş alanlarda konut, sanayi, turizm vb. yapılaşma amaçlı uygulamaya gidilemeyeceği hükme bağlanmıştır)

İmar Kanunu hükümleri gereğince, büyükşehir, il ve ilçe belediye ve mücavir alan sınırları dışında, planlama çalışması Bayındırlık ve İskân Bakanlığı İl Müdürlükleri tarafından onaylanmaktadır.

Arsa tanımlamasına ilişkin uygulamada çıkan problemler yönünden ise; yukarıda belirtilen yasal dayanaklar esas alınmakla birlikte, bunların dışında kalan ve bu soruna ışık tutan, YARGITAY İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 17.04.1998 tarih 1996/3 Esas -1998/1 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı büyük önem taşımaktadır. Ayrıntısı daha sonra verilecek olmakla beraber, söz konusu karar niteliği itibarıyla yasa gücünde olup, bütün adli ve idari birimleri bağlar. Bu karar taşınmazların arsa olup olmadığı açısından çıkabilecek hukuki

ihtilafların çözümlenmesi bakımından tüm mahkemelerin ve bilirkişi kurullarının vazgeçilmez kılavuzu haline gelmiştir. Bu nedenle bu kararın içeriği ve uygulama şartları da çok iyi bilinmelidir.

YARGITAY İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 17.04.1998 tarih 1996/3 Esas -1998/1 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme arsa sayılabilme niteliklerini içeren kararının özetinde şu hususlara değinilmektedir.

“Belediyelerce, yapılıp usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazlar, kamulaştırma hukuku yönünden arsa sayılabilir ise de, bu nitelendirilmede; nazım imar planının ait olduğu idari birim (Büyükşehir, il, ilçe, köy) belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafe ile taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar da göz önünde bulundurulabilir.”

Yukarıdaki İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararı uzunca bir karar olup, özetinde yer alan özellikleri ayrı ayrı belirtmek için bu kararı açtığımızda;

Kamulaştırma hukuku yönünden taşınmazların arsa sayılabilme niteliklerini şöyle gruplandırabiliriz:

1. Belediyelerce, yapılıp usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki, belediye veya mücavir alan sınırları içindeki taşınmazlar,
2. İdari birimlerin (Büyükşehir, il, ilçe, köy) yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafeleri,
3. Taşınmazın nazım imar plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar da göz önünde bulundurulurken arsa sayılabilirler.

Bu kararın daha öz ve anlaşılabilir hali itibariyle (taşınmaz imar planı dâhilinde değilse) arsa sayılabilme özellikleri açısından:

- Taşınmazın nazım imar planı, belediye veya mücavir alan içinde olması,
- Etrafının meskûn olup, belediye hizmetlerinden yararlanması,
- Taşınmazın nazım imar planı, belediye veya mücavir alan içindeki konumu ve kullanım biçimi unsurların arsa vasfını karşılaması gereklidir.

Yukarıdaki kararda da belirtildiği üzere burada arsa tanımlamasını Kamulaştırma Hukuku yönünden irdeleyeceğiz. Çünkü diğer yasalar yönünden de bu konuda ayrı bir tanımlama, değerlendirme yapılmıştır. Örneğin Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, Kıyı Kenar Kanunu, Boğaziçi Kanunu kendi yasal normu itibariyle arsa tanımlaması yapmıştır. Ancak, biz burada bu konuya kamulaştırma Hukuku yönünden bakacağız.

Yukarıdaki kararda arsa sayılabilmenin koşulları belirtilmektedir. Ancak yine de, bu koşulların bir araya gelmesiyle mutlaka arsa sonucu ortaya çıkar denilmemektedir.

Zira netice itibariyle arsa sayılabilmenin koşulları belirtilmektedir.

Nedir bunlar?

YİBK her şeyden önce kararında bir sınır çizilmektedir. Bu sınır arsa sayılabilecek taşınmazların bulunabilecekleri maksimum sınırdır. “Nazım imar planının ait olduğu idari birim (bunlar büyükşehir, il, ilçe belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmak) sınırlarında bulunmak.

Yani; nazım imar planı sınırı, belediye sınırı veya mücavir alan sınırı içinde bulunmak.

Bu nazım imar sınırı, belediye sınırı, mücavir alan sınırı farklı tanımlamalar olup farklı sınırları ifade eder. Arsa vasfı itibariyle özelliklerini saptamakta zorluk çektiğimiz, kritik bölgede bulunan bir taşınmazla karşılaştığımızda öncelikle; nazım imar planı sınırlarında mıdır, mücavir alan sınırlarında mıdır, belediye sınırlarında mıdır? Bunun tespitini yapmak gereklidir. Bu sınırlar içerisindeyse arsa tartışmasını yapacağız; bu sınırların dışındaysa kural olarak taşınmaz arsa değildir.

Sonra; dava konusu taşınmazın etrafının meskûn olup olmadığı, yerleşim yerine yakınlığı uzaklığı gibi hususlara bakılacak.

Dava konusu taşınmazın etrafı meskûn olup olmadığı, bulunduğu bölgede belli bir nüfus yoğunluğu olup olmadığını hâkim ilgili belediye ve resmi kurumlardan sormalıdır. Burada belli sayıda nüfus yoğunluğu gibi bir kriter yoktur. Belli ölçüde meskunluk durumu, oturma durumu, işyeri veya en azından bu anlamda inşaat yapılaşması vb. hususlar var mıdır? Bunlar bizzat hakim ve bilirkişi kurulu tarafından denetlenecek, ilgili kurumlardan sorulacak ve mahallinde bizzat tespit edilip, keşif tutanağına ve bilirkişi raporuna da işlenecektir.

Sonra, taşınmazın ve etrafının belediye hizmetlerinden faydalanıp faydalanmadığına bakılacak.

Basit bir anlatımla; yol, su elektrik hizmetleri var mıdır? En azından bu hizmetlerden ikisi mevcut mudur?

Belediye hizmetlerinden faydalanıp faydalanmadığı yine bağlı bulunan belediyeden sorulacaktır. Ancak; bunun dışında özel televizyon yayınları, uydu yayınlar, doğalgaz, cep telefon hizmetleri, interneti vs. bunların aranması gerekmez. Yani, insan hayatının vazgeçilmez unsurları, su, elektrik, ulaşım, gibi hizmetler aranacaktır. Kanalizasyon hizmeti ise mutlak şart olarak aranmamaktadır.

Sonra; “Taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar da araştırılacak”

Burada bahsedilen plan hangi plandır? Bu plan taşınmazın bulunduğu bölgede en son haliyle geçerli olan plandır.

Taşınmazın hali hazır durumu itibariyle nazım imar planı, belediye sınırları, mücavir alan sınırları içindeki konumu ve kullanım biçimi denetlenecektir.

Mevcut planlarda taşınmaz ne şekilde değerlendirilmiş, hangi hizmete özgülenmiş, bu hususlar araştırılıp, taşınmazın fiili durumu da tespit edilecektir.

Örneğin; taşınmazın planlı veya plansız alanda olması, planda konut veya işyeri

alanında bulunması veya taşınmazın bataklık alanında, jeolojik olarak sakıncalı bölgede bulunması vb.

Bu ön bilgilerden sonra, bu bilgilerin işlerliği anlamında basit bir anlatım yapalım. Bir tren düşünün; bir lokomotif, 3 tane de vagonu var. Kritik bölgedeki bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için tren tanımlamasına uygun olup olmadığına bakmamız gerekecek. Yani;

Bir lokomotif olacak. Taşınmazımızın her şeyden önce nazım imar planı, belediye sınırı veya mücavir alan sınırı içerisinde olması. Bu istisnai bazı durumlar dışında mutlak şarttır.

Arkasından birinci vagon; belediye hizmetlerinden faydalanma. Yani; yol, su, elektrik, ulaşım hizmetlerinin varlığı. Tabii ki bu hizmetlerin tamamının mutlaka olması gerekmez. Ancak en az iki tanesi olacak.

Yol, su, elektrik hizmetlerinin mutlaka bizim taşınmazımızın önündün geçmesi de gerekmez. Örneğin; 300 metre, 500 metre, 1 kilometre uzakta bu hizmetler var ise yani ulaşılabilir mesafede bu hizmetler var ise artık taşınmazın bu hizmetlerden faydalandığı kabul edilecektir.

Daha sonra ikinci vagon; etrafının meskûn olması. YİBK kararında “Yerleşim ve nüfus yoğunluğu” tanımlaması yapılmaktadır. Buradan anlaşılması gereken, taşınmazın yerleşim merkezine olan mesafesi, etrafının meskûn olup olmadığı; yakın çevresinde veya yakın sayılabilecek yerlerde konut, işyerleri, fabrika vb. olup olmadığına bakacağız. Burada da belediye hizmetlerinde anlatıldığı gibi uzaklık anlamında açık bir mesafe ölçüsü yoktur. 300 metre, 500 metre, 1 kilometre mesafede konutlar, işyerleri, fabrikalar varsa veya inşaatlar varsa, taşınmazın etrafını meskûn kabul edebileceğiz.

Daha sonra üçüncü vagon; bu taşınmazın plandaki (veya belediye mücavir alan sınırı içerisindeki) konumu, kullanım biçimi.

Yukarıda bahsettiğimiz gibi, taşınmazın nazım imar planında, belediye veya mücavir alan sınırı içerisinde fiilen kullanılabilir bir pozisyonda tanımlanmış olması gereklidir. Daha net bir anlatımla, kullanılabilir bir biçime özgülenmiş olması gereklidir.



Netice itibariyle; kritik bölgede bulunan bir taşınmazın arsa olarak değerlendirilebilmesi için; 1 lokomotif, 3 tane vagonun olması gerekmektedir. Lokomotif olmadan zaten tren hiç olmaz, mutlaka lokomotif olacak. "Peki, lokomotifimiz var, ama 3 tane vagon değil de, ikisi var." Kritik bölgede bulunan taşınmazlara ilişkin, 1 lokomotif, 3 tane vagonun olması gerekir.

Zira yapmaya çalıştığımız husus; "kritik bölgedeki bir taşınmazı biraz zorlamayla arsa sayabilir miyiz, sayamaz mıyız?" O nedenle, 1 lokomotif, 3 tane vagonun bulunması gereklidir. Bunlar varsa, o kritik bölgedeki taşınmazımız arsadır. Yoksa veya bunlardan birisi eksikse, tarım arazisidir. Tarım arazisi olarak değer biçilerek bu özellikleri de objektif değer artırıcı unsur olarak kabul edilerek tespit edilen metrekare fiyatı belli oranlarda arttırılabilir.

Kritik bölgedeki taşınmazların değerlendirmesini yapılırken; imar planındaki yeri, konumu veya nazım imar planındaki yeri, konumu, dava konusu taşınmazın, ana artere, yola, belediye hizmetlerine, meskûn alana olan mesafelerinin bölgeyi gösteren bir plan veya pafta üzerinde fen memuru, harita mühendisi veya bilirkişi kurulu tarafından mutlaka gösterilmesi gereklidir.

Mevzi imar planı yapılması, arazinin arsa niteliği kazanması için yeterli değildir.

Çoğunlukla, mevzi imar planı yapılmış olan parsellerin birçoğu fiilen tarım arazisi olarak kullanılmakta, üzerinde imar planına uygun olarak parselasyon ve yapılaşmada söz konusu olmamaktadır.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan bu gibi taşınmazların çevresinde turistik tesislerin, akaryakıt istasyonu, kooperatif evlerinin ve diğer sosyal ve ekonomik faaliyetlere konu yeterli tesislerin bulunması başlı başına bu taşınmazın arsa niteliğini kazanması için de yeterli görülmemektedir. Bunun haricinde taşınmazın belediye hizmetlerinden faydalanması da gereklidir.

Mücavir alandaki bir taşınmazın, akaryakıt istasyonu, ticari işletme, turistik tesis inşası gibi bir amaçla mevzi imar planının mevcut olması tek başına taşınmaza arsa niteliği kazandırmaz.(Yargıtay 5.H.D. 1999/12082E 1999/15212)

Kamulaştırma Kanununun m.11/1-b bendin de ise; taşınmazın yüzölçümü yer almaktadır.

Söz konusu fıkra çok kısa olup, taşınmazın tapudaki yüzölçümünü ifade eder. Belirtildiği gibi bilirkişi raporlarında, sadece taşınmazın tapuda yazılı olan metrekaresi ve idarece kamulaştırmaya tabi tutulup, kıymet takdir raporunda belirtilen metrekare ölçüsü esas alınarak hesaplama yapılır.

Taşınmazın zemindeki fiili durumuna göre eksik veya fazla ölçülmüş olması durumu değiştirmez. Böyle bir durumda tapu kaydındaki yüzölçümü üzerinden işlem yapılmalıdır. Benzeri durumlarda, tapu kaydı ve kıymet takdir raporunda farklı bir metrekarelerle karşılaşıldığında, bu durumun çözümü hukuki bir araştırma ve değerlendirmeyi gerektirip, bilirkişilerin bu konuda yapacağı bir müdahale söz konusu olamaz. Davanın tarafları gerekirse; taşınmaza ilişkin yüzölçümü düzeltilmesi davası veya maddi hata davaları açabilirler.

Uygulamada genel olarak bilirkişi raporlarında taşınmazın yüzölçümü değerlendirilmesinde; taşınmaz küçük yüzölçümlü olup satış imkânı fazladır veya taşınmaz büyük yüzölçümlü olup bu nedenle satış imkanı düşüktür şeklinde değerlendirmeler yapılarak metrekaşe bedeli açısından genel betimlemelerle bedel tespiti yapılmaktadır.

Ancak, yine bunun tersine, başka uygulamalarda da yukarıda belirtilenin tam aksine değerlendirilmelerde yapılmaktadır. Bu nedenle her iki durumda kişisel bir değerlendirmeyi ifade etmekte olup, gerçek değerlendirmenin her taşınmazın kendine has ve dosyadaki verilere özgü yapılması gerektiği unutulmamalıdır. Soyut ve genel değerlendirmeden ziyade, varılan kanaatin dosyadaki özel durumlara taşınmaz ve çevresel özelliklere dayandırmak gerekmektedir.

Taşınmazın yüzölçümü, bilhassa kısmi kamulaştırmalarda, kamulaştırılan alan ve arta kalan alanlar nedeniyle değer düşüklüğü veya artışlarında çok önem taşımaktadır. Çünkü bilirkişilerin raporlarında arta kalan kısımdaki değer değişikliğine ilişkin değerlendirme zorunluluğu vardır.

Aynı şekilde irtifak kamulaştırmalarında taşınmazın yüzölçümü, irtifak nedeniyle taşınmazda meydana gelecek değer düşüklüğünün tespiti açısından da çok önem taşımaktadır. Zira taşınmazın yüzölçümünün çok büyük olduğu dosyalarda, değer düşüklüğü anlamında yapılan hesaplamalarda rutin uygulama dışına çıkılarak hesaplama yapılmaktadır. Taşınmazın büyük yüzölçümlü olması durumlarında, istisnai de olsa değer düşüklüğü oranlarında bulunan değer düşüklüğünün altında değer düşüklüğü alınarak hesaplama yapılabilir.

Yine taşınmazın yüzölçümü yönünden dikkat edilmesi gereken bir hususta, bilirkişi raporunda emsal olabilecek taşınmazlar yönünden değer ifade edilmektedir. Zira genel olarak, zorunlu kalınmadıkça, küçük yüzölçümlü taşınmazlara emsal olacak taşınmazların da küçük yüzölçümlü, büyük yüzölçümlü taşınmazlara emsal olacak taşınmazlarında büyük yüz ölçümlü olması gerekmektedir.

Dava konusu taşınmazın veya emsal alınan taşınmazın tapu kaydı ve yüzölçümlerinin denetlenmesi için tapu kayıtlarının mutlaka ilgili tapu sicil müdürlüğünden istenilmiş, dosyaya getirilmiş olması gerekmektedir.

Kamulaştırma Kanununun m.11/1-c bendin de ise; taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değeri yer almaktadır.

Bu fıkrada, yazım tekniği ve betimlemesi açısından, diğer fıkralarda olduğu gibi sadece “ arsa, tarım arazisi veya bina” gibi özel bir betimleme ve sınırlandırma yapılmamıştır.

Bu nedenle söz konusu fıkranın ve fıkra gereklerinin aslında kamulaştırmaya konu olan tüm unsurlar için uygulanması gerekir. Arsa, tarla bina vs. unsurlarda. Ancak; Yargıtay’ın ilgili Dairelerinde maalesef bu fıkra biraz dar manada yorumlanmakta ve uygulanmaktadır. Yani sadece tarım arazilerinde değer artışı sağlayan, objektif değer arttırıcı unsur olarak algılanmaktadır. Aynı düşünce ve uygulama yine m.11/1-ı bendin içinde geçerli olup, burada da objektif değer arttırıcı unsur

nedeniyle indirim yapılmaktadır.

Kamulaştırma Kanununun ve 11.maddesinin can damarı olan ve bilirkişilerin maalesef çok iyi uygulayamadıkları bir fıkradır.

Bu fıkrayı öncelikle ikiye ayırarak incelemek gerekmektedir.

- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar,
- Her unsurun ayrı ayrı değeri,

Bu iki hususun birincisi, bilirkişi raporlarında çoğunlukla basit ve olması gereken ayrıntıdan uzak olsa da nispeten yer almakla birlikte maalesef ikinci husus çok dar ve istenilen şekilden çok farklı bir yöntemle uygulanmaktadır.

Burada anlaşılması gereken; taşınmazın üstün ve eksik yönleri, bu taşınmazın değerini artırabilecek veya eksiltebilecek yönleri, taşınmazın bir başka taşınmaza benzeyen veya ayrılan yönleri, taşınmazın değerinin tespitinde etkili olabilecek farklı unsurlarıdır. Bu durum , taşınmazın bizzat kendi özelliklerini ve taşınmazın bulunduğu çevresel şartları da kapsamaktadır.

Taşınmazın kıymetini etkileyecek nitelik ve unsurları örnek vermek gerekirse;

- Taşınmazın imar durumu, imar veya kadastro parseli olması,
- Taşınmazın imar planındaki yeri konumu, inşaat izni, kat izni, kullanımını kısıtlayan bir durum olup olmaması,
- Taşınmazın bulvar, cadde, sokak üzerinde olup olmaması,
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin özelliği, tercih edilen veya edilmeyen bir bölge olması,
- Taşınmazın önemli resmi dairelere, okul, hastane, belediye, kaymakamlık, valilik, üniversite, büyük alışveriş merkezlerine vb. yerlere yakınlığı veya uzaklığı,
- Taşınmazın jeolojik özelliği, hafriyat özelliği,
- Taşınmazın üzerinde daha önce tesis edilmiş, değerini olumsuz şekilde etkileyecek irtifak vb. olup olmaması,
- Taşınmazın binalı olup olmaması,
- Taşınmazın üzerinde takyidat, kısıtlama olup olmaması,
- Taşınmazın şehrin eski veya yeni gelişen bölgesinde olup olmaması,

vb. özellikleri ayrı ayrı tespit etmek gerekmektedir.

Burada yapmak istediğimiz şey, sanki taşınmazın kimlik bilgilerini, eşkâlini, onu başka bir taşınmazdan ayırt etmeye yarayacak tüm unsurlarını tespit etmektir. Yani, dava konusu taşınmazı, başka bir taşınmazla karşılaştırdığımızda, onun farklı veya ortak özelliklerinin duraksamaya yer bırakmayacak şekilde ortaya koymaktır. Yeri geldiğinde; dosyada yazılı olan unsurlardan o taşınmazı gözümüzün önünde canlandırabilmektir. Daha da net bir tanımlamayla, dava konusu taşınmazın sanki bir fotoğrafını çekip, bu fotoğraf üzerinden onun üstün ve eksik yönde tüm özelliklerinin betimlemesinin yapılmasıdır.

Tabii ki burada dava konusu taşınmaz için tüm söylediğimiz hususların, aynı şekilde dava konusu taşınmaza emsal olabilecek taşınmaz veya taşınmazlar içinde yapılması gereklidir. Çünkü dava konusu taşınmaza değer biçilirken, emsal karşılaştırması suretiyle ve emsalle üstün ve eksik yönlerinin karşılaştırması yapılarak değer biçilecektir. Güzel bir anlatımla dava konusu taşınmaz ve emsal için sanki ikisinin izdivacı yapılacak çiftmiş gibi düşünülerek, birbirlerinin dengi olan, yakın, birbirlerini idare edecek, özellikleri itibariyle birbirine benzeyen genç erkek ve kadının birlikteliği gibi hareket edilmelidir.

Gerek dava konusu taşınmaz ve gerekse emsal taşınmazın artı veya eksi yöndeki tüm özellikleri karşılaştırılarak, bunlara puan vermek suretiyle değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Çünkü m.11/c-2.cümlesinde yer alan “her unsurun ayrı ayrı değerini” tanımlamasının karşılığı ancak böyle yerine getirilebilir. Dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazın artı ve eksi yöndeki her unsuru tespit edilip, bütün bunların ayrı ayrı puanlamalarının da yapılması gereklidir.

İşte bilirkişi raporlarında çok can alıcı nokta burası olmakla birlikte, bu fıkranın anlamı ve gereğinin yerine getirilme yöntemi bilirkişilerce bilinmediğinden ya bu husus atlanılmakta ya da gereği yasanın emrettiği şekilde yerine getirilememektedir.

Burada dava konusu taşınmazla emsalin üstün ve eksik yönlerinin karşılaştırılmasında ve dava konusu taşınmaza değer biçmede günlük uygulamalarda bilirkişi raporlarında iki hata karşımıza çıkmaktadır. Bunlar;

Bilirkişilerin, dava konusu taşınmaza kafalarında oluşturdukları bir metrekafe fiyatını vergi değerleri aracılığıyla yansıtmaları.

Çoğunlukla yapılan; dava konusu taşınmaz ve emsalin vergi değerleri arasındaki orantı kullanılarak, emsalin endekslenmesi suretiyle bulunan değeri ile verilmek istenilen değer arasında vergi değer katlarından faydalanmak suretiyle değer biçilmesidir.

Yine bilirkişilerin, dava konusu taşınmaza kafalarında oluşturdukları bir metrekafe fiyatını emsalle karşılaştırma yaparak yansıtacaklar.

Verilmek istenilen metrekafe fiyatı, emsalin endekslenmesi suretiyle bulunan değerine bölünerek, dava konusu taşınmaz emsalden şu kadar kat daha kıymetli demek suretiyle dava konusu taşınmaza değer biçilmesidir.

Her iki durumda, da m.11/c-2.cümlesinde yer alan “her unsuru ve ayrı ayrı değerini” tanımlamasının karşılığı yerine getirilmemiştir. Dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazın artı ve eksi yöndeki her unsurunun ayrı ayrı tespiti ve bütün bu unsurların ayrı ayrı değerlendirilmesi yapılmadan genel ve soyut ifadelerle, dosya gerçeklerini yansıtmayan, netice itibariyle dava konusu taşınmaz emsalden ezberci bir yöntemle şu kadar kat daha değerli denilmek suretiyle değer biçilmektedir.

Bu şekilde yapılan hesaplamalarla, çoğu zaman karşımıza dava konusu taşınmaz emsalden 1.39 kat daha değerlidir veya 133 kat daha değerlidir, şeklinde genel ve kaynağı belli olmayan değer oranları yazılmak suretiyle, geçersiz veya yetersiz bilirkişi raporlarıyla dava konusu taşınmaza değer biçilmektedir.

Burada anlaşılması gereken, dava konusu taşınmazın yeri, konumu, ana arter üzerinde olup olmadığı, sokak üzerinde olup olmadığı, imardaki konum şekli, ticaret alanında mı, konut alanında mı, parkta mı; kat yüksekliği, kat adedi, cephe genişliği, ulaşım durumu, çarşı-pazara mesafesi, belirli resmi kurumlara, hükümet konağına, belediyeye vs. olan uzaklıkları; şehrin mutena semtinde mi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde midir, jeolojik açıdan sakıncalı bölgede midir, aklınıza gelebilecek artı değer taşıyan veya eksi değer taşıyan bütün unsurların tartışılması, tespit edilme hususudur.

Örneğin: cadde üzerinde bulunan bir taşınmazımız var. Caddenin karşı tarafında da emsal taşınmazımız bulunuyor. (dava konusu taşınmaz ve emsal aynı yüzölçümlü olup verilen oranlar, örnek olması açısından verilmiştir.)

Dava konusu taşınmazımız imarda ticaret alanında, emsalimiz konut alanında. Dava konusu taşınmaz ticaret alanında olması nedeniyle, emsalden bir kat değerli, Belediye, ticaret alanına 10 kat inşaat izni, konut alanına da 5 kat inşaat izni verdiğini kabul edelim. Dava konusu taşınmaz kat adedi açısından da emsalden yine bir kat daha kıymetli kabul edelim.

Dava konusu taşınmaz, iki tarafı itibariyle caddelere cepheli, emsal ise sadece bir yönü itibariyle ana caddeye cepheli. Dava konusu taşınmaz, emsale göre bu nedenle de 0.50 kat daha kıymetli kabul edelim.

Başkaca da bir üstün ve eksik yön yok. Yukarıda saydığımız dava konusu taşınmazın emsale göre üstün oldukları oranları topladığımızda, dava konusu taşınmaz emsalden 2,5 kat daha üstün durumdadır.

Emsal taşınmazın satış tarihindeki fiyatını endeksleyerek dava tarihine getirdik. Farz edin emsal taşınmazın metrekare fiyatı 100 TL. olsun.

Dava konusu taşınmaz, özellikleri itibariyle emsalden 2,5 kat daha değerli olduğundan,

Dava tarihi itibariyle dava konusu taşınmazın değeri; $100 \text{ TL.} \times 2,5 = 250 \text{ TL.}$ olmaktadır.

Niçin böyle bir yöntem izleyeceğiz? Çünkü; yasa diyor ki, "kıymetini etkileyecek nitelik ve unsurlarını, her unsuru ayrı ayrı değerini..." ancak böyle değerlendirmiş oluruz.

Fakat, genelde bilirkişi raporlarında şöyle bir yöntem izlenilir. Dava konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu vs. durumu birlikte değerlendirildiğinde emsalden 2,5 kat daha kıymetlidir." Niye? Hangi nedenle? Bunlar bilinmez, rapordan da anlaşılabilir. Hani bilirkişi raporları gerekçeli, dayanakları anlaşılır olacak, üstün ve eksik yönler karşılaştırılıp, bunların ayrı ayrı değerleri belirlenecekti.

Bakınız, değer birden 2,5 kata arttı. Biz bunu anlayabiliyor muyuz? Bir başka bilirkişi arkadaşınız bunu anlayabilir mi? Hayır. İşte bilirkişi raporlarındaki değerlendirme yönünden en büyük eksiklik burada yapılmaktadır.

Şimdi yine pratik uygulamadan da bir örnek vermek istiyorum. Bilirkişilerimiz, dava konusu taşınmazın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte gidip bakar-

lar. “Burası kaç para olur? Örneğin, 250.00 TL.” (Belki de gerçekten de metrekaşe fiyatı 250.00 TL. dir.)

Emsali endekslerler, dava tarihi itibariyle 50.00 TL.olur. 250.00TL.’yi 50.00 TL.ye böler, derler ki, “Bizim dava konusu taşınmaz, emsalden 5 kat daha değerlidir.” Kafalarda 250.00 TL. var ya, o 250.00 TL.yi doğrulayabilmek için emsalin değerini dava konusu taşınmazın değerine böler, kaç katsa o kadar kat değerlidir denilerek, üstün ve eksik yönlerin neler olduğu, bunların ayrı ayrı değerleri belirtilmeden böyle bir işlem yapılır.

Dava konusu taşınmaz ve emsalin üstünde eksik yönleri, bunların oranları ayrı ayrı belirtilmediğinden, bilirkişi raporu bu nedenle yetersizdir veya duruma göre rapor geçersizdir, denilmek suretiyle incelenen dosyalar Yargıtay’da bozma görmektedir.

Arsa ve arazinin temelini aynı olmasına rağmen, arsa bir tarım arazisi değildir. Bir arsanın üzerinde sadece tarım yapılıyor olsa bile, ona tarım arazisi gibi değerlendirme yapılamaz. Çünkü arsanın değeri ile tarım arazisinin değeri hiçbir zaman aynı olmayacaktır.

Değerleme yönünden de arsa ve tarım arazisi üzerinde tamamlayıcı parçaların (ürün, ağaç, koruma yapıları, setler, kuyu vb.) değerlerinin de arsa değerine eklenmesi gerekmele birlikte, tarım arazilerinde direkt olarak bunu söylemek mümkün olmamaktadır.

Arsa ve tarım arazilerinde değer biçme yönteminde de farklılıklar göstermektedir. Arsalarda el değiştirme parasal anlamda; alım satım, kamulaştırma, ipotek yaptırma ve diğer şekillerde olabilir. Arazilerde de aynı şekilde el değiştirme mümkün olmakla birlikte arsa ve arazinin el değiştirirken değerlendirme yöntemi açısından farklılığı söz konusudur.

Arsalara piyasa koşullarına göre; genel olarak pazar değeri, emsal karşılaştırma değeri ve tamamlayıcı değer yöntemlerine göre değer biçilebilir.

Tarım arazilerine de benzer yöntemlerle değer biçilmesine rağmen, ana ilke o taşınmazın ekilebilir ürün geliri üzerinden piyasa rayicine göre bulunan fiyatı ana değerlendirme unsuru olmaktadır.

Üzeri yapılaşmış arsalara değer biçmede de, yapının bulunduğu arsanın ayrıca değerinin biçilmesi gerekir. Genellikle yapının değeri, arsadan ayrı olarak belirlenmektedir. Bir yapının arsasıyla birlikte değeri bilinmek istendiğinde, arsanın değeri yapının maliyet değerine eklenecektir.

Ülkemizde kamulaştırma mevzuatına göre, arsalarda kamulaştırma bedellerinin takdirinde, emsal değer veya pazar yöntemini, bazen de dönüşüm fiyatı yönteminin kullanıldığı görülmektedir. Ancak, genel itibariyle benimsenen yöntem, emsal karşılaştırma yöntemidir.

Arsa değeri, satış fiyatı bilinen benzer emsal satışlarla karşılaştırılarak bulunur. Değer biçilen arsaya benzer arsalarda gerçek satış fiyatlarının bilinmesi ve bu fiyatlardan olabilir metrekaşe fiyatına ulaşılması gerekir.

Emsallerle karşılaştırma yapılırken, arsanın konumu, biçimi, toprağın fiziksel yapısı, arsanın üzerinde bulunduğu yol, cadde ve sokak genişliği ve imar planında getirilen kısıtlayıcı düzenlemeler gibi değeri etkileyen bütün üstün ve eksik yönlerinin de göz önünde bulundurulması gerekir.

Arsa üzerinde yapı varsa, yapının bayındırlık birim fiyatları çizelgesinde belirtilen tarzı, yaşı, tasarımı, donanımı, büyüklüğü vs. gibi özellikler incelenerek değerlendirilmesi yapılmalıdır.

Arsalara değer biçilirken mutlaka arsanın kullanım oranı, inşaat alanı, inşaat yüksekliği, imardaki konumu, kullanım biçimi, kat adedi gibi unsurların mutlaka değerlendirilmesi gerekmektedir.

Arsanın kullanılma oranı, üzerindeki yapının kapladığı alanın, arsanın toplam alanına oranıdır.

Genellikle kullanım oranı arttıkça arsanın metrekare değeri artar.

Arsanın kullanılma oranı çoğunlukla kent dışından merkeze doğru artar.

Arsalara; benzer özellikte, benzer nitelikte, satış değeri bilinen, yakın tarihte satışı yapılan emsal arsa satışları ile karşılaştırma yapılarak değer biçilir. Emsallerle karşılaştırma olanakları ne kadar fazla olursa, üstün ve eksik yön tespitleri ne kadar yerinde olursa arsaya biçilen değerde o kadar gerçeğe yakın olur.

Kamulaştırma Kanununun m.11/d. fıkrasında; “varsa vergi beyanı” tanımlamasına yer verilmiştir

Tabii ki bütün arsa nitelikli taşınmazlar için yasal olarak süresinde vergi beyanı verip, kanundan kaynaklanan vergi yükümlülüğünün taşınmaz mal sahibince yerine getirilmesi gerekmektedir.

Bu fıkradan Kamulaştırma Hukuku açısından anlaşılması gereken ise; dava konusu taşınmazın ve emsal taşınmazın vergi değerleri açısından da karşılaştırmasının yapılarak, vergi değerleri açısından bir terslik, mübâyenet, açık ara bir farklılık veya ters bir durum var mıdır? Bu yönde bir denetleme yapılması isteğidir. Yoksa, sadece dava konusu taşınmaz ve emsalin vergi değerleri açısından karşılaştırması yapılarak, çıkan sonuca göre bedel tespiti yapılması değildir.

Bu husus dava konusu taşınmazın bedel tespiti kriterlerinden sadece birisidir.

Dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazın Emlak Vergi Rayiç Takdir Komisyonunca tespit edilen emlak vergi değerlerinin bir denge içerisinde karşılaştırılması gerekir. Genel itibarıyla Yargıtay uygulamalarında, vergi değeri fazla olan taşınmazın metrekare değerinin de yüksek olduğu kabul görmektedir.

Örneğin; Dava konusu taşınmazın vergi değeri çok düşük iken metrekare değerinin emsalden daha fazla olmaması gerekir. (Aksi durumlarda bunun gerekçesinin mutlaka belirtilmesi gereklidir.)

Ancak; dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazın emlak vergi değerleri karşılaştırılırken, vergi değerinin matematiksel orantı itibarıyla benzer olması durumunda, bu iki taşınmazın metrekare birim fiyatlarının da mutlaka aynı olacağı anlamı çıkartılamaz.

Yine aynı şekilde; dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazın emlak vergi değerleri karşılaştırılırken, vergi değerinin birisinin diğerinden yüksek olması durumunda, vergi değeri yüksek olan taşınmazın birim fiyatının da mutlaka yüksek olacağı anlamı çıkartılamaz.

Böyle durumlarla karşılaşıldığında, bunun dava konusu taşınmaz ve emsalin dosyaya yansıtılan özellikleri ve vergi değer tespitindeki orantısızlığın sebebi de açıklanmak kaydıyla, söz konusu çelişkinin giderilmesi gereklidir.

Burada ilgili maddede, vergi beyan değeri yazılmışsa da; anlaşılması ve karşılaştırma yapılırken değerlendirilmesi gereken, dava konusu taşınmazın ve emsal taşınmazının ilgili belediye başkanlığı Emlak Vergi Rayiç Takdir Komisyonunca tarafından tespit edilen vergi değeridir. Yoksa sadece ilgisinin vermiş olduğu beyannamede göstermiş olduğu vergi değerleri de değildir.

Yine, dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazının, dava tarihi itibarıyla ilgili belediye başkanlığı Emlak Vergi Rayiç Takdir Komisyonları tarafından tespit edilen vergi değerlerinin karşılaştırılması istenilmiştir.

Uygulamada vergi değerlerinin tespit edilmesinde ve bu değerlerin yeri geldiğinde mahalle, cadde ve sokak bazında tespit edilmesi nedeniyle hakkaniyete uygun düşmeyen sonuçlarında meydana geldiği bilinen bir gerçektir.

Emlak vergisine esas teşkil eden birim metrekaare değerleri, yerel yönetimler tarafından, öncelikle vergi toplama amacı ile belli bir komisyon tarafından asgari düzeyde belirlenen değerlerdir. Bu değerler parsel bazında değil cadde ve sokak bazında genel değerlendirmeler yapılarak belirlenmektedir. Değerlendirmede parsellerin değerini etkileyen, büyüklük, topoğrafik yapı, cephe genişlikleri, imar durumu gibi özellikler genellikle dikkate alınmamaktadır.

Belirli dönemler için belirlenen bu bedeller, dönem içindeki değişiklikleri de yansıtmazlar. Bu nedenle de genellikle serbest piyasa değerlerinden daha düşük olurlar. Bu nedenle bilirkişi raporlarında dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazın emlak vergisine esas birim değerlerini karşılaştırılırken, gerçek bir değerlendirme ve kıyaslama yapmak yerine, sadece her ikisinin miktar itibarıyla yüksek veya düşük olması veya kaç kat daha yüksek olduğu gibi kanaatler, bu iki taşınmazın değerlendirilmesinde diğer unsurların yanında fikir verici bir unsur olarak kullanılmaktadır.

Basit bir tanımlamayla dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazın vergi değerleri arasındaki oranı, gerçek bedelleri yönünden de aynı orandadır anlamı çıkartılamaz.

Bilirkişi raporlarında, vergi değerleri açısından istenilen değerlendirme yapılmadığı veya vergi değerleri açısından büyük bir farklılık veya terslik olması durumunda bunun bilirkişi raporunda açıklanmamış olması halinde, mahkeme kararları Yargıtay incelemesi sırasında çoğunlukla bu nedenle geri çevirme veya duruma göre de bozma görebilmektedir.

Dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazın emlak vergi değeri karşılaştırması yapılırken; dava konusu taşınmazın bulunduğu yer itibarıyla bağlı bulunduğu belediye başkanlığının "Emlak Vergi Rayiç Takdir Komisyonunca tespit edilen emlak

vergi değerleri ile karşılaştırmasının yapılması" gereklidir.

Dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazın emlak vergi değerleri ilgili belediye başkanlıklarınca 2004 yılına kadar iki yılda bir tespit edilirdi. Şimdi ise tespit edilen bu değerler genellikle ilgili yılı itibariyle yıllık enflasyon düzeyinde artışlar yapılarak güncellenmek kaydıyla oluşturulmaktadır.

Vergi değerleri; genel itibariyle cadde, sokak bazında düzenlenmektedir. Yani aynı cadde ve sokağın her noktası için aynı değerleri kabul edilmektedir. Bu durum özellikle büyük ilçe il ve yerleşim yerlerinde adaletsiz değerlendirmelere sebebiyet vermektedir. Belirtilen nedenle vergi değerleri karşılaştırması yapılırken, bu değerlendirme unsurunun, Kamulaştırma Kanununun m.11. maddesinin değer biçme yöntemlerinden sadece birisi olduğu, sadece vergi değerlerinin oranlaması yapılmak kaydıyla değer biçilemeyeceğinin unutulmaması gerekmektedir.

Kaldı ki; bazı yörelerde vergi değerleri tespit edilirken, bu vergi oranlarının vergi toplamak gayesi ile bazen düşük tespit edildiği bazen de çok yüksek miktarlarda tespit edildiği bilinmektedir. Örneğin; 2006 yılında Hakkari Merkez Cumhuriyet Caddesinin tespit edilen vergi değeri 1.200.00 TL. iken aynı yıl İstanbul'da bu miktarda tespit edilmiş bir vergi değeri yoktu.

Emlak vergi rayiç takdir komisyonlarınca belirlenen vergi değerleri, mahalle, cadde, sokak bazında belirlendiğini daha öncede belirtmiştik. Bazen bu vergi değerleri ile taşınmazın gerçek değerleri arasında zıtlık, mübayanet de olabilmektedir..

Örneğin; dava konusu taşınmazın vergisi 100,00 TL. emsalin 200,00 TL. ama yeri, konumu, bütün nitelik ve unsurları, objektif özellikleriyle karşılaştırdığımızda, dava konusu taşınmaz daha kıymetlidir. Böyle bir durumun olması da imkan dahilindedir. Bu gibi durumlarda bilirkişi raporunda, dava konusu taşınmaza daha yüksek değer biçildiği zaman, vergi değerleri ile arasındaki ters orantıyı, dosya ve olaya özgü gerekçelerle izah etmek gerekmektedir.

Örneğin; Cumhuriyet Caddesine vergi değeri itibariyle 500,00 TL. TL. tespit edilmiştir, ama dava konusu taşınmaz Cumhuriyet Caddesi'nin en mutena yerinde, ticari aktivitesinin en yüksek olan yerinde, emsal ise daha uzak mesafede. O nedenle, vergi karşılaştırmasında dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazın vergi değer aynı olmakla birlikte, dava konusu taşınmaz şu şu nedenler emsalden iki kat daha kıymetlidir" denilebilmelidir.

Kamulaştırma Kanununun m.11/e fıkrasında; "kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini" tanımlaması yer almıştır.

Bilirkişi raporunda, dava konusu taşınmaza değer biçilirken; o bölgede kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerinin de değerlendirilmesi gerekliliğine yer verilmiştir.

Bilirkişi raporlarında aynı kamulaştırma kapsamındaki benzer taşınmazlar için ilgili idarelerce yaptırılmış olan kıymet takdirlerinin veya yakın yerlerde yaptırılmış olan kıymet takdirlerinin de göz önünde bulundurulması gereklidir. Ancak; bu kıymet takdirlerini fikir verici olarak değerlendirilebilir. Bunların bağlayıcı özelliği bulunmaz.

Yapılan bu kıymet takdirlerinin, mutlaka kamulaştırmayı yapan davacı idare tarafından yapılması ve aynı bölgede olması gerekmez.

Mahkeme dosyasına gerek davacı idare ve gerekse davalı tarafından iddia ve savunmalarını güçlendirebilmek için benzer şekilde, dava konusu kamulaştırma işleminden önce yapılmış kıymet takdirleri sunulabilir. Bilirkişiler yeri geldiğinde bu raporları inceleme, bu rapor verilerinden faydalanma durumu söz konusudur.

Ancak; mutlak suretle bu kıymet takdir komisyonu raporlarına göre hareket edilecek diye bir kural yoktur. Zira, idareler tarafından yapılan kıymet takdirlerinin bilirkişi raporlarını bağlayıcı bir özelliği yoktur. Hatta, aynı taşınmazın paydaşının yakın tarihli uzlaşma suretiyle pay satışına ilişkin kıymet takdir tutanağı verileri, uzlaşma tutanağındaki verilerin bile mutlak bağlayıcı bir özelliği yoktur. Zira bunlar emsal olabilecek satış ve devirler değildir. Sadece fikir verici, yol gösterici olarak değerlendirilebilir.

Kamulaştırma Kanununun m.11/f fıkrasında; “arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri” tanımlaması yer almıştır.

Arsa ve arazinin temelinin aynı olmasına rağmen, arsa bir tarım arazisi değildir. Bir arsanın üzerinde sadece tarım yapılıyor olsa bile, ona tarım arazisi gibi değerlendirme yapılamaz. Çünkü arsanın değeri ile tarım arazisinin değeri hiçbir zaman aynı olmayacaktır.

Kamulaştırma hukuku açısından da bu durum böyledir.

Tarım arazisi genel bir tanımlamayla, toprak yapısı itibariyle belirli sınıfları olan ve çayır, mera, orman ve yerleşim alanları dışında kalan ve üzerinde tarımsal üretim yapılan veya yapılması uygun olan ve yasal şartları itibariyle de arsa sayılmayacak yerlerdir.

Kamulaştırma Hukuku açısından arsalar emsal karşılaştırması yapılmak suretiyle değer biçilirken, tarım arazilerinde ise ana ilke; kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri esas alınmak suretiyle değer biçilmesidir.

Her ne kadar ziraat mühendisleri dışında kamulaştırma bilirkişiliği yapan diğer mimar veya mühendislik grubu teknik elemanların uzmanlık alanı olmamakla birlikte, bu konuya ilişkin olarak kısa bir açıklama yapmak istiyorum.

Eğer incelemeye konu bir taşınmaz arsa nitelikli bir taşınmaz değil ise, o zaman yine ne tür bir tarım arazisi olduğu, ziraat mühendisi bilirkişiler tarafından tespit edilecektir. Yani söz konusu taşınmaz; kuru tarla mı, sulu tarla mı, kapama meyve bahçesi mi, kapama kavaklık mı, üzüm bağı mı vs. nitelikli bir taşınmaz mı bunu ziraat mühendisi tespit edecektir.

Taşınmazın bu niteliği kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre tespit edilecektir. Bu emredici hüküm de asla ihmal edilmemelidir.

Taşınmazın niteliği tespit edildikten sonra; yine kamulaştırma tarihindeki mevki

ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri üzerinden bedeli tespit edilecektir.

Burada taşınmazın ve etrafında bulunan mücavir taşınmazların nitelikleri, üzerinde ekili olan ürünlerin tespiti, o yörede yaygın şekilde ekilen ürünler ve bunların münavebesi çok önemlidir.

Bunlar bizzat mahkeme hakimi ve bilirkişiler tarafından gözlemlenip, münavebe ürünleri il veya ilçe tarım müdürlüğünden sorulup, münavebeye esas alınan ürünlerin asgari, azami, ortalama verim miktar ve toptan satış fiyatları ile üretim girdileri de sorulmak suretiyle, bütün bunlar kullanılarak taşınmazın net geliri bulunup, o yörede kabul gören kapitalizasyon faizine bölünmek suretiyle taşınmazın metrekaresi birim fiyatı tespit edilir.

Gelir getiren taşınmazlar genel olarak yatırım aracı olarak görülürler. Alıcı, taşınmazı satın almak için kullandığı paranın karşılığında bir getiri bekler. Bundan ötürü, yatırımcının elde etmeyi beklediği gerçek (reel) getiri oranı ya da anaparaya dönüş oranı; taşınmazın sağlayacağı yıllık harcanabilir (net) gelir ile taşınmazın değeri arasındaki oran olarak tanımlanır.

Anaparaya Dönüş Oranı = Taşınmazın Yıllık Harcanabilir Geliri / Taşınmazın Değeri

Küçük bir değişimin taşınmazın değerinde önemli sapmalar oluşturacağı göz önüne alınarak, anaparaya dönüş oranı, çok özenli bir biçimde belirlenmelidir.

Anaparaya dönüş oranının belirlenebilmesi için değişik yollar vardır:

Kapitalizasyon faiz oranı, araziye yatırılmış birim sermayenin kullanılma hakkıdır. Diğer bir ifadeyle; kapitalizasyon faiz oranı, arazinin rantı ile satış değeri arasındaki orandır. Bu oran %3, %5, %7 ... gibi oranlar halinde ifade edilmektedir. Rant aynı kalmak koşuluyla, kapitalizasyon faiz oranı düştükçe, yani 7,5,3 gibi azaldıkça, arazinin satış değeri yükselmektedir.

Bir arazinin değeri, rantının artması ve kapitalizasyon faiz oranının düşmesi oranında yükselmektedir. Kapitalizasyon faiz oranı, bölgeden bölgeye ve hatta aynı bölgede araziden araziye ve arazi alım-satım durumuna göre farklılıklar göstermektedir. Kapitalizasyon faiz oranı, arz ve talebe göre de değişmektedir. Eşit ranta sahip iki araziden, hangisinin talebi ve dolayısıyla değeri fazla ise, onun kapitalizasyon faiz oranı daha düşüktür.

Arazi kapitalizasyon faiz oranı, sanayi ve ticaret gibi yatırımların faiz oranlarından, arazinin daha garantili ve gelirinin uzun süreli olması nedeniyle, farklı ve çok daha düşüktür. Bunun için, arazi kapitalizasyon faiz oranı saptanırken, sanayi-ticaret yatırımlarının kar oranlarından pek yararlanılamaz. Çünkü bunların arazi ile aralarında hiçbir ilişki bulunmamaktadır.

Öncelikle taşınmazın niteliği belirlenip münavebe ürünleri üzerinden net geliri bulunmalıdır. Tarım arazilerinde mutlaka bu yöntemle göre bedel tespiti gerekir. Aynı şekilde, kapama meyve, kavaklık, bağ gibi tarım arazilerinde de net gelirin tespit edilmesi gereklidir. Kapama meyve, bağ veya karışık meyve bahçelerinde

yaşı itibariyle net meyve gelirinin ve yine kapama kavaklıklarda da yaşı esas alınmak kaydıyla net kavak geliri üzerinden bedel tespiti yapılmalıdır.

Genel itibariyle tarım arazilerinde, taşınmazın bulunduğu il-ilçe tarım müdürlüğüne bildirilen yaygın münavebe ürünlerinin verim miktar ve fiyatlarının ortalamaları üzerinden hesaplama yapılmaktadır. Ancak bilirkişi kurulu gerekçesini açıklamak şartıyla bunun dışında bir uygulamada yapabilir. Münavebe ürünlerinin buğday, arpa, fiğ vb.lerinde yıl itibariyle ortalaması üzerinden, domates, biber, fasulye, salatalık, kavun, karpuz vb. gibi ürünlerin hasat dönemi ortalama toptan satış fiyatları üzerinden hesaplama yapılması gerekmektedir.

Bazen tarım arazilerinde, taşınmazın muhtelif yerlerinde sınırlı sayıda bulunan ve taşınmaza kapama meyve bahçesi niteliği vermeyen ağaçlara da, ağaçların yaş, cins ve sayısına göre maktuen değer biçilmesi gerekir. Ağaç bedellerinin maktuen tespitinde veya kapama meyve bahçelerinde ağaç enkaz bedelinin düşülmemesi gereklidir.

Aynı taşınmaz üzerinde çok sayıda meyve ağacı varsa; taşınmazın kapama karışık meyve bahçesi veya bir veya birkaç meyveden oluşan meyve bahçesi olduğunun bilirkişi kurulunca tespit edilmesi gereklidir.

Kapama karışık meyve bahçelerinin kenarında bulunan, taşınmazın sınırına çit veya oluşturmak için dikilen kavak ağaç bedellerinin de maktuen hesaplanarak kapama meyve bahçe bedeline eklenmesi gereklidir.

Kamulaştırma Kanununun m.11/f bendinde, tarım arazilerine nasıl değer biçileceği belirtilmiştir. Tarım arazilerine değer biçilirken m.11/f ve ayrıca m.11/c bendinin de birlikte değerlendirilmesi gereklidir. Çünkü, tarım arazilerine kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri üzerinden değer biçildikten sonra, taşınmazın kıymetini etkileyecek bütün nitelik ve unsurlarının da birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir

Tarım arazilerine değer biçilirken oluşturulacak bilirkişi kurulunda, taşınmazın niteliği esas alınarak ziraatçi bilirkişilerin tamamen veya ağırlıklı olarak bulunması gerekir.

Tarım arazilerine değer biçilirken, taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartları esas alınarak, öncelikle sulu veya kuru olduğu tespit edilerek, bulunduğu yer itibariyle yaygın münavebe ürünlerinin verim miktar ve fiyatları, taşınmazın bulunduğu yere göre tarım ilçe veya il müdürlüğünden sorularak, değerlendirme tarihindeki resmi veriler kullanılmak kaydıyla değer biçilmesi gerekir.

Mahallinde yapılacak keşifte ve özellikle düzenlenecek bilirkişi raporunda, taşınmazın sulu olup olmadığı, sulu ise nerede ve ne şekilde sulandığının mutlaka tespit edilmesi ve bilirkişi raporunda belirtilmesi gerekir.

Sulu tarım arazilerinde sulama için bir ücret ödenmesi veya masraf yapılması söz konusu ise bununda mutlaka üretim giderlerine eklenmesi gerekir.

Taşınmazın sulu-kuru durumuna, toprak yapısına, bulunduğu yer ve konumuna, bölgedeki yaygın münavebe sistemine göre gelirinin tespit edilip, bundan üretim

giderlerinin düşülmesinden sonra bulunacak net gelirin kapitalizasyon faizine bölünmesiyle, taşınmazın metrekare birim fiyatının belirlenmesi gerekir.

Kapitalizasyon faizi, uygulamada %3 ila %15 arasında kabul edilmektedir. Kapitalizasyon faizinin en yüksek oranı olan %3 olarak alınabilmesi için, taşınmazın bulunduğu bölgede nüfus yoğunluğunun çok fazla olması ve aynı zamanda arazinin çok az olması gereklidir.

Dava konusu taşınmaza değer biçilirken, öncelikle tarım arazisinin niteliğinin net bir şekilde belirlenmesi, buna ilişkin varsa değişik verilerin gerek mahkeme tarafından keşif tutanağına yansıtılması özellikle bu hususların bilirkişi raporunda belirtilmesi gereklidir.

Taşınmazın sulu veya kuru olması, tarla veya kapama meyve bahçesi, kısmen meyve bahçesi veya tarım arazisi olması, tarım arazisi olmakla birlikte üzerinde taşınmaza kapama meyve bahçesi niteliği vermeyecek şekilde ağaçların bulunması, veya taşınmaza kapama kavaklık, fıstıklık, yoncalık vb. nitelikli olması, tarlanın kenarında sıralı şekilde kavak veya söğüt ağaçlarının bulunması, taşınmaz üzerinde su kuyusu veya bina bulunması, taşınmazın üzerinde tesis edilmiş bir irtifakın olması gibi varsa bu ve benzeri özellikli durumların mutlaka keşif tutanağına ve bilirkişi raporuna yazılması gerekir.

Arazi niteliğindeki taşınmazlara, taşınmazın bulunduğu bölgede yaygın olarak ekilen münavebe ürünlerinin esas alınarak değer biçilmesi gerekir. Büyük yüzölçümlü taşınmazlarda domates, biber, fasulye, salatalık ve benzeri ürünlerin hasat edildiğinin mutlaka delillendirilmesi ve buna ilişkin satış belgelerinin dosyaya sunulması gerekir. Yargıtay uygulamasında özellikle on dönüm ve daha büyük tarım arazilerinde, bu ve benzeri ürünlerin ekilip hasadı konusunda bilgi ve belge arandığı gibi, satışına ilişkinde mutlaka resmi satış belgeleri de aranmaktadır.

Kapama antep fıstıklığı niteliğindeki taşınmazda, antep fıstığının verim miktarının bir yıl yüksek, bir yıl az olması, yani periyodisite uygulanmasının gözetilmesi gerekmektedir.

Münavebe ürünlerinin verim miktarlarının her sene azami haddenden alınması da çok doğru değildir. Münavebe ürünlerinin özellikle hasat zamanındaki ortalama toptan satış fiyatlarının da resmi kurumlardan sorularak, dayanak verilerinin dosyaya getirilmesi şarttır.

Değerlendirme tarihi itibarıyla o yılın resmi fiyatları açıklanmamış ise, bir önceki yılın resmi fiyatlarına enflasyon farkı ilave edilerek resmi fiyat oluşturulması da doğru değildir.

Yargıtay uygulamasında, münavebe ürünlerinin verim miktar ve fiyatları ile üretim giderleri açısından azami ve asgari hadler arasındaki verilerin kullanılıp kullanılmadığı denetlenmektedir. Genel itibarıyla verilerin azami haddin üzerinde alınması doğru görülmemektedir.

Arazilerde aynı yıl ikinci ürünün ekilip ekilmediği hususunda, mutlaka gerekli araştırma yapıp bu durumun tarım il-ilçe müdürlüğünden de sorulması gerekmektedir.

Taşınmazın bulunduğu yer ve konum itibariyle Kamulaştırma Kanununun 11/1-i fıkrası uyarınca, objektif değer artırıcı unsuru ile bedelinin arttırılması söz konusu olabilmekle birlikte, objektif değer artırıcı unsurların mutlaka ayrıntılı bir şekilde belirlenmesi gerekir.

Taşınmazın bulunduğu yer itibariyle; köy, ilçe, il merkezine veya meskun mahale, karayoluna yakın olması vb. şekilde bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçütlerin belirlenmesi ve buna göre belirlenen metrekaare fiyatının hangi oranda arttırıldığına belirtilmesi gerekir.

Taşınmaz tarım arazisi olmakla birlikte, üzerinde taşınmaza kapama meyve bahçesi, kapama kavaklık vb. nitelik vermeyen sair ağaçlar da var ise, bu ağaçlara yaş, cins durumlarına göre maktuen değer biçilmelidir.

Taşınmazın kapama meyve bahçesi niteliğinde kabul edilmesi durumunda, taşınmaza resmi verim miktar ve fiyatları esas alınarak net meyve gelir üzerinden değer biçilmesi gereklidir. Taşınmaz üzerinde bulunan ağaçların yaş, sayı ve kapladıkları alan itibariyle, taşınmaza kapama meyve bahçesi, kapama kavaklık vb. gibi özellik kazandırıp kazandırmadığı mutlaka belirlenmelidir.

Ağaçların yaş ve cinsleri esas alınarak, her birinin kapladığı alan tespit edilerek, taşınmaza kapama meyve bahçesi veya kapama kavaklık niteliği kazandırıp kazandırmadığı açıklanmalıdır. Bunun haricinde; taşınmaza örneğin kapama elma bahçesi niteliğinde bedel tespiti edildikten sonra, taşınmaz içerisinde bulunan sair birkaç adet ağaca ayrıca değer biçilemez.

Zemini davacıya ait olmayan taşınmaz üzerine dikilmiş olan ağaçlara da ayrıca değer biçilebilir. Örneğin; kapama fıstıklık, kapama kavaklık veya kapama meyve bahçesi niteliğindeki taşınmaza önce bu niteliğine göre bedel tespiti yapılarak, bulunan bu bedelden zeminin tarım arazisi niteliğinde kabulü ile münavebe ürünlerine göre zemin bedeli tespit edilerek, bu iki bedel arasındaki fark çıkartılarak, muhtesat/ağaç bedeli belirlenir.

Bunun haricinde istisna olsa da, su ve elektrik değirmenleri ile de karşılaşılmaktadır. Su değirmenine diğer biçilirken; yıllık net gelirinin kapitalizasyon faizine bölünmesi suretiyle bedelinin saptanması gerekmektedir.

Bunun için, değirmenin yıl içerisinde fiilen ne kadar süre ile çalıştığı ve ne kadar gelir elde ettiği belirlendikten sonra, değirmenin bir yıllık ortalama gelirinden işletme gideri düşülmek kaydıyla bulunacak net gelirinin kapitalizasyon faizine bölünmesiyle bedelinin tespit edilmesi gerekmektedir.

Aynı şekilde elektrik değirmenine de değer biçilirken, kural olarak yöntem aynı olmakla birlikte, söz konusu değirmenin elektrik enerjisi ile çalıştığı, mevcut alet ve ekipmanlarının başka yere taşınabileceği kabul edildiğinden, genel olarak elektrik değirmenin zeminine değer biçildikten sonra, makine alet ve ekipmanı yönünden montaj, demontaj ve nakliye giderlerine hükmedilmektedir.

Yonca niteliğindeki taşınmaza diğer biçilirken, yoncanın yedi yıllık bitki olduğu, birinci yılın tesis yılı olması nedeniyle verim miktarının düşük, tesis ve üretim

masraflarının yüksek olduğu, takibeden yıllar itibariyle de verim miktarının yüksek, üretim giderinin düşük olması hususu da göz önünde bulundurularak, buna ilişkin resmi verilerinde tarım il-ilçe müdürlüğünden istenilerek, mutlaka dosya içerisine getirtilmesi, bulunacak net gelirin kapitalizasyon faizine bölünmesiyle bedelinin tespit edilmesi gerekmektedir.

Kapama kavaklık niteliğindeki taşınmaz net geliri bulunduktan sonra bedel tespiti gerekmektedir. Bunun içinde, taşınmaz içindeki kavak ağaçlarının yaşları tespit edilerek, elde edilecek kavak kerestesinin metreküp bedeli ve elde edilecek sair odun bedeli üzerinden gelirin hesaplanması ve üretim giderleri düşüldükten sonra, net geliri bulunarak bunun kapitalizasyon faizine bölünmesi suretiyle metrekare bedelinin tespit edilmesi gerekmektedir.

Kapama kavaklıkta, öncelikle kavak ağacının kaç yaşında kesim durumuna geleceği resmi verilere dayanılarak tespit edilmeli, kesim çağında elde edilecek gelirden resmi verilere göre belirlenerek, bulunan bu rakamdan kavak ağaçlarının kesim çağına kadar geçen süre içerisindeki masrafları da indirildikten sonra, kesim yılına bölünmek suretiyle net geliri belirlenerek, bu gelirin kapitalizasyon faizine bölünmek suretiyle zemin metrekare bedeli tesbit edilir.

Yine, aynı şekilde kapama bağ, kapama fıstık bahçesi vb.nitelikli arazilerde de, elde edilecek gelirden üretim giderlerinin indirilmesi ile net gelirin hesaplanması ve bu gelirin kapitalizasyon faizine bölünmek suretiyle zemin metrekare bedelinin belirlenmesi gerekmektedir.

Taşınmaz üzerinde bulunan ve verim çağına gelmemiş fidanlara ise maktuen fidan bedeli ve ekim dikim masraflarının ödenmesi suretiyle bedel tespiti yapılır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

Değer tespitinde net gelirin kapitalizasyonu yöntemi uygulanacaktır. Bunun için şu formülden yararlanılmıştır. $K = R / F$

K: Arazinin Kıymeti (çıplak değer)

R: Arazi Rantı,

F: Kapitalizasyon faiz oranı.

Kapitalizasyon faiz oranının tespitinde; bölgedeki arazi satışlarının gerçek fiyatları, arazi yatırımının faiz hadleri ortalaması, devlet ve şirket tahvilleri faiz hadleri, T.C. Ziraat Bankasının arazi için kabul etmiş olduğu ipotek faiz oranları, enflasyon ve para değerindeki dalgalanmalar, bölgenin iklim ve ekolojik koşulların durumu, gelişmişlik düzeyi, sosyo-ekonomik gelişmişlik derecesi gibi etkenler rol oynar. Kapitalizasyon faiz oranı % 3 ile % 10 arasında değişmektedir. Açıklanan tüm bu unsurların dikkate alınması dolayısıyla kurulumuz Kapitalizasyon faiz oranını % 4 olarak belirlemiştir.

Taşınmazın toprak ve topoğrafik yapısı uygun tarım tekniklerinin tatbik edilmesiyle ekonomik ve rasyonel olarak nadasa bırakılmaksızın münavebeli olarak bir yıl buğday, bir yıl ayçiçeği ve bir yıl karpuz üretimine imkan tanımaktadır.

Buğday, ayçiçeği ve karpuzun dekar verim tahmini ortalama verim kriterleri dikkate alınarak tarafımızdan yapılmıştır. Dava konusu taşınmazdan bir yıl 500 kg. buğday ve 6 balya saman, bir yıl 250 kg ayçiçeği ve bir yıl da 3000 kg. karpuz ürünü elde edilmesi mümkün görülmektedir.

Taşınmazın yıllık net gelir hesabında, üretim ve işletme giderleri ile ürün taban piyasa(pazar) fiyatları için Tarım İl Müdürlüğü, T.M.O, Ziraat Odası ve Pazar verilerinden faydalanılmıştır.

Dava konusu taşınmazın verim ve gelire ilişkin değerler çizelge 1, üretim ve işletme giderleri ise

2006 yılı kuru şartlarda buğday , ayçiçeği ve bostan (kavun - karpuz) ürünlerinin üretim gelirleri.

Ürün Adı	Verim (Kg/da)	Fiyatı (TL/Kg)	Toplam(TL/da)
Bostan	3000 Kg.	0,200	600.00
Buğday	500 Kg.	0,390	195.00
Buğday	6 Balya	01/02/50	15.00
Ayçekirdeği	250 Kg.	0,65	162.50

Tekirdağ Tarım İl Müdürlüğü Kayıtları Serbest Pazar değerleri

* Buğday Toprak Mahsulleri Müdürlüğünün destekleme ürün fiyatları, saman ve bostan fiyatları ise serbest pazar fiyatlarıdır. Fiyatlara ürün destekleme primi eklenmiştir.

* Ayçiçeği 2006 yılı fiyatları Trakya Yağlı Tohumlar Müdürlüğünün destekleme ürün fiyatlarıdır. Fiyatlara ayçiçeği ürün destekleme primi eklenmiştir.

Bir dekar bostan alanının yıllık ortalama gelir toplamı 600,00 TL'dir.

Bir dekar buğday alanının yıllık ortalama gelir toplamı (dane + saman) 210,00 TL'dir.

Bir dekar ayçiçeği alanının yıllık ortalama gelir toplamı 162,50 TL'dir.

Üç yıllık Gelir Toplamı: 600,00 + 210,00 + 162,50 = 972,50 TL.

Dekara 1 Yıllık Gelir Toplamı : 972,5013- 324,16 TL'dir.

· Üretim Giderleri:

2006 yılı kuru şartlarda buğday , ayçiçeği ve bostan (kavun - karpuz) ürünlerinin üretim girdileri

Gider Çeşidi	1.Yıl Bostan(TL)	2.Yıl Buğday (TL)	3.Yıl Ayçiçeği (TL)
Derin Sürümü	10	10	12
İkileme-Üçleme	10	8	8
Ocak Açma, Dikim,Cansuyu	20	0	0
Fide-Tohum	50	10	10
Gübre(Ticari)	15	15	12
Gübreleme	4	3	3
Ara Sürüm	10	0	0
Doldurma	15	0	7
Ekim ve Gübreleme	0	8	3
İlaç ve İlaçlama	15	6	6
Hasat, Ayırma,Yükleme	15	8	8
Nakliye ve Diğer Giderler	25	12	12
Toplam	189	80	81

Kaynak: Kırklareli Atatürk Toprak ve Su kaynakları Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü Kayıtları Tekirdağ Tarım İl Müdürlüğü Kayıtları.

Üretim giderleri yukarıda verilen kaynaklarda bulunan ortalamalardır. Rakamların kullanılmasında bölge çiftçisinin uyguladığı üretim yöntemleri de dikkate alınmıştır. Bir dekar bostan (kavun- karpuz) alanının yıllık ortalama gider toplamı 189,00 TL'dir.

Bir dekar buğday alanının yıllık ortalama gider toplamı 80,00 TL'dir Bir dekar ayçiçeği alanının yıllık ortalama gider toplamı 81,00 TL'dir

Üç yıllık Gider Toplamı: $189,00 + 80,00 + 81,00 = 350,00$ TL.

Dekara 1 Yıllık Gider Toplamı : $350,00 / 3 = 116,66$ TL'dir.

Net Gelir:

Yıllık ortalama gelirden yıllık ortalama giderin düşülmesiyle bulunur. Buna Göre; Bir dekar Arazinin net geliri (R) = $324,16 - 116,66 = 207,50$ TL'dir.

Arazinin Değeri:

Bir dekar arazinin net geliri (R) = 207,50 TL, Kapitalizasyon faiz oranı (F) = 0,04
Toplam Değer (K) = $R / F = 207,50 / 0,04 = 5.187,50$ TL/da

1 m²Taşınmazın Değeri = $5.187,50/1000 = 5,19$ TL'dir.

Kamulaştırma Kanununun m.11/g fıkrasında; “ arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri,” tanımlaması yer almıştır.

Bu fıkra, arsalarla değer biçilirken alınacak emsallerin, hangi tarihli olmaları gerektiği ve niteliğinin nasıl olması gerektiğini belirtmektedir. Arsalarla değer tespitini anlatan bu fıkrayı hemen kendi içerisinde 4 ana unsura ayırabiliriz. Bu ana unsurlar;

1. Bu fıkra ve değer biçme yöntemi sadece arsalar için uygulanır. Arsa dışındaki taşınmazlara bu fıkra uygulanmak suretiyle değer biçilemez.
2. Emsallerin, kamulaştırılma gününden önce alım satımı yapılmış emsaller olması gerekir.

Kural olarak emsal taşınmazların, kamulaştırma yapan idarece kamulaştırma kararının alındığı (Kamulaştırma Kanununun m.5 ve duruma göre m.6 maddesine göre onaylanması gerekmeyen kamulaştırma işlemlerinde kamulaştırma kararının alındığı tarih ve onaylanması gereken kamulaştırma işlemlerinde kamulaştırma kararının onay merciiince onaylama tarihi kamulaştırma tarihidir) tarihten önce alım satımı yapılan emsaller olmalıdır.

1. Emsallerin, özel amacı olmayan emsal olması gereklidir.
2. Emsal satışların satış değerine göre kıyaslama yapılmalıdır.

Yukarıda yer alan dört madde, sadece bir fıkranın unsurlarıdır. Bu fıkra belirtildiği şekilde tüm unsurlarıyla birlikte iyi bir biçimde algılanıp uygulanmadan doğru bir sonuca ulaşmak mümkün değildir.

Emsal tespiti dava konusu taşınmaza değer biçilirken çok çok önemlidir. Hatta hayati bir önem taşımaktadır. Örnek vermek gerekirse kan uyuşması veya uyuşmazlığı gibi bir durumdur.

Bu nedenle emsal yönünden şöyle bir ön bilgi verebiliriz.

- Ancak arsa nitelikli taşınmaz satışı olmalıdır.
- Kamulaştırma gününden önce satılmış olması gerekir.
- Özel amaçlı satışlar (banka, Anonim şirket satışı vb.) olmamalıdır.
- Kamulaştırma kamulaştırmaz el atma yoluyla el değiştirmiş olmamalıdır. (Özellikle 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı K.K. md.8, 19,30,38)
- Taşınmazla aynı bölgede veya yakınında olmalıdır.
- Mümkün olduğunca yakın tarihli olmalıdır.
- İmardeki konumu benzer nitelikte olmalıdır.
- Benzer yüz ölçümde olmalıdır.
- Emlak vergi değerleri üstünlük ve eksiklik itibariyle benzerliği doğrulanmalıdır.
- Tapuda vergi ve harçtan kaçınmak için düşük değerli satışlar olmamalıdır.

- Hileli, muvazaalı satışlar olmamalıdır.
- Yakın akrabalar arasındaki satışlar olmamalıdır.
- Çok küçük veya çok büyük yüz ölçümlü satışlar olmamalıdır.
- Üzerinde özel nitelikli yapılaşma olan arsa satışı olmamalıdır.
- Kamulaştırılan parselle emsal parselin, imar uygulaması bakımından aynı özellikte olması gerekmez.

Belirtildiği üzere her şeyden önce, kamulaştırma tarihinden sonraki emsaller, emsal olmaz. Aynı şekilde kamulaştırma tarihinden sonraki emsali de geriye doğru endekslemek suretiyle emsal almakta mümkün olmayacaktır.

Genel kural bu olmakla birlikte, bazı kamulaştırma işlemlerinde, kamulaştırma kararının alındığı tarih ile kamulaştırma davasının açıldığı tarih arasında bazen birkaç yıl geçebilmektedir. Geçen bu süre içerisinde, dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bölgenin, kamulaştırma işlemi haricinde genel özelliğinden kaynaklanan yeni bir imar durumu veya taşınmazın cins ve niteliğindeki değişiklik durumunda ise bu fıkrayı aynen uygulamakta taşınmaz mal sahibi aleyhine sonuçlar doğurabilecektir.

Bu tür durumlarda, emsallerin tarihsel süreç içerisinde farklılığı yansıtabilecek nitelik ve sayıda olmasına, bahsedilen durumu emsal karşılaştırması sırasında da belirtmek suretiyle, hakkaniyete uygun bir sonucun ortaya konulmasına da çalışmak gerekmektedir.

Üzerinde çok özel yapılaşma bulunan bir taşınmazı kural olarak emsal alamayız. Örneğin üzerinde benzin istasyonu, lüks bir otel, çok büyük hastane, büyük alışveriş merkezi vb... binalı satışlar emsal alınmaz.

Üzerinde sıradan bir apartman, normal özellikler taşıyan bir binalı arsa emsal olabilir. Bu durumda, üzerindeki binanın bedelini yapı birim fiyatlarına göre yıpranma düşmek kaydıyla mahsup edilerek, bulunan bu bina bedeli taşınmazın toplam satış bedelinden çıkartılarak kalan bedeli de arsa bedeli olarak değerlendiririz.

Çok küçük yüzölçümlü taşınmaza çok büyük yüzölçümlü taşınmaz emsal olmaz.

Çok büyük yüzölçümlü taşınmaza çok küçük yüzölçümlü taşınmaz emsal olmaz.

Çok eski tarihli taşınmaz satışları emsaller emsal olmaz.

Genel itibarıyla özel bir sınırlandırma olmamakla beraber, Yargıtay uygulamalarında bu süre, normalde geriye doğru 5 veya 10 yıl olarak uygulanmaktadır. Mümkün olduğu kadar yakın tarihli emsal satışların değerlendirilmesi gereklidir. Çok zorda kalınmadıkça emsal bulabilmek için 10 yıldan daha geriye gidilmemesi gerekir.

Yakın akrabalar arasında yapılan satışlar kural olarak özel amaçlı kabul edildiğinden emsal alınmaz

Daha önce kamulaştırma veya kamulaştırmasız el koyma davaları sonucu tespit edilen kamulaştırma bedelleri, endekslenmek kaydıyla güncellenerek emsal alınmaz.

İdarelerin yapmış olduğu kıymet takdirleri, uzlaşma bedelleri kural olarak emsal olmaz.

Muvazaalı satış olduğu tespit edilebilen emsaller emsal olmaz.

Resmi kurumların birbirlerine yapmış oldukları taşınmaz devirleri emsal olmaz.

İcra İflas Kanunu gereği yapılan icra satışları emsal alınabilir. (Kişisel kanaatim, bu satışlar emsal olmaz, Çünkü; hem söz konusu fıkra itibariyle “özel amacı olmayan emsal satışlar” denildiği için yasanın sözü ve ruhuna uygun olmadığı için emsal alınmaması gerekir.

Ayrıca icra sürecinde, taşınmazın satışına esas alınacak muhammen bedel tespiti yöntemindeki aksaklıklar ve bu bedel esas alınmak suretiyle yapılacak olan birinci satışta taşınmazın % 60 bedelle ve ikinci satışta taşınmazın % 40 bedelle satılabilir olması nedeniyle icra satışlarının çok uygun emsaller olduğunu düşünmemekteyim.)

Kamu kurumlarınca yapılan ihale yoluyla yapılan satışlar emsal alınabilir.

Tapuda vergi ve harçtan kaçırmak için, düşük değerli gösterilen satışlar emsal olmaz.

Özelleştirme Kanunu hükümlerince satılan taşınmazlar emsal olmaz.

Hibe, gayrimenkul satış vaadi yoluyla yapılan devir ve satışlar emsal olmaz.

Anonim şirketlerin gayrimenkul alımları emsal olmaz.

Büyük bankalar arasında yapılan alımlar emsal olmaz.

Sıradan vatandaşlar veya şirketler arasında yapılan satışlar emsal olur.

Dava konusu taşınmaza çok uzak mesafedeki emsaller emsal olmaz.

Bilirkişilerin en zor görevlerinden birisi emsal bulabilmektir. Emsal bulmak zor olduğu gibi sunulan emsaller arasından uygun emsali bulmakta ayrı bir zorluktur. Çoğunlukla şehirlerde, ilçelerde emsal bulamama gibi bir sıkıntınız olmaz. Ancak yine de bazı küçük ilçelerde emsal bulunamama gibi sorunlarla karşılaşmak ta mümkündür. Dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgeden uygun emsal bulunamaması durumunda, yakın bölgeden veya duruma göre yakın ilçeden emsal bulunması zorunludur.

Emsalleri kim bulacak?

Emsalleri mahkeme tapudan sordurmak kaydıyla bulabilir.

Davanın tarafları emsal bildirebilir.

Bilirkişiler de kendileri emsal bulabilir.

Bilirkişiler için sistemli çalışmak, bilirkişiliğin şifrelerini oluşturup takip etmek çok önemli ve yararlıdır. Emsal konusunda, iyi akıllı bir bilirkişi mutlaka zaman içinde kendi emsal arşivini de oluşturmalıdır.

Bazı dosyalarda tarafların emsal bildirmediği, tapudan da emsal bildirilmediği görülebilmektedir. Bu tür durumlarda bilirkişiler kendi arşiv emsallerini “re’sen

emsal" adı altında raporlarında inceleyebilmektedir. Ancak, bu ve benzeri durumlarda ve kural olarak tüm durumlarda bilirkişiler mutlaka dava konusu taşınmazın ve emsalin tapu imar ve vergi bilgilerinin resmi yoldan teyidini dosyaya mahkeme kanalıyla getirtmek zorundadır.

Emsallerin dava konusu taşınmazla kıyaslama yapılırken hangi konularda benzerlik taşıması lazım?

Dava konusu taşınmazımıza her şeyiyle dört dörtlük benzemesi gerekli midir?

Bu iki soru çok önemli olup, buna göre emsallere ayrı ayrı isimler verilecektir. Bu hususu şöyle gruplandırabiliriz.

1. Somut emsal: Özellikleri itibariyle dava konusu taşınmaza çok benzeyen emsallere somut emsal denir.

Yan yana, veya karşı karşıya olan, yüzölçümü, imar durumu, konumu, sair özellikleri çok benzer olan emsaller bu sınıftadır.

2. Kıyası emsal: Özellikleri somut emsalde olduğu gibi çok benzer olmamakla birlikte, bazı özelliklerinden üstün ve eksik yönleri tespit edilerek kıyaslama yapmak suretiyle faydalanılan emsale, kıyası emsal denir.

3. Fikir verici emsal: Özellikleri itibariyle ne somut ne de kıyası emsal kadar benzemeyen ancak birtakım özellikleri itibariyle fikir verici olarak değerlendirilebilecek emsallerdir.

Sadece fikir verici emsallerle mukayese yapılarak değer biçilemez. Somut ya da kıyası emsallerle karşılaştırma yaparak dava konusu taşınmaza değer biçilmesi gerekir.

Dava konusu taşınmaza değer biçilirken alınacak somut veya kıyası emsallerin çok sayıda olması gerekmez. Yeri geldiğinde bir tane somut emsal veya bir iki adet kıyası emsalle, emsal karşılaştırmasını yasa ve yöntemine uygun şekilde yapmak kaydıyla değerlendirme yapabiliriz.

Emsalin dava konusu taşınmazla aynı bölgeden olması gereklidir. Mutlaka aynı mahalle, aynı cadde veya sokak üzerinde olması şart değildir. Ancak çok farklı bölgede, özellikleri çok farklı bir mahallede olmaları da doğru değildir. birbirine yakın yerlerde mi olacak? Mümkünse aynı semtte veya mahallede. Ancak, illaki aynı mahallede olması gerekmemektedir. Yeri geldiğinde birbirlerine yakın mahalleden de emsal alınabilir.

Bu gibi durumlarda bilirkişi raporlarında veya o fen raporu veya harita mühendisinin tanzim ettiği raporda, bu durumun gösterilmesi gereklidir.

Dava konusu taşınmazla somut veya kıyası emsalin yerleri, konumlarının mutlaka bilirkişi raporunda anlatılması betimlenmesi, pafta üzerinde işaretlenmesi hükümet konağına, belediyeye, okul, hastaneye, ana arter vb. özellikli yerlere olan mesafelerinin de gösterilmesi gerekir.

Bu husus bilirkişi raporunda işlenmediği için bazı dava dosyalarında Yargıtay tarafından; dava konusu taşınmaz ve emsallerin buldukları yer ve konumları

anlaşlamamıştır. Bilirkişi kurulundan veya fen memurundan-harita mühendisinden ek rapor alınmak suretiyle; “dava konusu taşınmazla somut veya kıyasi emsalin yerleri, konumlarının imar paftası üzerinde işaretlenmesi, hükümet konağına, belediyeye, okul, hastaneye, ana arter vb. özellikli yerlere olan mesafelerinin de gösterilmesi” şeklindeki geri çevirme kararlarıyla eksikliğin giderilmesi sağlanmaktadır.

Bunu yaparken biraz bilim ve teknolojiiden faydalanmak gerekir. Gerekğinde fotoğraflanması, internet arama motorlarından faydalanmak suretiyle, dava konusu taşınmazın bulunduğu yeri işaretlenmesi, paftadan dava konusu ve emsali işaretlenmesi çok yararlı bir çalışma olmaktadır.

Bilirkişiler raporlarında, aynı bölgede daha önce kesinleşmiş bulunan kamulaştırma veya kamulaştırmaz el atma davaları sonucu tespit edilen kamulaştırma bedelleri, güncellenmek kaydıyla taşınmaza bedel tayininde bulunamazlar. Bu tip veriler yine fikir verici olarak kullanılmakla beraber, bilinmelidir ki; taşınmaza değer biçilirken uygun emsal bulunup, üstün ve eksik yönleriyle karşılaştırma yapmak suretiyle değer tespiti yapılır. Bununla birlikte; daha önce kesinleşmiş bulunan kamulaştırma veya kamulaştırmaz el atma dava dosyalarında, emsal olarak alınan uygun emsaller de, görülmekte olan dava dosyası için emsal olarak alınmak suretiyle ve üstün ve eksik yönleriyle karşılaştırma yapılarak değer tespiti yapılabilir.

Kamulaştırma davalarının temel unsuru olan bilirkişi raporlarının düzenlenmesinde ve denetlenmesinde zorunlu yasal dayanaklardan biriside dava konusu taşınmaz ve uygun emsal veya emsallere ilişkin tapu kayıdır.

Emsal taşınmazlara ait tapu kayıt örnekleri, satış işlemini, satış bedelini, satış tarihini, taraflarını, emsal taşınmazın cinsini, yüzölçümünü üzerinde bulunan şerh ve beyanları, kısıtlayıcı kayıtları ihtiva edecek şekilde ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünden getirilmeli ve gelen kayıtların bu unsurları taşıyıp taşımadığı incelenmelidir.

Emsal yer, zaman ve nitelik yönünden değeri takdir edilecek taşınmaza benzer nitelikte olmalıdır.

Eski zamanlarda yapılan satışlar arasından emsal seçilmesi halinde, kamulaştırılan taşınmaz ile farklılıkları, üstün ve eksik yönlerinin açıklanması, geçen zaman içindeki değişikliklerin gösterilmesi ve Türkiye İstatistik Kurumunun fiyat indekslerinden (TÜFE) yararlanılarak değer biçilmesi gerekir.

Uygun emsal bulanması halinde, öncelikle eski tarihte satışı yapılan emsalin bedelinin dava tarihine uyarlanarak güncellenmesi gereklidir. Bu da Türkiye İstatistik Kurumunun fiyat indekslerinden faydalanmak suretiyle yapılır.

Arsalar için endeks uygulamasına şöyle bir örnek verebiliriz:

Emsal taşınmazın tapudaki satış fiyatının, değerlendirme tarihi olan dava tarihimiz itibariyle olabilecek fiyatının endeks kullanarak tespiti gereklidir.

Bunun yöntemi aşağıdaki gibidir.

2010 yılı Aralık ayı itibariyle m2 si 300,00 TL. den satılmış olan bir arsanın Şubat 2014 ayı itibariyle olabilecek fiyatının tespiti,

Şubat 2014 Endeksi X satıştaki m2 fiyatı = Şubat 2014 itibariyle m2 fiyatı

Aralık 2010 Endeksi

$16.845,6 \times 300.00 \text{ YTL.} / 1,30 = 390,27 \text{ TL.}$ olmaktadır.

12.948,4

YIL	OCAK	SUBAT	MART	NISAN	MAYIS	HAZIRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLUL	EKIM	KASIM	ARALIK
2014	16615.69	16845.60	16984.12	16895.64	16905.07	17028.36	17100.16	17245.94				
2013	15006.51	14987.11	15109.23	15032.37	15182.51	15403.76	15556.77	15563.24	15700.45	15808.2	15905.9	16081.9
2012	14729.94	14716.29	14769.45	14781.66	14859.96	14637.99	14592.02	14629.37	14780.22	14806.08	15051.77	15033.81
2011	13254.42	13482.86	13647.36	13730.69	13751.52	13752.24	13748.65	13990.74	14206.97	14434.69	14528.08	14673.91
2010	11962.11	12161.1	12397.44	12689.09	12543.26	12480.04	12460.64	12604.31	12668.24	12821.25	12781.02	12948.4
2009	11253.1	11384.56	11417.6	11491.59	11485.84	11594.31	11512.42	11560.55	11631.67	11664.71	11815.57	11893.15
2008	10429.14	10696.37	11035.44	11531.83	11776.07	11814.14	11961.4	11681.96	11577.08	11643.17	11639.58	11227.24
2007	9797.71	9890.38	9986.64	10066.38	10105.89	10095.11	10101.58	10187.78	10291.22	10277.57	10369.52	10385.32
2006	8957.94	8980.93	9003.2	9177.76	9432.06	9811.35	9896.12	9822.13	9799.14	9843.68	9814.95	9802.74
2005	8328.42	8326.55	8503.6	8675.43	8647.64	8677.15	8655.06	8804.91	8950.24	9009.11	8805.2	8785.74
2004	7576.5	7700.6	7862.2	8070.5	8067.8	7982.7	7861.6	7923.5	8069.7	8330.1	8392.7	8403.8
2003	6840.7	7055.7	7281.8	7410.0	7364.0	7222.2	7183.5	7169.4	7173.3	7213.4	7336.2	7382.1
2002	5157.4	5289.5	5387.9	5485.5	5508.4	5572	5720.7	5842.8	6024.6	6213.3	6314.3	6478.8
2001	2686.8	2757.6	3035.0	3470.8	3689.6	3795.6	3920.6	4059.5	4276.7	4564.5	4755.5	4951.7

Kamulaştırma Kanununun m.11/h fıkrasında; “yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payı,” tanımlaması yer almıştır.

Bu fıkra ile, kamulaştırılacak arsa ve binanın bir bütün olarak veya sadece başlı başına bir binanın kamulaştırılmasında, binanın değerinin nasıl tespit edileceğini düzenlemektedir.

Öncelikle yapı nedir? Bunun bir açıklamasını yapmak gerekir.

Teknik anlamda çeşitli tanımlaması yapılan yapının, bu konuda en son yürürlüğe giren 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun gereği 05/02/2008 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin m.2/k maddesine göre; “Yapı: Karada ve suda, daimî veya geçici, yeraltı ve yerüstü inşaatları ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve hareketli tesisler” olarak tanımlanmıştır.

Tabii ki yapı ve bina tanımlamasını sadece yukarıda belirtilen dar bir kapsama sığdırmak da doğru değildir.

Kamulaştırma Hukuku açısından dava dosyalarında önümüze, bitmiş yapı, bitmemiş yapı, yapı sınıfı tespit edilebilen yapı, karma yapı sınıfından yapılar gibi çok çeşitli grupta yapılar önümüze gelecektir.

Genellikle de yapı kullanma izni alınmış yapılarla karşılaşacağız. Yapı kullanma izin tarihi bizim için mevcut yasal yapının bir anlamda doğum tarihini ifade etmektedir.

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanununun m.1/f maddesinde “Yapı yaklaşık maliyeti: Binalarda, Bakanlıkça her yıl yayımlanan mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabına esas yapı yaklaşık birim maliyetlerine ilişkin ilgili mevzuatta belirtilen birim maliyet ile yapı inşaat alanının çarpımından elde edilen bedeli; binalarda yapılacak değiştirme, güçlendirme ve esaslı onarım işlerinin ve bina dışında kalan yapılarda ise yapının keşif bedelini “ içermektedir.

Kamulaştırma davaları yönünden karşımıza çıkan binaları öncelikle, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren “Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi “nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri çizelgesindeki özellikler ve bu özelliklere göre yapının sınıfının tespit edilmesi gereklidir.

Yapının sınıfı tespit edildikten sonra bu defa da, dosyadaki mevcut bilgi belge ve delil durumuna göre yapının yıpranma oranının tespit edilmesi gereklidir. Yıpranma oranları da yine 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yıpranma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel alınmak suretiyle yıpranma payının tespit edilmesi gereklidir.

Söz konusu yapının hangi sınıf yapı olduğu ve yıpranma oranının da ne olacağını yine uzman bilirkişiler tespit edecektir. Tabii ki bu yapılırken, bilirkişi raporda yapının betimlenmesinin, tarifinin yapılması genel özelliklerinin raporda belirtilmesi, başkası tarafından okunduğunda ne çeşit bir bina olduğunun göz önünde canlandırılabilir şekilde bu hususlara yer verilmesi hem binanın sınıfı hem de binanın yıpranma oranına ilişkin ilerde doğabilecek itirazların önüne geçilmesi içinde gereklidir.

Örneğin şöyle bir durum olabilir. Kamulaştırma Kanununun m.27. maddesinde acele el koyma düzenlenmiştir. Kamulaştırmayı yapacak idare, eğer o taşınmaza, binaya acele olarak el koymak istiyorsa, .Kamulaştırma Kanununun m.27. maddesine göre işlem tesis etmek için mahkemeye müracaat eder. Kamulaştırma Kanununun m.27. maddesinin özelliği; mahkemece evrak üzerinde işlemler yapılarak, ivedi bir şekilde taşınmazın ve bedelinin tespiti yapılır ve taşınmaza acele el konulmasına karar verilir. İdare de, zemine veya binaya el atar, daha sonra tespit tescil davası açar.

Tespit tescil davasında binaya ilişkin itiraz geldiği zaman, davanın tarafları bina yönünden delillerini tabii ki sunacaklar, ancak bu hususta en çok kabul görece delil, daha önce acele el koyma dosyası nedeniyle, m.27. madde uyarınca idare tarafından yaptırılmış olan, tespit dosyasındaki bilirkişi raporudur.

Bu ve benzeri olaylardaki eksikliklere, hatalara sebebiyet vermemek için, binalı ihtilaflarda söz konusu binanın teknik özellikleri, metraj bilgileri, yapım özellikleri, sınıfı, yaşı, yıpranma durumu, bitmiş veya eksiklikleri olup olmadığı, ekstra imalat ve inşaat durumu olup olmadığı gibi konularda ayrıntılı bilgiye yer verilmesi gereklidir.

Teknolojik imkanlardan faydalanılarak, gereken durumlarda fotoğraf ve kamera çekimi gibi teknik destek unsurlarından da faydalanılabilir.

Binanın vasfını, yapı sınıfını, yıpranma oranını tabii ki görevli bilirkişiler tayin edecektir. Bu hususta dosyadaki bilgi ve belgelerden, inşaat iskan oturma belgesinden ve harici delillerden faydalanılması gerekir.

Bilirkişiler; kural olarak binaların yıpranma oranını tespit ederlerken, öncelikle binanın sınıfını ve yaşını tespit ettikten sonra bu bilgilerin ışığında, 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yıpranma paylarına ilişkin oranları gösteren cetveldeki yıpranma oranları alınmak suretiyle yıpranma payının tespit ederler.

Ancak; bu işlem yapılırken karşımıza iki sorun çıkmaktadır.

Birincisi; söz konusu çizelgenin 1982 yılında o günün koşullarına, yapı tekniğine göre hazırlanıp, yıpranma hususu açısından güncellenmeden günümüze intikal ettirilerek, halen aynı şekilde kullanılması.

İkincisi; Bu çizelgenin hazırlanış gayesi zaten yapılardaki yıpranma probleminin çözümü değildir. O dönem itibarıyla, yeni ve eski binalar yönünden vergi değerleri arasındaki adaletsizliğin giderilmesi düşüncesidir. Bina bedellerinden, yıpranma oranı dahilinde indirim yapılmak kaydıyla, vergi matrahına esas değerlerin tespitidir.

Ancak, o çizelge o günden bugüne kadar güncellenmemiştir. Aradan geçen onca zamana, değişen inşaat teknolojisine rağmen ne yapı sınıflarında, ne de yıpranma oranlarında en ufak bir değişiklik yapılmamıştır.

Hukuki ihtilaflarda bu çizelgeye uyulması gerekmele birlikte, özellikle yıpranma oranları açısından bilirkişilerin, olaya göre yeri geldiğinde gerekçesi gösterilmek kaydıyla bu oranlardan ayrılması da mümkündür. Yani çizelgedeki oranlar bilirkişileri mutlak şekilde bağlamamaktadır..

Örneğin; elinizde çelik karkas veya betonarme karkas bir bina var, 12 yaşında. Çizelgeye göre; 11-15 yaş grubunda olan bu yapının yıpranma oranı da % 15 Bu oranı da alabilirsiniz veya mevcut binanın bizzat bilirkişilerce tespit edilen ve yıpranma oranına olumlu veya olumsuz yönde etki eden unsurları nedeniyle, (bina mevcut haliyle gayet bakımlı, güzel kullanılmış, bakımları yapılmış bir bina, vb. olumlu özellikleri mevcut) Böyle bir durumda; gerekçesi ayrıntılı şekilde bilimsel ve teknik yönden ortaya konulmak kaydıyla, her ne kadar çizelgeye göre yıpranma oranı % 15 ise de belirtilen nedenlerle bunun yıpranmasını % 10, 11 aldım, 12 olarak da takdir edilebilir.”

Bazen de tam tersi durumlarla karşılaşılabilir. Bina 12 yaşlı, yapı sınıfına göre

yıpranma oranı % 15 ama çok kötü bir bina, imalatı kötü, yıpranma ve korozyonu çok fazla, o nedenle yıpranması takdiren ve sebepleri de belirtilmek kaydıyla %18 alınması da mümkündür.

	0-3 Yaş arası	4-5 Yaş arası	6-10 Yaş arası	11-15 Yaş arası	16-20 Yaş arası	21-30 Yaş arası	31-40 Yaş arası	41-50 Yaş arası	51-75 Yaş arası	75-
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Çelik Karkas- Betonarme Karkas Binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir Binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, Taş Duvarlı (Çamur Harçlı) Gecekondu-40 Tarz ve Vafında Binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve Diğer Basit Binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Binaların tamamı itibariyle kamulaştırılmasında bir problem yaşanmaz. Ancak; binaların kısmi kamulaştırılması durumunda ise, hesaplama yönteminde farklılık yaşanmaktadır.

Kamulaştırma Kanununun m.12/c-3 fıkrasında; "Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde göz önünde tutulmaz." hükmü yer almıştır.

Bu hüküm uyarınca; her şeyden önce, kamulaştırma dışında kalan binanın imar mevzuatına, inşaat tekniği ve güvenliği esasına göre kullanılıp kullanılmayacağına bakılmalıdır.

Eğer kullanılması söz konusu değilse, binanın tamamının bedeline hükmedilmesi gereklidir.

Eğer kullanılması söz konusu ise; binanın kamulaştırılan kısmının bedeli, arta kalan bölümün kullanılabilmesi için yapılması gereken tamirat ve tadilat bedeli ve binanın kısmen kamulaştırılması nedeniyle arta kalan bölüm nedeniyle ortaya çıkacak değer düşüklüğü bedeli hesap edilerek tamamı toplanılmak suretiyle bina bedeline hükmedilir.

Bina bedellerinin tespiti açısından Yargıtay 5.Hukuk Dairesi ile Yargıtay 18. Hukuk Dairesi farklı düşünmektedir.

Bilindiği üzere binalara yapı sınıfı esas alınıp, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca her yıl açıklanan Yapı yaklaşık birim fiyatları bir yıl süreyi kapsar. Yani yılın birinci gününden üç yüz altmış beşinci gününe kadar bu birim fiyatlar uygulanır.

Yargıtay 5.Hukuk Dairesi; bu birim fiyatların açıklanmış olduğu yıl itibariyle 1 Ocak tarihinden 31 Aralık tarihine kadar geçerli olduğunu kabul etmekle birlikte “söz konusu fiyatların yıl içerisinde açılan dava tarihi esas alınarak Türkiye İstatistik Kurumunun endeksleri kullanılmak kaydıyla uyarlanarak “ yapı birim fiyatlarının güncellenmesi gerektiğini kabul etmektedir.(Ancak bu tip uyarlamalar sadece aynı yıl içindeki aylar bazında yapılabilir. Yıl aşımı durumlarında, uyarlama yapılmayıp yeni yılın birim fiyatlarının açıklanması beklenilmelidir.)

Yargıtay 18.Hukuk Dairesi; bu birim fiyatların açıklanmış olduğu yıl itibariyle 1 Ocak tarihinden 31 Aralık tarihine kadar geçerli olduğunu, her hangi bir şekilde değiştirilemeyeceğini, bu nedenle söz konusu fiyatların yıl içerisinde güncellenmeyeceğini kabul etmektedir.

Uygulamada şöyle bir teknik hata da yapılmaktadır. Dava, örneğin Mart 2009’da açıldı. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı o tarihte yapı yaklaşık birim fiyatlarını henüz açıklamadı. Bu durumda o yılın resmi birim fiyatının açıklanması beklenilerek, açıklanan resmi birim fiyata göre hesaplama yapılacak. Yoksa bir önceki yılın birim fiyatları uyarlama yapılmak kaydıyla örneğimizde olduğu gibi yılı aşan durumlarda uyarlama yapılmak kaydıyla birim fiyat oluşturularak hesaplama yapılamaz.

Tek bir bina veya aynı parsel üzerinde maliki tek şahıs olan binalarda hesaplama yöntemi açısından zorluk yaşanmaz.

Ancak; arsa üzerinde birden fazla bağımsız bölüm varsa o zaman hesaplama tekniği açısından biraz farklılık ortaya çıkmaktadır. Yani; sadece bağımsız bölümün metrajına göre hesaplama mı yapılacak? Yoksa tüm bina bedeli hesaplanıp, söz konusu bağımsız bölümün arsa payına göre bedelimi tespit edilecek?

Çok katlı ve birden fazla bağımsız bölümü olan bir bina olduğunu düşünün. Bu binanın aynı zamanda, kapalı otoparkı, sığınağı, kapıcı dairesi, aydınlık asansör alanı, aydınlık alanları gibi müşterek mekânları da var. Bu taşınmazın tamamı kamulaştırıldı. Üzerindeki o bağımsız bölümlerin tapudaki arsa payları da farklı.

Böyle bir durumda da yöntem şudur: Önce, Kamulaştırma Kanununun m.11. maddesine göre zeminin metrekare birim fiyatı bulunarak tapudaki arsa payı karşılığı arsa bedeli hesaplanır. Sonra, o birden fazla bağımsız bölümü olan binanın tamamının metrajı üzerinden yapı sınıfı bedeli hesaplanıp, yıpranma oranı düşülmek kaydıyla tüm binanın bedeli hesaplanır. Gerek zemin ve gerekse tüm bina bedeli toplanılarak, bağımsız bölüm sahibinin tapudaki arsa payına bölünmek kaydıyla, arsa payı karşılığı arsa+bina bedeli bulunmuş olur.

Bu hesaplama yöntemi Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanmaktadır. Kat mülkiyeti Kanununda; kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken, “Binanın üzerine inşa edildiği arsanın pozisyonu, cephesi ve saire özellikleri, binanın oturum şekli, bağımsız bölümlerin yüzölçümleri, bağımsız bölümlerden ortak alanlara gelebi-

lecek paylar ve her bir bağımsız bölümün bütün objektif özellikleri esas alınmak kaydıyla arsa paylarına bir oran verilir.” ve buna göre bağımsız bölümlere karşılık arsa payları oluşturulur.

Binalar için endeks uygulamasını şöyle örnekleyebiliriz:

2013 yılı itibariyle 2/A niteliğindeki bir yapının Aralık 2013 itibariyle olabilecek fiyatının tespiti,

Aralık 2013 Endeksi X 2/A m2 fiyatı = Aralık 2013 m2 fiyatı

Ocak 2013 Endeksi

16081,9 X 235,00 TL./ 0.072= 251,92 TL. olmaktadır.

15006,51

Kamulaştırma Kanununun m.11/1 fıkrasında; “bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri” tanımlaması yer almıştır.

Yargıtay uygulamasında maalesef bu husus sadece arsa değerlendirmesi dışındaki arazilerde uygulanmaktadır. Yani arsa olmayan diğer taşınmazlarda bedeli tespit edildikten sonra, bedelin özellikle artı veya eksi yönde değerine etki edecek sair hususlar bu bent kapsamında değerlendirilmektedir.

Aslında bu bent ile aynı maddenin c bendini birbirinden ayırıp, ayrı bir mantık ve değerlendirme ile olaylara yansıtmak çok doğru değildir. Zira iki bendi uygulama ve içerik olarak birbirinden ayırmakta çok kolay değildir.

“(c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,

1) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri”

Yukarıda yazılı olan her iki fıkranın yer aldığı m.11 maddesinin lâfzen ve ruhen yazım tekniği itibariyle değerlendirildiğinde; bu iki fıkranın aslında sadece arsa, arazi veya binalara ilişkin olduğu düşünülemez. Daha doğru bir tanımlamayla, aslında kamulaştırma konusu hangi unsur olursa olsun, bu iki fıkrayı onlar için uygulamak gerekir.

Ancak, Yargıtay uygulamalarında, maalesef c bendi arsa ve arazilerde, 1 bendi ise çoğunlukla arazilerde ve üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş arsa-larda, kısmi kamulaştırma veya el koyma sonucu meydana gelebilecek değer artışı nedeniyle bağımsız bölüm maliklerinden bedel yönünden yapılacak indirimlerde kullanılmaktadır.

Kural olarak 1 bendi tarım arazilerinde; bedeli artıracak veya yerine göre düşürebilecek unsur olarak kullanılmaktadır. Burada, yukarıda bahsettiğimiz gibi bu bendi c bendinden ayırmakta çok mümkün değildir.

Tarım arazilerinde, bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri şöyle sıralayabiliriz. Örneğin; taşınmazın belediye sınırlarına, mücavir alana yakın olması, ana yol üzerinde bulunması, köy yerleşim alanına, şehir merkezine, arsa nitelikli

taşınmazlara yakın olması, etrafında yapılaşmanın bulunması vb. nedenlerle değerinin artması yönünde objektif özellikler olarak sayılabilir.

Bunun dışında, yine taşınmazın konumu, mevcut hali itibariyle verimli kullanılmaması, üzerinin çok taşlık veya kayalık olması, bataklık alanda bulunması, ulaşımı çok güç yerde bulunması vb. unsurlarda taşınmazın değerini olumsuz yönde etkileyecek objektif özelliklerdir.

Objektif özellikler, arsa ve arazilerde uygulanmakla birlikte kanaatimce; özellikle bina ve yapılar içinde uygulanmalıdır. Örneğin, bağımsız bölümlerin kullanım biçimi, bulunduğu binadaki yeri, katı, cephesi gibi özelliklerin, değeri artırıcı objektif özellikler olarak kullanılmasının doğru olacağını düşünmekteyim.

Bilirkişiler; Kamulaştırma Kanununun m.11.maddesinde belirtilen ve ayrıntılarını yukarıda anlatmaya çalıştığımız tüm bu özellikleri birlikte değerlendirdikten sonra, bütün bunları esas tutarak, düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Kamulaştırma Kanununun değer biçmeye ilişkin m.11 maddesinin akılları karıştıracak bir fıkrası da mevcuttur. O da m.11/2. Fıkrasıdır. Burada; "Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz"

Bu fıkrayı, iki bölümde incelememiz gerekmektedir.

-Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları hesaba katılmaz.

-Taşınmaz malın değerinin tespitinde, ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Her şeyden önce dava konusu taşınmaz, değerlendirme tarihindeki konumu ve özellikleri ne ise, o özellikleri göre cins ve nev'i tespit edilecektir. Ana kural budur.

Dava konusu taşınmaz dava tarihi itibariyle ne olarak tespit edildi ise; arsa, tarım arazisi, meyve bahçesi vb. o durumuna göre değer biçilir. Yasa gereği, ilerisi için düşünülen kullanılma şekilleri değerlendirmede esas alınmaz. Söz konusu yerin daha sonra farklı şekilde kullanılabilirliği, yani "burası şimdi arsa ama yarın benzin istasyonu olabilir, gökdelen dikebiliriz." şeklindeki düşüncelerle değerlendirme yapılamaz. İlerisi için ne olacağı dava tarihi itibariyle bizi ilgilendirmemelidir.

Yine aynı fıkrada; "taşınmaz malın değerinin tespitinde kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmetin sebep olacağı değer artışları hesaplamaya katılmaz denilmektedir. Burada üzerinde durulması gereken husus; söz konusu imar ve hizmetin, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsü olmasıdır. Yani, söz konusu imar veya hizmet, davaya konu kamulaştırma işlemi nedeniyle gelmektedir. Kamulaştırma olmasaydı, bu imar ve hizmet teşebbüsü olmayacaktır. Örneğin; hali hazırda arsa özellikleri bulunmayan bir bölge için toplu konut projesi nedeniyle

imar ve uygulama görecek. Bu nedenle kamulaştırma kararı alınıp uygulamaya konuluyor. Bu bölge kamulaştırma onay tarihi itibariyle tarım arazisi bölgesi. Bir ay sonra da kamulaştırma işlemi başlıyor ve devam ediliyor.

Kamulaştırma tarihi itibariyle söz konusu bölge imar planında hangi konumdaydı? Değerlendirme tarihinde ne idi? ona bakacağız. Kamulaştırma işlemiyle birlikte tarım arazisi olan yer kamulaştırma nedeniyle arsa oldu. Böyle durumlarda da bizim değerlendirme tarihindeki vasfı neyse ona bakacağız.

Kamulaştırma Kanununun m.11 maddesinin son bendinde ise; aslında kural olarak bu maddeyle çok ilgili olmayan, irtifak hakkı tesisi ve bu nedenle yapılacak kamulaştırmalardaki kamulaştırma bedelinin tespiti düzenlenmiştir. Bilindiği üzere irtifak kamulaştırması daha önce Kamulaştırma Kanununun m.4. maddesinde yer almıştı.

Bu maddede; “taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.” hükmü yer almıştır.

Kamulaştırma Kanununun m.11 maddesinin son fıkrasında ise; “kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.” denilmektedir.

Her iki bentçe aslında, irtifak kamulaştırmasını tam ve uygulamaya yol gösterecek bir şekilde açıklayamamaktadır. Bu nedenle irtifak kamulaştırması genel itibariyle Yargıtay uygulamalarıyla yönlendirilmektedir.

İrtifak hakkıyla mülkiyet kamulaştırmaları birbirinden farklıdır. Kamulaştırma bedeli, kamulaştırılan zemin bedelinin karşılığıdır. İrtifak hakkı, bir nev’i kullanma bedeli karşılığıdır. İrtifakta, taşınmazın tapu kaydı yine maliki üzerindedir. Ama kamulaştırmada zeminin tapu kaydı idareye geçmektedir. İrtifakta kamulaştırma konusu taşınmazın tapusu yine vatandaşın üzerinde kalmakla birlikte, tapuya idare adına şerh verilmektedir. İrtifak hakkı, süreli veya süresiz de olabilir. Bu durum irtifak bedelini de etkilemektedir. Yargıtay uygulamalarında, genellikle 49 yıl veya daha fazla süreli irtifaklarda, mülkiyet kamulaştırması yapılmış gibi bedel tespiti yaptırılmaktadır.

Kamulaştırma Hukuku açısından irtifak hakkı, Medeni Hukuktaki irtifak hakkından bazı yönleri itibariyle farklılık gösterebilmektedir.

Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü bu kanun hükümlerince tespit edilerek yapılan kamulaştırma işlemine irtifak kamulaştırması denilmektedir

İrtifak hakkı kurulması amacıyla yapılan kamulaştırmalarda, mülkiyet kamulaştırması gibi aynı değerlendirme usulü uygulanır.

Burada, zemin kamulaştırmasında olduğu gibi taşınmazın zemin metrekare birim

fiyatı tespit edilir. Daha sonra; irtifak hakkı tesisine konu olan (enerji nakil hattı, petrol boru hattı, ham su isale hattı, doğal gaz boru hattı vb.) uygulamanın taşınmazın tamamında yaratacağı değer düşüklüğü hesaplaması yapılır.

İrtifak kamulaştırmasında dikkat edilmesi gereken husus; irtifak hakkının sadece zeminde işgal ettiği alanda değil, taşınmazın tamamında meydana getireceği değer düşüklüğünün hesaplanması gereğidir.

İrtifak hesabında; taşınmazın yüzölçümü, geometrik durumu, irtifakın yüzölçümü, taşınmazdan geçiş şekli, taşınmazı bir veya birden fazla parçaya ayırma durumları, irtifakla beraber aynı tesisatın tamamlayıcı parçası olan unsurların durumu, irtifakla birlikte taşınmazda zeminde mülkiyet konusu olabilecek başka bir unsurun olup olmaması (Örn. enerji nakil hattı ile birlikte elektrik direği dikilmiş olması, veya irtifaklı alandan etkilenen yapının bulunması) gibi unsurlar da mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır.

Yukarıda belirtilen unsurlarla birlikte değerlendirildiğinde, aynı yüzölçümlü taşınmaz üzerinden geçirilen aynı yüzölçümlü irtifakların değerlendirilmesinde, enerji nakil hattı, petrol boru hattı, ham su isale hattı, doğal gaz boru hattı vb. irtifakların taşınmazda yaratacağı değer düşüklüğü oranlarının farklı olacağı aşikârdır.

Buna paralel olarak; aynı yüzölçümlü taşınmaz üzerinden geçirilen aynı yüzölçümlü irtifakların değerlendirilmesinde de irtifakın taşınmazdan geçiş şekilleri göz önünde bulundurulduğunda da değer düşüklüğü oranlarının farklı çıkacağı unutulmamalıdır.

İrtifak kamulaştırmalarında taşınmaz üzerindeki unsurlarında hesaplamaya katılması gerekmektedir. Zira irtifak taşınmazın tamamını etkilemekte, tamamı üzerinden değer düşüklüğüne sebebiyet vermektedir. Örneğin; taşınmazın üzerinde bina varsa, zemin+bina bedeli üzerinden hesaplama yapılacaktır. Ancak, böyle durumlarda meydana gelebilecek değer düşüklüğü oranlarının, çıplak taşınmazlara göre tespit edilenden biraz daha düşük alınması gerekmektedir.

Arsa niteliğindeki taşınmazlarda, irtifak nedeniyle taşınmazın tamamında meydana gelebilecek değer düşüklüğünün hesaplanmasında ana kural şöyledir.

Burada da yine öncelikle, Kamulaştırma Kanununun m.11 maddesine göre taşınmazın metrekaresine birim fiyatını tespit edeceğiz. Daha sonra irtifak nedeniyle taşınmazda meydana gelebilecek değer düşüklüğü oranını belirleyeceğiz.

Bu hesaplamayı yaparken, aşağıda vermiş olduğumuz formül kullanılarak değer düşüklüğü oranı tespit edilecektir. Ancak, kural olarak bu hesaplama sonucu bulunan değer düşüklüğü oranı en yüksek değer düşüklüğü oranını ifade eder. Bu oranın üzerinde değer düşüklükleri kural olarak kabul görmemektedir.

Ancak; istisnai şekilde bazı irtifak hesaplamalarında, % 50 değer düşüklüğü oranının altında kalan bazı durumlarda, özellikle arsalarda arta kalan bölümün kullanılıp kullanılmayacağı gibi durumlarda bulunan değer düşüklüğü oranları birkaç puan yukarı da çekilebilmektedir.

Taşınmazın tamamından geçen irtifak nedeniyle verilecek en yüksek değer düşüklüğü oranı % 50 olup, bu irtifak nedeniyle verilebilecek en yüksek bedelde buna

paralel olarak taşınmazın tamamının bedelinin % 50 sinide aşmayacaktır. Aynı şekilde, herhangi bir irtifak nedeniyle öngörülen bedel, irtifakın tesis edildiği alanın kamulaştırma bedelinden yüksek çıktığı durumlarda da bu irtifak nedeniyle verilebilecek bedel, irtifakın tesis edildiği alanının zemin bedelini de aşmayacaktır.

Ancak, arsa nitelikli taşınmazlarda bazı durumlarda, arsanın arta kalan bölümün yüzölçümü imar durumu gibi nedenlerle kullanılamayacağı gibi durumlarda bulunan değer düşüklüğü oranları birkaç puan yukarı da çekilebildiği gibi, özellikle imar durumu nedeniyle yeri geldiğinde taşınmazda tam bedel takdiri de yapılabilmektedir.

Elektrik iletim hatları nedeniyle kurulan irtifak tesislerinde; eğer taşınmaz üzerinden geçirilen iletim hattı dışında, taşınmaz üzerine dikilen elektrik direği (plon) var ise, yapılacak hesaplamada;

- Öncelikle direğin işgal etmiş olduğu alanın zemin bedeli (kamulaştırma bedelinin hesaplanmasında olduğu) hesaplanacak,
- İrtifak hesabı yapılırken de, direk yeri taşınmazın yüzölçümünden mahsup edildikten sonra değer düşüklüğü hesaplaması yapılacaktır.

ÖRNEK:

Taşınmazın tamamı 1500 m2.

Üzerinde 55 m2. plon var.

Üzerinden 280 m2. elektrik iletim hattı geçmekte.

Burada; direk yer bedeli hesaplanıp bu bedele hükmedilecek.

İrtifak hesabı yapılırken taşınmazın tamamının yüzölçümü kısmına, 1500 m2. değil de, $(1500-55) = 1445$ m2 yazılacak)

İrtifak hesaplamalarında dikkat edilecek hususlardan birisi de taşınmazdan daha önce geçirilmiş bulunan önceki irtifakların taşınmaza değerine olan etki ve oranının araştırılmasıdır.

Dava konusu irtifak tesisinden önce geçirilmiş olan irtifaklar için; yine öncelikle taşınmazın hiç irtifak geçirilmemiş gibi metrekaresine birim fiyatını bulacağız. Daha sonra dava konusu irtifak dışında, daha önce geçirilmiş irtifakın taşınmazda yaratacağı değer düşüklüğü oranı tespit edip, taşınmazın bulunan metrekaresine birim fiyatından bu orana göre indirim yapacağız.

Eğer, taşınmazdan daha önce geçirilmiş olan birden fazla irtifak var ise aynı şekilde sırasıyla her bir irtifak için aynı hesaplamayı yapacağız.

ÖRNEK:

Yüzölçümü 1000 metrekaresine olan arsamızdan davaya konu olana 150 metrekaresine elektrik iletim hattı geçti.

Daha öncede ilk olarak 200 metrelik bir hat, ikinci olarak da 100 metrelik bir hat daha geçti.

Arsamızın normal metrekaresi 500,00 TL. olsun.

Birinci hat nedeniyle değer düşüklüğü % 15 olunca, arsamızın metrekaresi birim fiyatı: $500,00 \text{ TL.} - (500,00 \text{ TL.} \times \% 15) = 425,00 \text{ TL.}$ olur.

İkinci hat nedeniyle değer düşüklüğü % 8 olunca, arsamızın metrekaresi birim fiyatı: $425,00 \text{ YTL.} - (425,00 \text{ TL.} \times \% 8) = 391,00 \text{ TL.}$ olur.

En son dava konusu olan 150 metrelik hat nedeniyle hesaplama yaparken, artık taşınmazımızın metrekaresi birim fiyatı 391,00 TL. üzerinden hesaplanacaktır.

Buna göre de;

Değer düşüklüğü % 12 olunca, arsamızda dava konusu irtifak nedeniyle meydana gelecek değer kaybı

$391,00 \text{ TL.} \times \% 12 \times 1000 \text{ m}^2 = 46.920,00 \text{ TL.}$ olur.

Her türlü irtifak taşınmazda mutlaka bir değer değişikliği yaratır. Çoğunlukla da bu değer değişikliği taşınmazı olumsuz etkilediği için değerinde düşüklük yaratır.

İrtifak kamulaştırmalarında Yargıtay'ın ilgili Dairelerinin uyguladığı bir hesaplama formülü vardır. Formülde de, yine irtifakın taşınmazda yaratmış olduğu olumsuzluk ve aleyhe etkilenme sistemi üzerinden bir düzenleme yapılmıştır. Bu formül hem tarla ve hem de arsalarda aynı mantıkla kullanılmaktadır. Değişen ise; sadece formülün sabit sayısıdır. Bu sabit sayı arsalarda; % 50 arsalar dışındaki arazilerde ise % 35 dir.

İrtifak hesaplamalarında ana kural yine taşınmazın Kamulaştırma Kanununun m.11 maddesi hükümlerine göre metrekaresi bedelini tespit etmekle başlar. Daha sonra değer düşüklüğü oranını tespit etmek gerekmektedir.

DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ ORANININ TESPİT UNSURLARI:

- Dava konusu taşınmazın yüzölçümü,
- Dava konusu taşınmazın geometrik durumu,
- İrtifak hakkının taşınmazdan geçiş şekli,
- İrtifak hakkının niteliği,
- İmar veya kadastro parseli olması,
- İrtifak tesis edilecek alanın yüzölçümü,
- İrtifak hakkının taşınmazı bir veya birden fazla parçaya ayırması,

gibi unsurlarında göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Belirtilen ana unsurlarla birlikte, irtifak hakkı nedeniyle taşınmazda meydana gelebilecek değer düşüklüğü oranı tespit edilmek suretiyle, taşınmazın tespit edilen tüm değerinden YÜZDE NE KADAR EKŞİLME meydana getireceği belirlenecektir.

Bu hesaplama, bu işin en can alıcı noktasıdır. Zira bulunacak değer düşüklüğü oranının doğru veya yanlış tespiti bu olayı doğru ya da yanlış yöne yönlendirecektir.

Burada yapılacak hata, daha olayın başında iken arabayı devirmek gibi bir durumdur.

Değer düşüklüğü oranı, her olayda mutlaka değişmektedir. Değişik olmasının nedeni de, yukarıda bahsettiğimiz değer düşüklüğü tespit unsurlarının her bir olayda farklı farklı olmasından kaynaklanmaktadır.

İrtifak kamulaştırmalarında, Yargıtay bozmaları öncelikle “dava konusu taşınmazın yüzölçümü” diye başlar. Çünkü, irtifakların ayrıntısına değinirken, küçük yüzölçümlü taşınmazların arsaların özellikle niteliği itibariyle daha çok değer düşüklüğüne uğrayacağı görülecektir. Taşınmazın yüzölçümü büyüdükçe üzerinden geçecek irtifakın taşınmaza yaratacağı değer düşüklüğü oranı da azalacaktır.

DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ HESAPLAMA FORMÜLÜ:

Burada formülü vermeden önce, formüldeki bazı tanımlamaların basit kısaltmalarını vermek istiyorum.

- Taşınmazın tamamı : T.
- İrtifak hakkının yüzölçümü : İ.H.Y.
- İrtifak nedeniyle taşınmazda meydana gelebilecek değer düşüklüğü oranı: D.D.O.
- İrtifak nedeniyle verilebilecek bedel miktarı: İr.Bd.
- Taşınmazın m2 fiyatı: F.

ARSALAR İÇİN İRTİFAK BEDELİ HESAPLAMA FORMÜLÜ:

$$1) \text{ İ.H.Y.} \times \% 50 = \text{D.D.O.} \\ \text{T.}$$

(D.D.O. % olarak belirlenecek)

$$2) \text{ D.D.O.} \times \text{T.} \times \text{F.} = \text{İr.Bd.}$$

ARAZİLER İÇİN İRTİFAK BEDELİ HESAPLAMA FORMÜLÜ:

$$1) \text{ İ.H.Y.} \times \% 35 = \text{D.D.O.} \\ \text{T.}$$

(D.D.O. % olarak belirlenecek)

$$\text{D.D.O.} \times \text{T.} \times \text{F.} = \text{İr.Bd.}$$

Gerek arsa ve gerekse arazilerde bulunan değer düşüklüğü oranı ve buna göre yapılan hesaplama sonrası bulunan irtifak bedeli de maksimum irtifak bedelidir.

Yargıtay uygulamalarında bu oran ve bedeller istisnai bazı olaylar dışında maksimum üzerinde kullanılmamakta, mahalli mahkeme uygulamaları da bu mantıkla denetlenmektedir.

Genel olarak, taşınmazın yüz ölçümü, irtifakın yüz ölçümü, taşınmazdan geçiş şekli, taşınmazın imar durumu, geometrik durumu vb. nedenlerle değer düşüklüğü tespit edilmekte; çoğunluk itibariyle de değer düşüklüğü oranı yönünden maksimum değer düşüklüğünün altında olan (örneğin; maksimum değer düşüklüğü oranının bulunduğu formül sonucu çıkan sayının yaklaşık % 75 i civarında değer düşüklüğü oranlarını tespit eden) bilirkişi raporları kabul görmektedir.

Bunun haricinde; bazı durumlarda dava konusu taşınmazlardan hem irtifak geçirilip hem de zemin kamulaştırılması yapılabilmektedir. Böyle bir durumda ise hesaplama yönteminde biraz farklılık meydana gelmektedir. Öncelikle, zemin itibariyle kamulaştırılan bölümün zaten kamulaştırma bedeli hesaplanmaktadır. Bu nedenle formülümüzde taşınmazın tamamının yüz ölçümü bölümünde ise kamulaştırılan alan mahsup edilmektedir. Ayrıca, duruma göre de hem kamulaştırma hem de irtifak geçirilen olaylarda değer düşüklüğü oranını tespit ederken de biraz maksimum değer düşüklüğü oranına yaklaşmak daha adil sonuç doğuracaktır.

Bunu formülle gösterecek olursak;

$$\dot{I}. H. Y. \times \% 50 = D.D.O.$$

(T.-Kamulaştırılan alan)

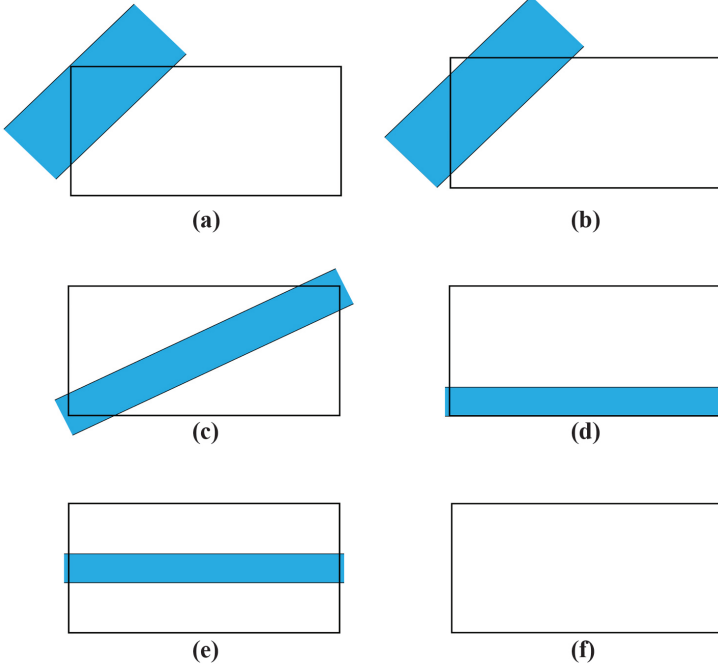
(D.D.O. % olarak belirlenecek)

$$D.D.O. \times (T.-Kamulaştırılan alan) \times F. = \dot{I}r. Bd.$$

Kamulaştırılacak alan \times F. = Kamulaştırılan alan bedeli

Kamulaştırılan alan bedeli+İrtifak bedeli= Toplam kamulaştırma bedeli

İrtifak haklarının daha iyi anlaşılabilmesi için hazırlamış olduğumuz grafiklerden yararlanarak konuyu anlatmak daha iyi olmaktadır.



Yukarıdaki grafikteki arsa nitelikli taşınmazların 500 metrekare, taralı irtifaklı alanında 100 metrekare olduğunu düşünelim. İrtifak nedeniyle meydana gelecek değer düşüklüğü formülüne göre değer düşüklüğü oranı tüm taşınmazlar için;

$$\text{İ.H.Y.} \times \% 50 = \text{D.D.O.} \quad 100 \text{ m}^2 \times \% 50 = \% 10 \text{ olacaktır.}$$

$$\text{T.} \quad 500 \text{ m}^2$$

Acaba bulunan bu değer düşüklüğü oranı genel olarak, taşınmazın yüz ölçümü, irtifakın yüz ölçümü, taşınmazdan geçiş şekli, taşınmazın imar durumu, geometrik durumu vb. nedenler göz önünde bulundurulduğunda hakkaniyete uygun olacak mıdır?

Doğrusunu söylemek gerekirse aynı değer düşüklüğünü tüm taşınmazlar için uygulamak pek de mümkün olmaz.

Genel olarak, sadece düz mantıkla düşündüğümüzde değer düşüklüğü açısından sıralama yapmak gerekirse, bu irtifaklar nedeniyle en az değer düşüklüğünden en fazla değer düşüklüğüne ilişkin bir sıralama yapmak gerekirse bu sıranın söyle olması gerekir.

Birinci : f

İkinci : a

Üçüncü : b

Dördüncü: d

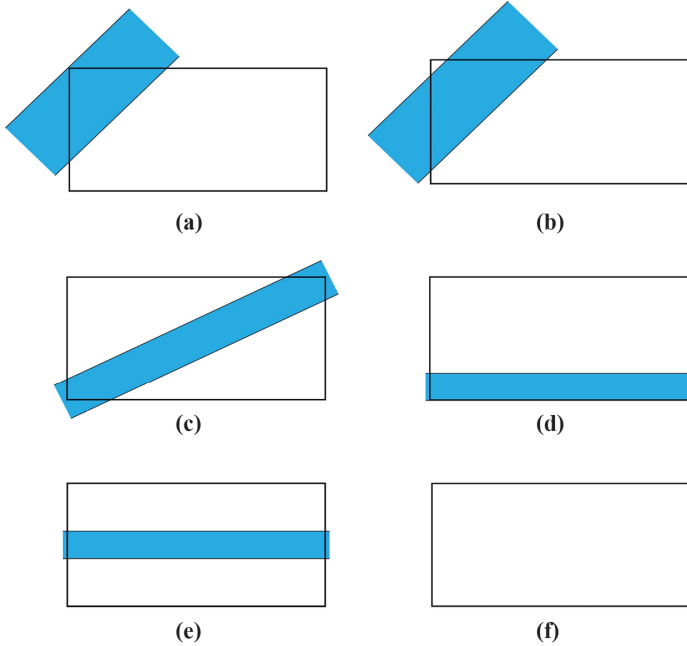
Beşinci : e

Altıncı : c

Bir önceki sayfamızdaki grafikte, taşınmazların 500 metrekare, taralı irtifaklı alanında 100 metrekare olduğunu düşünerek, irtifak nedeniyle meydana gelecek değer düşüklüğü formülüne göre değer düşüklüğü oranlarının kullanılan matematik formülüne göre % 10 olduğunu, ancak bu değer düşüklüğünün matematik işlemi olarak doğru olmakla birlikte taşınmazların yüz ölçümü, irtifakın yüz ölçümü, taşınmazdan geçiş şekli, taşınmazın imar durumu, geometrik durumu vb. nedenler göz önünde bulundurulduğunda hakkaniyete uygun olmadığı sonucuna varmıştık.

Ancak, hepimizin bildiği üzere irtifak hesaplamalarında kullanmış olduğumuz yerleşik bir formülümüz var. Bu formüle göre de bulmuş olduğumuz değer düşüklüğü oranı da maksimum değer düşüklüğü oranı idi.

Yine de; taşınmazların yüz ölçümü, irtifakın yüz ölçümü, taşınmazdan geçiş şekli, taşınmazın imar durumu, geometrik durumu vb. nedenler göz önünde bulundurulduğunda, maksimum değer düşüklüğü oranı esas alınmak kaydıyla, en fazla değer düşüklüğünden, en az değer düşüklüğüne doğru hakkaniyete uygun bir sıralama yapmak gerekirse acaba nasıl bir sıralama yapabiliriz?



Birinci : c % 10

İkinci : e % 9

Üçüncü : d % 8

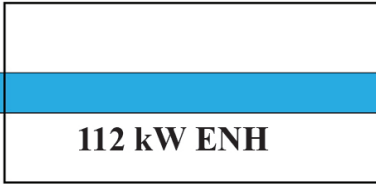
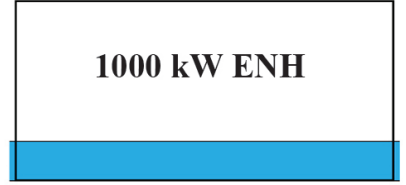
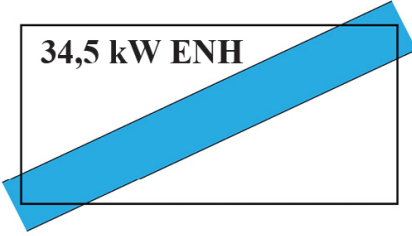
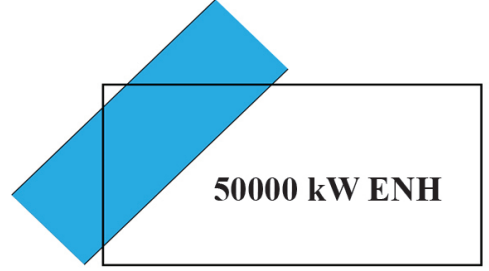
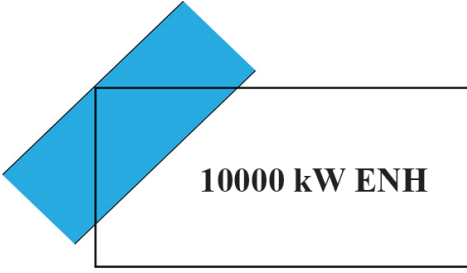
Dördüncü: b % 7

Beşinci : a % 6

Altıncı : f ----

(NOT: Değer düşüklüğü oranları örnekleme yapmak için verilmiştir.)

ENERJİ NAKİL HATLARI

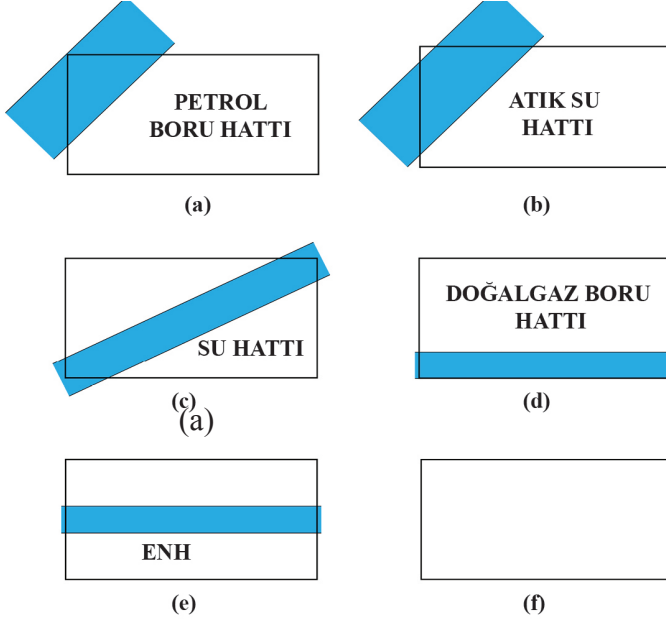


Yukarıdaki çizimde görüleceği üzere, yine taşınmazların tamamının 5000 m² ve irtifaklı alanların ise 1000 m² olmakla birlikte; her bir taşınmazdan geçen irtifakların farklı kilovattaki enerji nakil hatları için kurulmuş olduğu göz önünde bulundurulduğunda

Burada her ne kadar söz konusu enerji nakil hatlarının taşınmazlarda yaratacakları değer düşüklüğü oranları, matematiksel işlem olarak aynı sonuçta çıkacak olmasına rağmen, tabii ki “ Enerji Nakil Hatları İletim Yönetmeliği ” esasları doğrultusunda yapılacak hesaplamalarda, hem enerji nakil hatlarının kilowatları, hem de daha önce yukarıda anlattığımız gibi bu hatların taşınmazlarda yaratacağı değer düşüklüğü oranlarının daha farklı çıkacağı aşikardır.

Ancak; Yargıtay’ın ilgili Daireleri yaptıkları uygulamalarda özellikle enerji nakil hatlarının kilowatları yönünden çok fazla ayrıntılı değerlendirme yapmadığından, çoğu zaman kilowatlar önemsiz miktardaki genel ölçüler çerçevesinde değer düşüklüğüne bakılmaktadır. Yani, yine mevcut formüle göre yapılan değer düşüklüğü hesaplamasına bakılmaktadır.

DEĞİŞİK İRTİFAKLAR



Daha değişik bir örneklemeyle başka bir hususu da aktarmak isterim. Yukarıdaki grafiklerde olduğu gibi yine taşınmazların tamamının 5000 m² ve irtifaklı alanların ise 1000 m² olmakla birlikte; her bir taşınmazdan geçen irtifakların farklı amaçlarla kurulmuş hatlar olduğuna dikkatinizi çekmek isterim.

Burada dikkat edilmesi gereken husus şu olmalıdır. Bilindiği üzere; irtifak bedeli bir nevi söz konusu irtifakın taşınmazda yaratmış olduğu riskin, olumsuzluğun bedelidir. Bu düşüncenin ışığında yukarıdaki irtifakların hesaplamasında yine mevcut formülümüzü kullandığımızda hepsinde de değer düşüklüğü oranının aynı olması gerekmektedir. Ancak işin hakkaniyete öyle midir?

Öncelikle acaba söz konusu irtifakların yaratacağı risk açısından bir sıralama yapmak gerekirse nasıl bir sıralama yapardık.

Yani risk açısından en fazla riskten en düşük riske doğru nasıl bir sıra yapılabilir ?

Birinci : d

İkinci : a

Üçüncü : b

Dördüncü: c

Beşinci : e

Altıncı : f

Aynı örneğin devamında bu konuda maksimum değer düşüklüğü oranı esas alınmak kaydıyla, en fazla değer düşüklüğünden, en az değer düşüklüğüne doğru hakkaniyete uygun bir sıralama yapmak gerekirse acaba nasıl bir sıralama yapabiliriz?

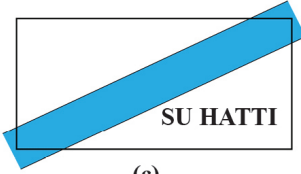
DEĞİŞİK İRTİFAKLAR



(a)



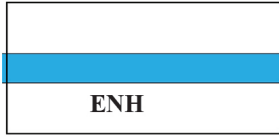
(b)



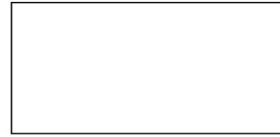
(c)



(d)



(e)



(f)

Birinci : c % 10

İkinci : e % 9

Üçüncü : d % 8

Dördüncü : b % 7

Beşinci : a % 6

Altıncı : f ---

(NOT: Değer düşüklüğü oranları örneklemek için verilmiştir.)

Burada, değer düşüklüğünün tespiti ve irtifakın yaratacağı risk açısından, temyiz aşamasında olaya sadece irtifaklı alan olarak yaklaştığı için risk sıralaması yöntemini, henüz takip edilmemesi nedeniyle, irtifak modelleri değişse de, risk sıralaması açısından bir değişiklik yapılmamaktadır. (Aslında böyle bir sıralamanın da mutlaka yapılması ve buna göre değer düşüklüğü oranlarının tespit edilmesi gerektiği düşünmekteyim.)

Kamulaştırma Kanununun m.12.maddesi Kısmen kamulaştırmayı kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değerinin tespiti yöntemini içermektedir.

Bir kısım kamulaştırmalarda, kamulaştırma işleminin özelliği nedeniyle, taşınmazın tamamı değil de bir kısmına ihtiyaç duyulabilir. Bu tür durumlarda, taşınmazın bir bölümü kamulaştırılıp, kalan kısmı yine eski malikine ait olur. Bu şekilde yapılan kamulaştırmalara kısmi kamulaştırma denilir.

Kısmi kamulaştırmalarda, taşınmazın arta kalan bölümünde değer değişikliği olup olmadığına mutlaka bakmak gerekmektedir. Zira kamulaştırma işlemi bir bütün olup, kısmi kamulaştırma işleminde, arta kalan bölümde değer değişikliği olup olmadığına gerek mahkemece ve gerekse bilirkişi kurulu tarafından kendiliğinden incelenmesi gereklidir. Tabii ki böyle bir incelemenin yapılması gereken durumlarda, bu incelemenin yapılmaması ve bir hak kaybına sebebiyet verilmesi durumunda, ilgili tarafın bu durumu yargılama aşamasında ve temyiz incelemesi sırasında itiraz olarak ileri sürmemesi, bir nevi kendi aleyhine olan işlemi kabul etmesi anlamına gelmektedir.

Kısmi kamulaştırmada arta kalan bölümdeki değer değişikliği,

- Her şeyden önce mutlaka kamulaştırma işleminin bir sonucu olarak ortaya çıkmalıdır.
- Kısmen kamulaştırmaya tabi tutulan taşınmazın, önceki ve sonraki hali arasında bir değer değişikliği meydana gelmelidir.
- Kısmen kamulaştırılan taşınmazın yüz ölçümünde, geometrik durumunda bir değişiklik meydana gelmelidir.

Genel itibariyle; arsa ile arsa nitelikli olmayan araziler arasında kısmi kamulaştırma sonucu meydana gelebilecek değer değişikliği uygulamaları açısından, yukarıda belirmiş olduğumuz unsurların aranılması ve değer değişikliğinin olup olmadığının incelenmesi yönünden uygulama ilkelerinde bir farklılık yoktur.

Ancak; bazen arsa ve arsa nitelikli olmayan arazilerde ve özellikle büyük yüz ölçümlü arsa ve arsa nitelikli olmayan arazilerde uygulama yöntemi açısından ufak tefek farklılıklar meydana gelmektedir. Belirtilen nedenle, özellikle küçük yüz ölçümlü taşınmazlarda bu yön itibariyle daha dikkatli olmak gerekmektedir.

Aynı şekilde, arta kalan kısımlara ilişkin uygulamada matematiksel bir formül olmadığından, değer değişikliği olup olmayacağı ve değer değişikliği oranlarının tespiti açısından, büyük yüz ölçümlü arsa ve arsa nitelikli olmayan arazilerde daha titiz bir çalışmanın sergilenmesi gerektiğinin unutulmaması gerekmektedir.

Üzerinde durulması gereken bir hususta, değer değişikliği olup olmayacağı hususunun kamulaştırma işlemi sonucu meydana gelip gelmediğinin araştırılmasıdır. Örneğin, kamulaştırmadan arta kalan bölümün, kamulaştırma öncesi fiilen kullanılm imkânı olmayan bir konumu olsa, (bataklık veya jeolojik açıdan inşaat izni olmayan bir durum gibi) ve sadece kullanma imkânı olan bölümü kamulaştırılmış olsa, arta kalan bölümün kullanılmayacak duruma gelme sebebinin kamulaştırma işlemi olduğunu ileri sürmek ve bu nedenle değer değişikliği hesabı yapmak doğru olmayacaktır.

Bu genel açıklamalardan sonra, özellikle arsa nitelikli taşınmazlara ilişkin bazı açıklamalarda bulunmak gerekmektedir. Bu durumu basit olarak örnekleyecek olursak;

- Her kısmi kamulaştırma, arsa nitelikli taşınmazda değer değişikliği yaratmaz.

- Büyük yüz ölçümlü bir arsadan küçük metrajlı yapılacak bir kamulaştırma, arta kalan kısımda değer düşüklüğü meydana getirmez.
- Daha önce yola cephesi olan bir taşınmazın, yol genişletilmesi nedeniyle değerinde değişiklik olmaz.
- Hiç yola cephesi olmayan bir taşınmazın yola cepheli hale gelmesi nedeniyle arta kalan bölümünde mutlaka değer artışı meydana gelir.
- Önceki hali itibari ile tek bir parça olan taşınmazın, bir veya birden fazla parçaya bölünmesi nedeniyle mutlaka değerinde değer azalışı olur.
- Küçük yüz ölçümlü taşınmazda iki veya daha fazla parçalı bölünmeye sebebiyet veren kamulaştırmalarda, arta kalan kısımda mutlaka değer azalışı veya duruma göre tamamen değer azalması meydana gelebilir.
- Kısmi kamulaştırma sonrası, özellikle inşaat taban alanında azalma meydana gelmesi veya bu nedenle kat yüksekliğinde eksilme meydana gelmişse mutlaka değer azalması meydana gelir.
- Kısmi kamulaştırma nedeniyle, eski durumuna göre inşaat izni mümkün iken, bağımsız şekilde kullanma imkânı kalmayan arsada mutlaka değer azalması veya duruma göre tam bedeline dahi hükmedilmesi gerekebilir.
- Üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulu olan taşınmazda yapılan kısmi kamulaştırma neticesinde, inşaat alanında bir etkilenme söz konusu olmayacaksa objektif değer azalışı nedeniyle indirim yapılması gereklidir.
- Kamulaştırma sonucunda arta kalan bölümde geometrik ve şekil açısından tam veya kısmi olarak yararlanmaya imkân vermeyen durumlarda değer azalışı olur.
- Bazı kısmi kamulaştırmalarda; kamulaştırma konusu işin özelliğine göre, taşınmazın arta kalan bölümünde değer artışı olabilir. Örneğin; yol kamulaştırması veya tarım arazilerinde sulama kanalı kamulaştırması.
- Bazı kısmi kamulaştırmalarda; kamulaştırma konusu işin özelliğine göre, taşınmazın arta kalan bölümünde hem değer artışı hem de değer azalışı olabilir. Örneğin; yol kamulaştırması sonucu taşınmazın küçülmesi ve yola cepheli hale gelmesi.
- Kısmi kamulaştırmalarda; taşınmazın arta kalan bölümünde değer artışı nedeniyle kamulaştırma bedelinden indirilecek oran, kamulaştırma bedelinin % 50 sinden fazla olamaz.
- Kısmen kamulaştırılan binada; binanın arta kalan bölümünde fiili durumu ve imar mevzuatı gereği kullanım imkânı var ise; mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılacak duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedelleri, tamirat tadilat bedelleri, binadaki değer düşüklüğü bedelleri belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller m.12/b bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde göz önünde tutulmaz.

- İmar veya kadastro parsellerinde değer değişikliğinin uygulanırılığı açısından bir farklılık yoktur.

Kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma ile ilgili tüm davalarda da değer değişikliğinin uygulanırılığı açısından bir farklılık yoktur.

Belirtmiş olduğumuz bu örneklerden sonra kısmi kamulaştırmayı düzenleyen m.12. maddeyi inceleyecek olursak;

Kamulaştırma Kanununun m.12.maddesinin a bendinde; “Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.” hükmü yer almıştır.

Bu duruma göre; eğer taşınmazın kısmi kamulaştırma nedeniyle değerinde bir değişiklik meydana gelmemişse, sadece taşınmazın kamulaştırılan bölümünün bedeli yine m.11. madde hükümlerine göre tespit edilerek hesaplanır. Arta kalan için herhangi bir değer değişikliği hesaplanmaz.

Örneğin; büyük yüz ölçümlü bir arsanın yola cephesi varsa ve daha önce yola cephesi olan taşınmazdan yol genişletilmesi nedeniyle küçük ölçekli kısmi kamulaştırma yapılmışsa, arta kalan bölümde değer değişikliği olmaz. Çok büyük yüz ölçümlü taşınmazda küçük bir alan kamulaştırması yapılmışsa değer değişikliği olmaz.

Kamulaştırma Kanununun m.12.maddesinin b bendinde; “Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır. “ hükmü yer almıştır.

Burada değer düşüklüğü anlamında yasa koyucu her hangi bir sınırlama getirmemiştir. Yani taşınmazın arta kalan bölümündeki değer düşüklüğü % 1 olabileceği gibi, % 50 , %80 hatta hatta % 100 dahi olabilir. Taşınmazın arta kalan bölümünün kullanılıp kullanılmayacağı veya kısıtlı şekilde kullanılabileceği gibi durumlara göre, değer azalış bedeli bizzat bilirkişiler tarafından tespit edilecektir.

Kamulaştırma Kanununun m.12.maddesinin c bendinde; “Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz. “ hükmü yer almıştır.

Bu bent hükmüne göre; taşınmazın arta kalan kısmında değerinde kamulaştırma nedeniyle değer artışı olması hali düzenlenmiştir. Taşınmazın arta kalan bölümünde, değer artışı meydana geldiği zaman bu artış miktarı da yine bilirkişiler tarafından tespit edilip, kamulaştırılan alanın bedelinden düşürülecektir.

Ancak; bu bentte, bir önceki b bendinde değer azalış oranındaki serbesti gibi, artış oranı açısından bir serbesti mevcut değildir. Yani, taşınmazın arta kalan kısmında kamulaştırma nedeniyle değer artışı olabilir ancak bu bedel kamulaştırılan alanın bedelinin % 50 sini aşamaz.

Örneğin kamulaştırılan alanın zemin bedeli 20.000,00 TL. dir. Arta kalan bölümün değer artış bedeli 13.000,00 TL dir. Burada değer artış bedeli 13.000,00 TL. olmakla beraber, 20.000,00 TL. nin % 50 si 10.000,00 TL. olacağından ve indirilebilecek en fazla rakamda 10.000,00 TL. olacağından netice itibarıyla değer artışı uygulaması sonucu toplam kamulaştırma bedeli 10.000,00 TL. olacaktır.

Yukarıda bahsettiğimiz b ve c bentleri açısından üzerinde durulması gereken husus; kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle artış veya eksilme meydana geldiğinin tespiti ve bunun değerinin, bilirkişinin kendi mesleki ve teknik bilgisini kullanarak tespit etmesi zorunluluğudur.

Kamulaştırma Kanununun m.12.maddesinin can alıcı iki bendi b ve c bentleridir. Zira burada bilirkişiye çok yük düşmektedir. Kamulaştırılan taşınmazın arta kalan bölümünde, kamulaştırma nedeniyle değerinde azalma veya artış olup olmadığı, var ise bunların oranlarını bilirkişiler tespit edecektir. Bu iş tamamen bilirkişinin kendi teknik ve uzmanlık alanı olup, burada bilirkişilerin yasal gerekçelere dayalı kanaatleri çok önem ifade etmektedir. Taşınmazın önceki hali ile kamulaştırma sonrası arta kalan bölümlerini arasında, değerlendirme tarihi esas alınmak kaydıyla, değerinde bir değişiklik olup olmayacağını bilirkişiler tespit edecektir. Bu işi yaparken taşınmazın kamulaştırmadan önceki hali ve sonraki halinin özellikle imar ve inşaat durumları arasındaki fark çok önemli olmaktadır. İşte bu farkı ve yasal gerekçelerini bilirkişiler ortaya koyacaklardır. Tabii ki bunu yaparken de, taşınmazın önceki ve kamulaştırma sonraki imar ve inşaat durumunun özellikle belediye veya ilgili kurumlardan resmi teyitlerinin alınması gereklidir. Kamulaştırmadan arta kalan bölüme ilişkin görüş ve kanaatlerin özellikle değer düşüklüğü anlamında, kalan kısmın sınırlı şekilde veya hiç kullanılamaması anlamındaki görüşlerin, bunların dayanağına ilişkin imar mevzuatı açısından kullanılıp kullanılmayacağı ve inşaat yapılıp yapılamayacağına dair dayanak yazıların mutlaka dosyada bulunması gereklidir.

Hesaplamalarda titizlikle üzerinde durulması gereken husus ise; eğer değer artış oranı % 50 den fazla ve aynı zamanda değer azalış durumu da varsa, hesaplamayı yaparken artış ve azalış hesaplanmasının ayrı ayrı yapılması gereğidir. Zira m.12/c bendi gereğince yapılacak indirim, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz hükmünün atlanmaması için bu sıralamanın yapılmasında fayda vardır.

Kamulaştırma Kanununun m.12.maddesinin e bendinde ise; kısmen kamulaştırmaya tabi tutulan zemin üzerinde bulunan kısmen kamulaştırmaya tabi tutulan muhtesat kamulaştırması düzenlenmiştir.

Bu bentte; "kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski

nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde göz önünde tutulmaz" hükmü yer almıştır.

Gerek sadece bina kamulaştırmalarında ve gerekse zemin+bina kamulaştırmalarında; bina ve sair muhtesat açısından, kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde göz önünde tutulmaz. Bu bedeller, bina veya sair muhtesatın tamirat tadilat onarım bedelleri, bina veya sair muhtesatta meydana gelmişse değer düşüklüğü bedelleridir.

Böyle bir durumda toplam kamulaştırma bedelini; kamulaştırılan bina veya muhtesatın kamulaştırma bedeli, tamirat tadilat bedeli ve varsa değer düşüklüğü bedelinin toplamı oluşturacaktır.

Kısmen kamulaştırılan bina veya muhtesatın tamirat veya tadilatla kullanılabilir hale getirilmesi mümkün değilse veya imar mevzuatı açısından bu mümkün değilse, bina veya muhtesatın tüm bedeline hükmedilir.

Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan halde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.

Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hallerinde, sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur. Bu hususları düzenleyen yönetmelik, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca; İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Tarım ve Orman, Köy işleri ve Kooperatifler bakanlıklarının görüşü de alınmak suretiyle hazırlanır. Bu yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konulur ve Resmi Gazete'de yayımlanır. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22 ve 23 üncü maddeler hükmü uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de göz önünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir.

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın

kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

Kısmi kamulaştırmalarda taşınmazın ve kamulaştırılacak alanın yüzölçümü çok önemlidir. Örneğin 500 metrekarelik bir taşınmazın (imar veya kadastro parseli fark etmez) tam ortasından 100 metrekarelik bir yolu geçirdiniz. Geriye 200+200 metrekarelik iki parça kaldı. Taşınmazın iki adet 200'er metrekarelik bölümleri kalıp her iki parçanın yola cepheli hale gelmesi nedeniyle, yol cephe çekme hattı bırakılması da gerekeceğinden, bu iki parça için kullanma imkânı olmadığından, tamamen değer kaybı meydana gelebilecektir. Sonuç itibarıyla 100 metrekarelik bir kamulaştırma işlemi sonucunda, taşınmazın tamamının, 500 metrekaresinin bedelinin ödenmesi gerekecektir.

Yeni bir örnekle devam edecek olursak; 5 bin metrekarelik bir kadastro parselinin ortasından bin metrelik yol geçirelim. Taşınmazın yine sağlı sollu 2 bin metrekarelik bölümleri kalsın. Yine yukarıdaki örnekte olduğu gibi taşınmazın 1/5'i gidip arta kalan itibarıyla iki ayrı parça kaldı. Yukarıdaki örnekle kıyaslayacak olursak metrajlar burada 10 kat arttı.

Bakınız, bu örneğin çözümlenmesine gelince ortaya ne çıkmaktadır.

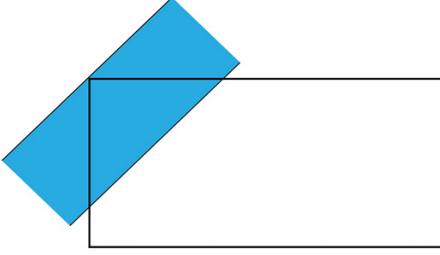
Birincisi, yol geçmesi nedeniyle taşınmaz ikiye bölündüğü için, bölünme nedeniyle taşınmaz tamamen

İkincisinde, değer kaybına uğradı. 5 bin metrekarelik taşınmazı düşünün, bu alana güzel bir site yapabilirdi. Ancak şimdi bu pek de mümkün olmayacak. Ancak, yolu olmayan bir taşınmaz yola cepheli hale gelmesi nedeniyle, arta kalan bölümlerinde de değer artışı da meydana gelmiştir. Kalan iki parça yola cepheli inşaat yapmaya müsait parseller olmuştur.

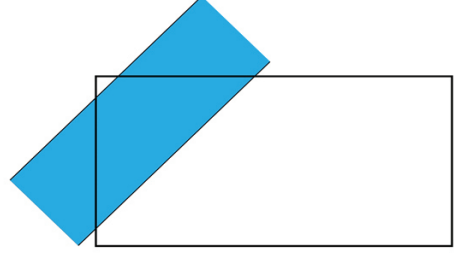
Yukarıdaki iki örnekten de anlaşılacağı üzere kısmi kamulaştırmalarda, her bir olayın kendi içerisinde değerlendirilmesi gerektiği aşikar olup, bu değerlendirmenin de matematiksel bir formülü ve sistematığı de yoktur.

Bu anlattıklarımızı grafiklerle pekiştirmek istersek;

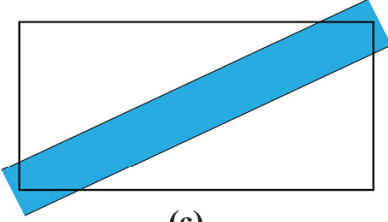
500 M² LİK TAŞINMAZ



(a)



(b)



(c)



(d)



(e)



(f)

Yukarıdaki örnekte her bir taşınmazın tüm özelliklerinin aynı yüz ölçümlerinin 500 metrekare, geçen yolun da 100 metrekare olduğunu düşünelim. Sadece geçen yolun taşınmazdan geçiş şeklinde farklılık olduğunu göz önünde bulunduralım.

Bu duruma göre; sadece düz mantık işletmek suretiyle, bu taşınmazlara sahip olunmak istense idi, sırasıyla hangi taşınmazlar alınabilirdi?

Birinci : f

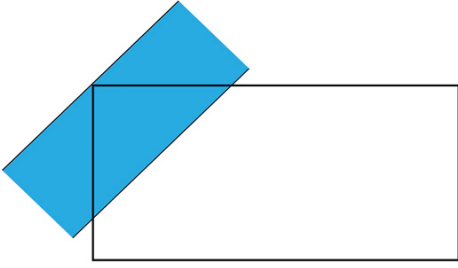
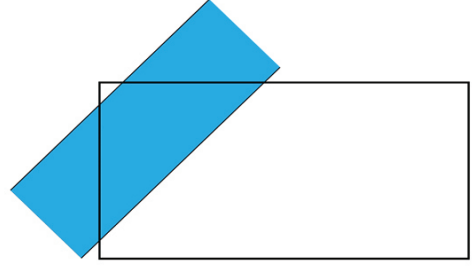
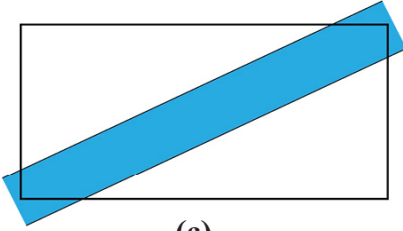
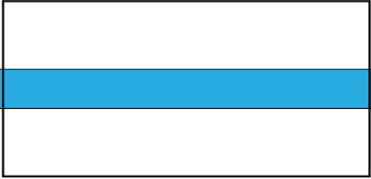
İkinci : d

Üçüncü : a

Dördüncü: b

Beşinci : e

Altıncı : c

5000 M² LİK TAŞINMAZ**(a)****(b)****(c)****(d)****(e)****(f)**

Şimdi ise, yukarıdaki örnekte her bir taşınmazın tüm özelliklerinin aynı yüz ölçümlerinin 5000 metrekare, geçen yolun da 1000 metrekare olduğunu düşünelim. Sadece geçen yolun taşınmazdan geçiş şeklinde farklılık olduğunu göz önünde bulunduralım.

Bu duruma göre; sadece düz mantık işletmek suretiyle, bu taşınmazlara sahip olunmak istense idi, sırasıyla hangi taşınmazlar alınabilirdi?

Birinci : f

İkinci : e

Üçüncü : d

Dördüncü: a

Beşinci : b

Altıncı : c

4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 15.maddesi Birlikte başlığını taşımaktadır.

KISMİ KAMULAŞTIRMA

Kamulaştırma işleminin özelliği nedeniyle, taşınmazın tamamı değil de bir kısmına ihtiyaç duyulabilir.

Bu gibi durumlarda, taşınmazın bir bölümü kamulaştırılıp, kalan kısmı yine eski malikine ait olur. Bu şekilde yapılan kamulaştırmalara kısmi kamulaştırma denilir.

Kamulaştırma Kanunu m.12

Kısmen kamulaştırma.

Kısmen kamulaştırılan malın değerinin tespitinde,

ANA KURAL:

- A) Kısmen kamulaştırma durumunda taşınmazın arta kalan kısmında değer değişikliği söz konusu değilse, m11.madde uyarınca tespit edilen bedel kamulaştırma bedelidir.
- B) Kısmen kamulaştırma durumunda taşınmazın arta kalan kısmında değer düşüklüğü söz konusu ise, bu eksilme nedeniyle bulunan bedel hesap edilerek m.11 madde uyarınca tespit edilen bedele ilave edilerek kamulaştırma bedeli tespit edilir.
- C) Kısmen kamulaştırma durumunda taşınmazın arta kalan kısmında değer artışı söz konusu ise, bu artış nedeniyle bulunan bedel hesap edilerek m.11 madde uyarınca tespit edilen bedelden indirilerek kamulaştırma bedeli tespit edilir.

Ancak: değer artışı nedeniyle indirilmesi gereken miktar kamulaştırma bedelinin % 50 sinden çok olamaz.



SU KANALI, ENH, PETROL BORU HATTI vs.

Dava konusu taşınmazın değeri Kamulaştırma Kanunu'nun kıymet takdir esaslarını belirten 11. maddesine göre belirlenir.

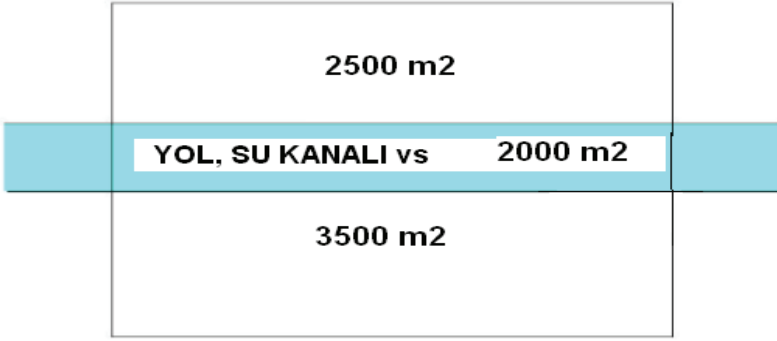
Dava konusu taşınmazın, kamulaştırmadan önceki ve sonraki durumları bilirkişilerce göz önünde tutulur.

Taşınmazın imar veya kadastro parseli olması, göz önünde tutulur.

Taşınmazın yüzölçümü, geometrik durumu, önceki ve sonraki hali, kullanım durumu değerlendirilir.

KISMEN KAMULAŞTIRMA SONUCU ARTA KALAN BÖLÜM İÇİN YAPILMASI GEREKEN İNCELEME:

TAMAMI 8000 m²



Hesaplama Yöntemi:

Kamulaştırılan alanın bedeli

Kam. Alanın m² x M² Fiyatı = Kam. Alan. Bedeli(A)

Ancak kalan kısımda değer artış durumu söz konusu ise;

Değer artışı nedeniyle indirilecek miktarın hesabı:

Kam.al.harici m² x m² Fiy. x D.A. O.= Değ. Art.Bed ...(B)

B, A'nın yarısından fazla ise;

Değer artışı nedeniyle indirilecek oran

A : % 50 = C

Net Kamulaştırma bedeli = A – C dir.

ÖRNEK 1

Taşınmaz 8.000 m².

Kam.Alan bedeli;

2000 m² x 6,00 TL.= 12.000,00 TL

Kamulaştırılan alan dışının bedeli;

6000 m² x 6,00 TL.= 36.000,00 TL

Değer artış oranı % 20

Değer artışı hesabı;

36.000,00TL X % 20= 7.200,00 TL

12.000,00 TL, nin % 50 si 6.000,00 TL,

İndirilecek rakam 6.000,00 TL, dir.

Net kamulaştırma bedeli;

12.000,00 TL- 6.000,00 TL= 6.000,00 TL dir.

Olacaktır.

ÖRNEK 2

Taşınmaz 8.000 m².

Kam.Alan bedeli;

2000 m² x 6,00 TL.= 12.000,00 TL

Kamulaştırılan alan dışının bedeli;

6000 m² x 6,00 TL.= 36.000,00 TL

Değer artış oranı % 10

Değer artışı hesabı;

36.000,00TL X % 10= 3.600,00 TL

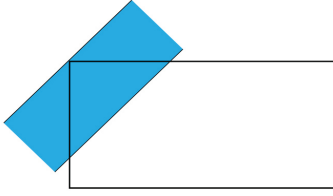
12.000,00 TL, nin % 50 si 6.000,00 TL,

İndirilecek maksimum rakam 6.000,00 TL, dir.

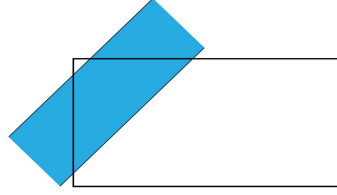
Net kamulaştırma bedeli;

12.000,00 TL- 3.600,00 TL= 8.400,00 TL dir.

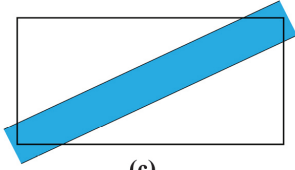
Olacaktır.

TAŞINMAZ 500 M² YOL 100 M²

(a)



(b)



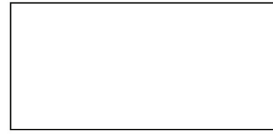
(c)



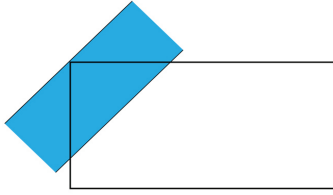
(d)



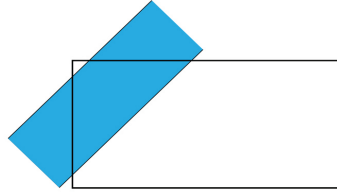
(e)



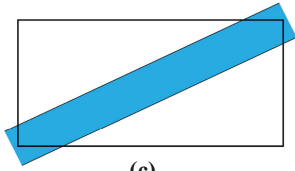
(f)

TAŞINMAZ 5000 M² YOL 1000 M²

(a)



(b)



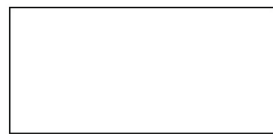
(c)



(d)



(e)



(f)

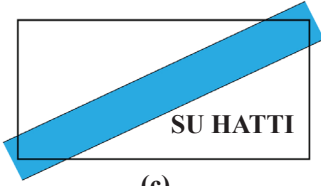
DEĞİŞİK GÜZERGAHLI KAMULAŞTIRMALAR



(a)



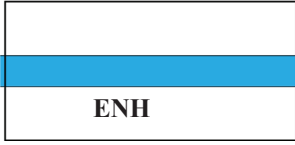
(b)



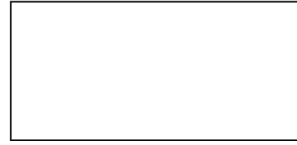
(c)



(d)



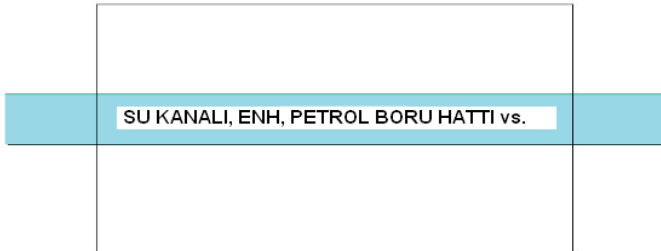
(e)



(f)

İRTİFAK KAMULAŞTIRMASI

Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü bu kanun hükümlerince tespit edilerek yapılan kamulaştırma işlemine irtifak kamulaştırması denilmektedir.



İRTİFAK KAMULAŞTIRMALARINDA ANA KURAL :

Dava konusu taşınmazın değeri Kamulaştırma Kanunu'nun kıymet takdir esaslarını belirten 11. maddesine göre belirlenir.

Dava konusu taşınmazın geometrik durumu,

Yüzölçümü,

İmar veya kadastro parseli olması,

İrtifak tesis edilecek alanın yüzölçümü,

İrtifak hakkının taşınmazdan geçiş şekli,

- **GÖZÖNÜNDE TUTULARAK,**
- **İRTİFAK NEDENİYLE TAŞINMAZDA MEYDANA GELECEK DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ BELİRLENEREK,**
- **BUNA BAĞLI OLARAK İRTİFAK BEDELİ HESAPLANIR.**

Belirtilen ana unsurlarla birlikte, irtifak hakkı nedeniyle taşınmazda meydana gelebilecek değer düşüklüğü oranı tespit edilmek suretiyle, taşınmazın tespit edilen tüm değerinden **YÜZDE NE KADAR EKSİLME** meydana getireceği belirlenecektir.

MATEMATİKSEL FORMÜLÜ

- Taşınmazın tamamı : T.

- İrtifak hakkının yüzölçümü : İ.H.Y.

- İrtifak nedeniyle taşınmazda meydana gelebilecek değer düşüklüğü oranı :D.D.O.

- İrtifak nedeniyle verilebilecek bedel miktarı : İr.Bd.

- Taşınmazın m2 fiyatı : F.

KISALTILMIŞ FORMÜL (ARSALARDA)

$$\frac{\text{İ.H.Y.} \times \% 50}{T} = \text{D.D.O.}$$

T.

(D.D.O. % olarak)

$$\text{D.D.O.} \times T \times F. = \text{İr.Bd.}$$

KISALTILMIŞ FORMÜL (ARAZİLERDE)

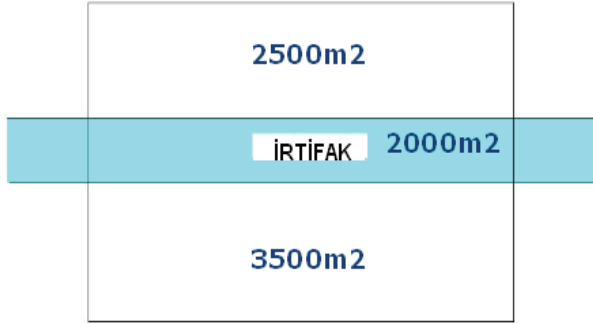
$$\frac{\text{İ.H.Y.} \times \% 35}{T} = \text{D.D.O.}$$

T.

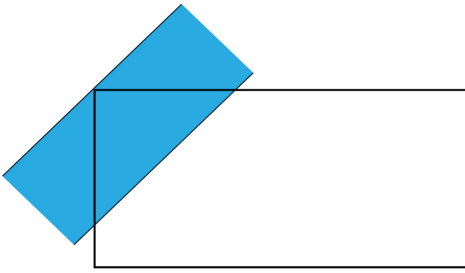
(D.D.O. % olarak)

$$\text{D.D.O.} \times T \times F. = \text{İr.Bd.}$$

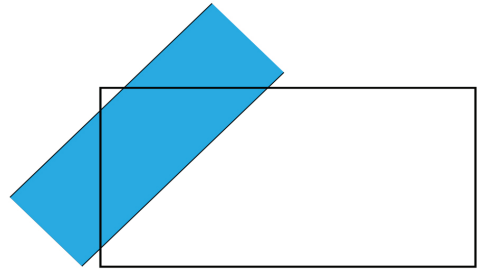
İRTİFAK KAMULAŞTIRMALARINDA YAPILMASI GEREKEN İNCELEME:



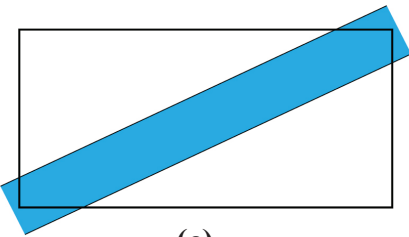
TAŞINMAZ 500 M2 İRTİFAK 100 M2



(a)



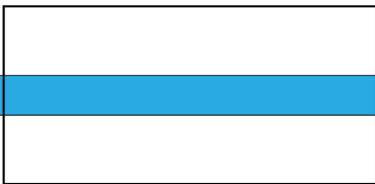
(b)



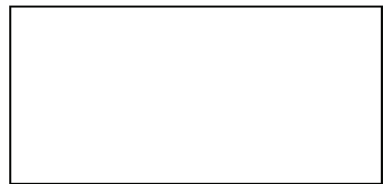
(c)



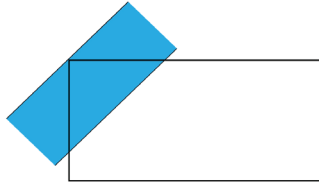
(d)



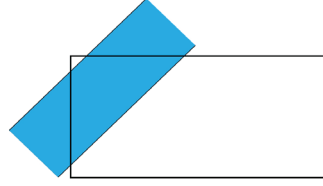
(e)



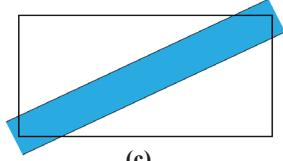
(f)

TAŞINMAZ 5000 M2 İRTIFAK 1000 M2

(a)



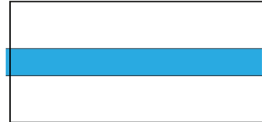
(b)



(c)



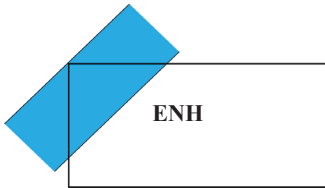
(d)



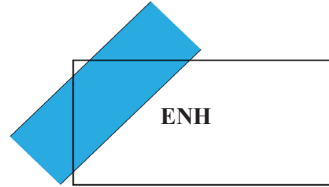
(e)



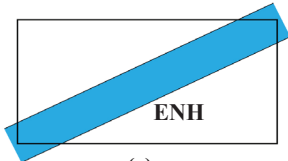
(f)

DEĞİŞİK GÜZERGAHLI İRTIFAKLAR

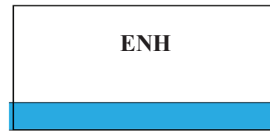
(a)



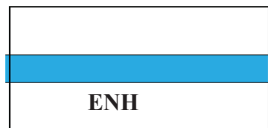
(b)



(c)



(d)



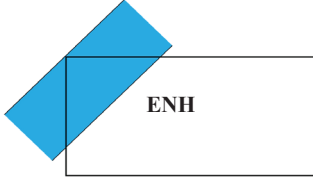
(e)



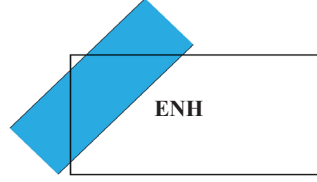
(f)

Taşınmaz 15000 m2 İrtifak 3000m2

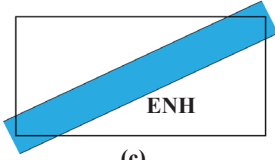
DEĞİŞİK GÜZERGAHLI İRTİFAKLAR



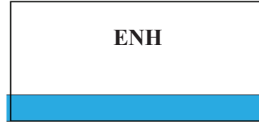
(a)



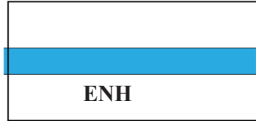
(b)



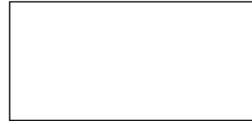
(c)



(d)

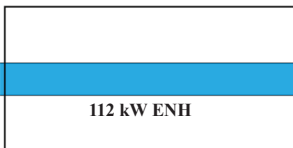
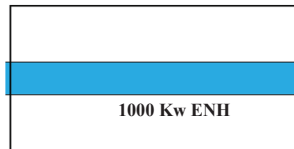
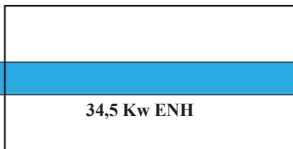
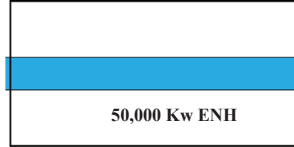
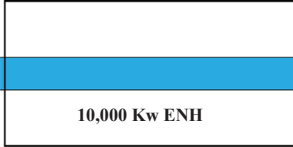


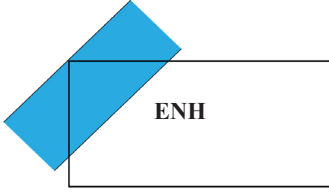
(e)



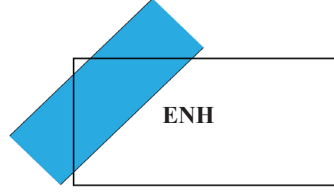
(f)

TAŞINMAZ 1000 M² İRTİFAK 100 M²

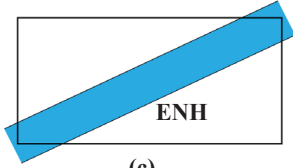


TAŞINMAZ 500 M² İRTİFAK 100 M²

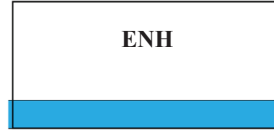
(a)



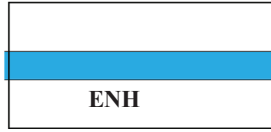
(b)



(c)



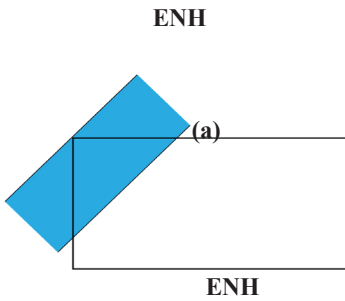
(d)



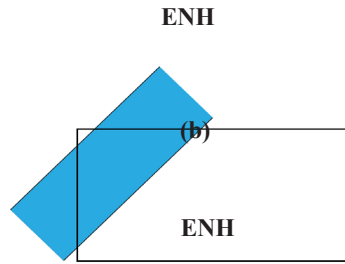
(e)



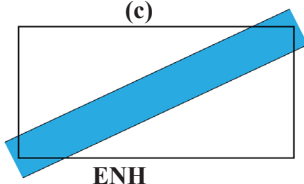
(f)

TAŞINMAZ 5000 M² İRTİFAK 1000 M²

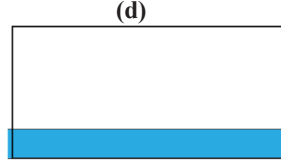
(a)



(b)



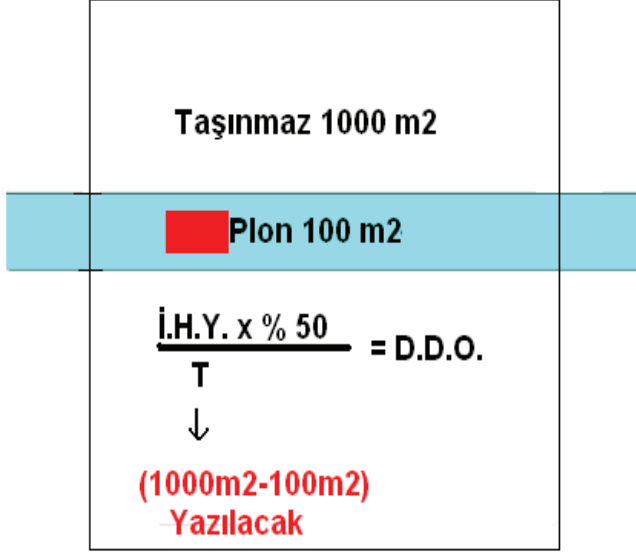
(c)



(d)

(e)

(f)

İRTİFAK VE PLON BİR ARADA OLURSA;

Bu tip uygulamalarda, 5. ve 18. Hukuk Dairelerin farklı uygulamaları bulunmaktadır.



Birden fazla irtifakın bir arada olması durumu;

Önce 11. Maddeye göre m2 birim fiyatı tespit edilir.

Daha sonra eski irtifakların m2 bedeline etkisi yansıtılır.

Bu yansıtımda m2 bedeli kural itibarıyla daha azalacaktır.

Dava konusu irtifak hesaplaması yapılmadan önce;

Sanki hiç eski 2 nolu ve dava konusu irtifak yokmuş gibi eski 1 nolu irtifak için değer düşüklüğü hesaplaması yapıp bulunan orana göre m2 fiyatı mahsup edilir.

Daha sonra sanki hiç eski 1 nolu ve dava konusu irtifak yokmuş gibi eski 2 nolu irtifak için değer düşüklüğü hesaplaması yapıp bulunan orana göre m2 fiyatı mahsup edilir.

En sonunda sanki hiç eski 1 ve 2 nolu irtifaklar yokmuş gibi dava konusu irtifak için değer düşüklüğü oranı belirlenip irtifak hesabı yapılır.



Taşınmazın m2 fiyatının 400,00 TL. olduğunu kabul edelim.

Eski 1 nolu irtifak nedeniyle 400,00 TL. den % 5 d.d.o. mahsup edilince m2 fiyatı 380,00 TL. olur.

Eski 2 nolu irtifak nedeniyle 380,00 TL. den % 10 d.d.o. mahsup edilince m2 fiyatı 342,00 TL. olur.

Dava konusu irtifak nedeniyle 342,00 TL. den % 10 d.d.o. mahsup edilince, dava konusu taşınmazın hesaplamada esas alınacak m2 fiyatı 307,80 TL. olur.

İRTAFAK HESAPLAMASINDA DAVA KONUSU TAŞINMAZIN M2 FİYATI 400,00 TL. DEN DEĞİL 307,80 TL. ÜZERİNDEN YAPILIR.

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI										
I SINIF YAPILAR										
A GRUBU YAPILAR	2011	2012	2013	2014	2015					
3 m yükseklığe kadar kagir ve betonarme istinat ve balçık duvarları	80,00 TL	80,00 TL	85,00 TL	100,00 TL	110,00 TL					
Basit kümes ve basit tarım yapıları										
Plastik örtülü seralar										
Mevcut yapılar arası bağlantı- geçiş yolları										
Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar										
Yardımcı yapılar (Müştemilat)										
Gölgelekler-çardaklar										
Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
B GRUBU YAPILAR	2011	2012	2013	2014	2015					
Cam örtülü seralar	137,00 TL	140,00 TL	145,00 TL	160,00 TL	170,00 TL					
Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları										
Su depoları										
İş yeri depoları										
ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
II. SINIF YAPILAR										
A GRUBU YAPILAR	2011	2012	2013	2014	2015					
Kuleler, avaklı su depoları	216,00 TL	225,00 TL	235,00 TL	250,00 TL	270,00 TL					
Paflanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları										
Kayıkhaneye										
ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
B GRUBU YAPILAR	2011	2012	2013	2014	2015					
Pnömatik ve şişirme yapılar	297,00 TL	305,00 TL	320,00 TL	350,00 TL	370,00 TL					
Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler										
Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları										
Tarım sanayi yapıları (Tek katlı, prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekleme tesisleri)										
Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri										
Jeoloji, botanik ve tema parkları										
Mezhalhalar										
ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
C GRUBU YAPILAR						2011	2012	2013	2014	2015
Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)	343,00 TL	360,00 TL	370,00 TL	400,00 TL	430,00 TL					
Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik yapılar)										
ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
III. SINIF YAPILAR										
A GRUBU YAPILAR	2011	2012	2013	2014	2015					
Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)	482,00 TL	475,00 TL	490,00 TL	550,00 TL	590,00 TL					
Katlı garajlar										
Hobi ve oyun salonları										
Ticari bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)										
Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler)										
Basmevleri, matbaalar										
Soğuk hava depoları										
Konutlar (dört kata kadar- dört kat dahil - asansörsüz ve kalorifersiz)										
Akaryakıt ve gaz istasyonları										
Kampingler										
Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane)										
Semt postaneleri										
Kreş-Gündüz bakımevleri										
ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
B GRUBU YAPILAR						2011	2012	2013	2014	2015
Entegre tarımsal endüstri yapıları						565,00 TL	560,00 TL	585,00 TL	650,00 TL	700,00 TL
İdari binalar (İçerisi hükümet konakları, vergi daireleri)										
Gençlik Merkezleri										
Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları										
Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler										
Temel eğitim okulları										
Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri										
Jandarma ve emniyet karakol binaları										
Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri										
Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)										
Halk evleri										
Pansiyonlar										
150 kişiye kadar cezaevleri										
Fuarlar										
Sergi salonları										
Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)										
Marinalar										
Gece kulübü, diskotekler										
İtfaiye kurtarma istasyonları										
Misafirhaneler										
Büyük çitlik yapıları										
ve bu gruptakilere benzer yapılar.										

IV. SINIF YAPILAR										
A GRUBU YAPILAR	2011	2012	2013	2014	2015					
. Özellikle olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)	625,00 TL	615,00 TL	650,00 TL	700,00 TL	750,00 TL					
. Poliklinikler										
. Liman binaları										
. Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)										
. 150 kişiyi geçen cezaevleri										
. Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri										
. İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişiye kadar)										
. Entegre sanayi tesisleri										
. Ağa parklar										
. Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)										
. Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları										
. Büyük alışveriş merkezleri										
. Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri										
. Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)										
. Oteller (1 ve 2 yıldızlı)										
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
B GRUBU YAPILAR	2011	2012	2013	2014	2015					
. İş Merkezleri	701,00 TL	695,00 TL	730,00 TL	800,00 TL	860,00 TL					
. Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri										
. Metro istasyonları										
. Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları										
. Büyük postaneler (merkez postaneleri)										
. Otobüs terminalleri										
. Satış ve sergi binaları (showroomlar)										
. Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düşün salonları)										
. Banka binaları										
. Normal radyo ve televizyon binaları										
. Özellikle olan genel sığınaklar										
. Özellikle müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi) ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
C GRUBU YAPILAR						2011	2012	2013	2014	2015
. Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları						819,00 TL	800,00 TL	840,00 TL	900,00 TL	960,00 TL
. Bakanlık binaları										
. Yüksek öğrenim yurtları										
. Arşiv binaları										
. Radyoaktif korumalı depolar										
. Büyük Adliye Sarayları										
. Otel (3 yıldızlı) ve moteller										
. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri										
. İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları										
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
V. SINIF YAPILAR	2011	2012	2013	2014	2015					
A GRUBU YAPILAR	1.035,00 TL	1015,00 TL	1.040,00 TL	1.150,00 TL	1.230,00 TL					
. Radyo-Tv İstasyonları										
. Özellikle olan askeri yapılar ve orduevi										
. Büyükeleklik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar										
. Borsa binaları										
. Üniversite kampüsleri										
. Yüksekliği 50,50m.'yi aşan yapılar										
. Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)										
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
B GRUBU YAPILAR	2011	2012	2013	2014	2015					
. Kongre merkezleri	1.235,00 TL	1240,00 TL	1.270,00 TL	1.400,00 TL	1.500,00 TL					
. Müze, sergi kütüphane kompleksleri										
. Olimpik spor tesisleri – hipodromlar										
. Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları										
. Hastaneler										
. Havaalanları										
. İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde)										
. Oteller (4 yıldızlı)										
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
C GRUBU YAPILAR	2011	2012	2013	2014	2015					
. Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)	1.415,00 TL	1400,00 TL	1.450,00 TL	1.600,00 TL	1.710,00 TL					
. Büyük radyo ve televizyon binaları										
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.										
D GRUBU YAPILAR	2011	2012	2013	2014	2015					
. Opera, tiyatro baki yapıları, konser salonları ve kompleksleri	1.710,00 TL	1690,00 TL	1.750,00 TL	1.900,00 TL	2.040,00 TL					
. Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar										
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.										

YIPRANMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTERİR CETVEL

	0-3 Yaş arası	4-5 Yaş arası	6-10 Yaş arası	11-15 Yaş arası	16-20 Yaş arası	21-30 Yaş arası	31-40 Yaş arası	41-50 Yaş arası	51-75 Yaş arası	75-
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Çelik Karkas- Betonarme Karkas Binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir Binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, Taş Duvarlı (Çamur Harçlı) Gecekondü-40 Tarz ve Vasfında Binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve Diğer Basit Binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

YIL	OCAK	SUBAT	MART	NISAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2015	17160,38	17367,08	17549,12	17799,33	17997,33	18043,02	17985,72	18162,68				
2014	16615,69	16845,60	16984,12	16895,64	16905,07	17028,36	17100,16	17245,94	17245,95	17404,06	17235,80	17104,53
2013	15006,51	14987,11	15109,23	15032,37	15182,51	15403,76	15556,77	15563,24	15700,45	15808,2	15905,9	16081,9
2012	14729,94	14716,29	14769,45	14781,66	14859,96	14637,99	14592,02	14629,37	14780,22	14806,08	15051,77	15033,81
2011	13254,42	13482,86	13647,36	13730,69	13751,52	13752,24	13748,65	13990,74	14206,97	14434,69	14528,08	14673,91
2010	11962,11	12161,1	12397,44	12689,09	12543,26	12480,04	12460,64	12604,31	12668,24	12821,25	12781,02	12948,4
2009	11253,1	11384,56	11417,6	11491,59	11485,84	11594,31	11512,42	11560,55	11631,67	11664,71	11815,57	11893,15
2008	10429,14	10696,37	11035,44	11531,83	11776,07	11814,14	11961,4	11681,96	11577,08	11643,17	11639,58	11227,24
2007	9797,71	9890,38	9986,64	10066,38	10105,89	10095,11	10101,58	10187,78	10291,22	10277,57	10369,52	10385,32
2006	8957,94	8980,93	9003,2	9177,76	9432,06	9811,35	9896,12	9822,13	9799,14	9843,68	9814,95	9802,74
2005	8328,42	8326,55	8503,6	8675,43	8647,64	8677,15	8655,06	8804,91	8950,24	9009,11	8805,2	8785,74
2004	7576,5	7700,6	7862,2	8070,5	8067,8	7982,7	7861,6	7923,5	8069,7	8330,1	8392,7	8403,8
2003	6840,7	7055,7	7281,8	7410,0	7364,0	7222,2	7183,5	7169,4	7173,3	7213,4	7336,2	7382,1
2002	5157,4	5289,5	5387,9	5485,5	5508,4	5572	5720,7	5842,8	6024,6	6213,3	6314,3	6478,8
2001	2686,8	2757,6	3035,0	3470,8	3689,6	3795,6	3920,6	4059,5	4276,7	4564,5	4755,5	4951,7

BİNALAR İÇİN YIL İÇİNDEKİ ENDEKS UYGULAMASI

Yapı birim fiyatları Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca her yıl açıklanır. Bu birim fiyatları bir yıl itibariyle geçerlidir. Yani yılın birinci gününden üçyüz altmışbeşinci gününe kadar geçerlidir.

Ancak; yılın birinci gününden geçerli olan fiyatların,yıl içinde ilerleyen dönemlere uyarlanması gerekir. Bunun yöntemi aşağıdaki gibidir.

ÖRNEK :

2007 yılı itibariyle 2/A niteliğindeki bir yapının Aralık 2007 itibariyle olabilecek fiyatının tespiti,

Aralık 2007 Endeksi X 2/A m² fiyatı = Aralık 2007 m² fiyatı

Ocak 2007 Endeksi

10385 X 167.00 TL. = 177.02 TL. olmaktadır.

9797

ARSALAR İÇİN ENDEKS UYGULAMASI

Emsal taşınmazın tapudaki satış fiyatının, değerlendirme tarihi olan dava tarihimiz itibariyle olabilecek fiyatının endeks kullanarak tespiti gereklidir. Bunun yöntemi aşağıdaki gibidir.

ÖRNEK :

2000 yılı Aralık ayı itibariyle m² si 300 TL. den satılmış olan bir arsanın Temmuz 2008 ayı itibariyle olabilecek fiyatının tespiti,

Temmuz 2008 End. X satıştaki m² fiyatı= Temmuz 2008 itibariyle

Aralık 2000 End.

11961 X 300.00 TL. = 1.317,44 TL. olmaktadır.

2626

Bu madde, ilgili yasadan kaynaklanan davalarda görev yapacak bilirkişilerin seçimini,seçilme yeterliliklerini, görev sürelerini, çalışma usüllerini, rapor hazırlama yöntemini düzenlemektedir.

Madde 15- (Değişik 24.04.2011-4650 m.8 ve 16.05.2012-6306 m.12)

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmibeş ila elli, nüfusu beşyüzbin ile birmilyon

arasında olanlar için elli ila yüz, nüfusu birmilyon ile üçmilyon arasında olanlar için yüz ila yüzelli, nüfusu üçmilyonun üzerinde olanlar için yüzelli ila üçyüzelli bilirkişi ve ayrıca il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi, her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilir. Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirlenir.

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

Süresi bitenler tekrar seçilebilir.

Bilirkişi kurulu; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşur.

Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri ve bunların usul ve furuu, karı-koca, üçüncü derece dahil, kan ve sıhri hı-sımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar bilirkişi seçilemezler.

İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkansız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskan, Tarım ve Köy İşleri ve Orman Bakanlıklarının taşra birimleri ile diğer resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimlerine imkan olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa bu fıkrada belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.

(Değişik sekizinci fıkra: 16/5/2012-6306/12 md.) Taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada belirtilen kimseler arasından bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde; bilirkişiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikçe, tarafların huzurunda ve gelmeyenin gıyabında kura yolu ile seçilir. Valilik, kuranın adil olarak yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kuraya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemece karara bağlanır.

Hakim, bilirkişilere yemin ettirir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 ve 12 nci maddeler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu onbeş gün içinde mahkemeye verir.

Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

(Ek fıkra: 16/5/2012-6306/12 md.) Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerlendirme uzmanı bulunan yerlerde, 10 uncu maddede öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır.

Hükmünü getirmiştir.

Söz konusu maddede 2001 yılında 4650 Sayılı yasa ile yapılan değişiklikten sonra, kamulaştırma davalarında bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esaslarına ilişkin yönetmelik 24/11/2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bunun arkasından da, Türk Mühendis ve Mimmar Odaları Birliği kamulaştırma davalarında bilirkişi olarak görev yapacak mühendis, mimar ve şehir plancılarının nitelikleri, belgelendirilmesi ve çalışma koşullarına ilişkin usul ve esaslara ilişkin yönergede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yönergede, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesine dayanılarak 24/11/2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmeliğin 11 inci maddesi gereğince meslek içi eğitim kursları, bilirkişi yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi, iptali ve sicillerin tutulmasında uyulacak usul ve esasların düzenlemesi hedeflenmiştir.

Kamulaştırma bilirkişiliği anlamında yasal dayanakları belirttikten sonra, genel anlamda kamulaştırma bilirkişiliği konusunu da ise şunları belirtmekte fayda vardır.

Kamulaştırma bilirkişiliği, diğer bilirkişilik kollarından gerek şartları, gerekse seçim ve yasal dayanakları anlamında farklılıklar arz etmektedir. Zira, kaynağı özel bir yasa olup, bazı özel düzenlemeler içermektedir.

Her şeyden önce, kamulaştırma bilirkişileri de görev yaparken, Hukuk Muhakemeleri Kanununun genel ilke ve düzenlemeleriyle tamamen bağlıdır. Hukuk Muhakemeleri Kanununun bilirkişilik bölümünde anlatmış olduğumuz hususlar kamulaştırma bilirkişileri içinde aynen geçerlidir. Belirtilen nedenle Bilirkişilik konusunda anlatmış olduğumuz hususlara burada yeniden tekrar etmeyeceğiz. HMK. nunda yazılı olan genel hükümler dışında kamulaştırma bilirkişileri 4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 15.maddesi Bilirkişiler başlığını taşıyan özel madde ile de bağlıdırlar.

Bilirkişilik anlamında genel düzenlemeyi getiren HMK. haricinde, 4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 15.maddesi kamulaştırma bilirkişileri için özel şart ve çalışma usulleri, raporlama yöntemi getirmiştir.

Kamulaştırma bedelinin tespiti davalarında kamulaştırılan gayrimenkulün kıymeti mutlaka bilirkişiler tarafından takdir edilir. (Kamulaştırma Kanunu. m. 15)

Kamulaştırma davalarında ana kural; teknik bilirkişilerin ihtisas odaları listesinden seçilmesidir. Ancak; ihtisas odalarının liste vermediği veya verilen listelerden fiilî imansızlık veya hukukî imkânsızlık nedeniyle bilirkişi seçilemezse, vilâyetlerde kamulaştırılan gayrimenkulün cins ve özelliğine göre, bayındırlık, tarım ve diğer resmî daire ve teşekküllerden alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiilî veya hukukî sebeplerle bilirkişi seçilmelerine imkân olmadığı takdirde civar vilâyetlerde varsa oda listelerinden yoksa yukarıda belirtilen resmî kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. (Kamulaştırma K. m. 15, VII)

4650 Sayılı Yasa ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince bilirkişi kurulu, kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve özelliğine göre üçü odalar listesinden, ikisi de mülk sahipleri listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşur (Kamulaştırma K. m. 15/IV).

Buna göre, kamulaştırma bedelinin tespiti ve bedele itiraz davalarında, bilirkişilerin (yukarıdaki esaslara göre düzenlenmiş) bilirkişi listelerinde isimleri yazılı kişilerden seçilmesi zorunludur.

Hatta, yukarıda belirtildiği gibi bu bilirkişi listeleri bir yıl için geçerli olduğundan, bilirkişilerin keşif günü geçerli olan listelerden seçilmesi zorunludur. Aynı yılın listelerinde isimleri yazılı olanlarla bilirkişi kurulu oluşturulamaz .

Kamulaştırma K. m.15/1 maddesine göre, listelerde adı yazılı olmayanlar (ne kadar yetenekli olursa olsunlar) bilirkişi olarak seçilemez ve böyle bir bilirkişi kurulunun raporuna dayanarak hüküm verilemez.

Tarafların oybirliği olsa bile, bu listeler dışından bilirkişi seçilemez.

Değişiklikten önceki 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunundan doğan kamulaştırma bedeline itiraz davalarında, 1983-2001 yılları arasında görülen davalarda, bilirkişi kurulu mutlaka üç kişiden oluşmakta idi.

Ancak 4650 Sayılı Kanunla değişik Kamulaştırma Kanunundan kaynaklanan kamulaştırma bedelinin tespit ve tescili davalarında, bilirkişi kurulu (durumun gerektirdiği özellikler saklı kalmak kaydıyla) mutlaka beş kişiden oluşur.

Bu konulara ilişkin Yargıtay ilgili dairelerinin çok sayıda bozma kararları bulunmaktadır.

T.C.

YARGITAY

İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu

E : 1996/3

K : 1998/1

T : 17.04.1998

ARSA SAYILMA NİTELİKLERİ

ÖZET : Belediyelerce, yapılip usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan Nazım imar planı kapsamındaki taşınmazlar, kamulaştırma hukuku yönünden Arsa sayılabilir ise de, bu nitelendirilmede; nazım imar planının ait olduğu idari birim (Büyükşehir, il, ilçe, köy) belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafe ile taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar da göz önünde bulundurulabilir.

(2942 s. Kamulaştırma K. m. 11)

(1319 s. EVK. 12)

(2797 s. Yargıtay K. m. 45)

Yukarıdaki İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararına göre:

ARSA SAYILMA NİTELİKLERİ

Kamulaştırma hukuku yönünden, taşınmazlar;

1. Belediyelerce, yapılip usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki, belediye veya mücavir alan sınırları içindeki taşınmazlar,
2. İdari birimlerin (Büyükşehir, il, ilçe, köy) yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafeleri,
3. Taşınmazın nazım imar plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar da göz önünde bulundurulurken arsa sayılabilirler.

Yargıtay Birinci Başkanlık Kurulunun 27.6.1996 gün ve 56/3 sayılı kararı üzerine 13 Mart 1998 tarihinde toplanan Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu, nazım imar planı içinde yer alan taşınmazların salt bu nedenle arsa sayılacağına dair Beşinci Hukuk Dairesi kararları ile böyle bir taşınmazın arsa olarak nitelendirilebilmesi için, taşınmazın fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında bulunması gerektiğine dair On sekizinci Hukuk Dairesi ve Hukuk Genel Kurulu kararları arasında içtihat aykırılığının bulunduğu kabul edilmiştir.

Kamulaştırma Kanununun 11. maddesi, kamulaştırılan taşınmazların kıymet takdir esaslarını belirlerken arazilerde, taşınmaz veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği

net gelirinin, arsalarda ise, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara ait değerlerin dikkate alınacağını hükme bağlamıştır.

Kamulaştırma Kanununda, arsanın tanımı yapılmamış olduğundan arazi ile arsa arasındaki ayırım, Emlak Vergisi Kanununun 12. maddesi, bu maddeye dayanılarak çıkarılan Bakanlar Kurulu kararı ve uygulamada belirlenen esaslara göre yapılmaktadır Emlak Vergisi Kanununun 12. maddesi, “ belediye sınırları içinde, belediyece parsellenmiş araziyi” arsa saymış parsellenmemiş araziden hangilerinin arsa sayılacağını bu konuda çıkarılacak Bakanlar Kurulu Kararına bırakmıştır.

Bakanlar Kurulu bu konuda en son çıkarılan 28.2.1983 gün ve 83/6122 sayılı kararında, emlak vergisi yönünden parsellenmemiş araziden hangisinin arsa sayılacağını belirlemiş olup, kamulaştırma bedel arttırımına ilişkin davalarda bu konudaki ilkelerin bazıları Yargıtay’ca benimsenerek uygulanmıştır. Uygulamada tevhide içtihat konusu ve sınırları bakımından bu genelgede sözü edilen imar planı, İmar Kanununda öngörülen “nazım imar planı” ve “uygulama imar planının ayırım yapılarak ele alınmış, uygulama imar planında yer alan taşınmazlar, anılan kanuna göre tabi buldukları işlemler itibari ile arsa olarak değerlendirilmiş iken, nazım imar planı konusundaki taşınmazlar yönünden uygulamada sözü edilen aykırı görüşler doğmuştur.

Yargıtay On sekizinci Hukuk Dairesi ve Hukuk Genel Kurulu bu taşınmazların ayrıca meskun ve belediye hizmetlerinden yararlanan yerler arasında bulunması şartını ararken Beşinci Hukuk Dairesi böyle bir şarta yer vermemiş bu taşınmazları salt bu nedenle (nazım imar planı içinde olduğu için) arsa saymıştır.

İlk oturumda bu ayırım dikkate alınarak yapılan müzakereler sonunda yapılan oy-lamada her iki görüş yeterli çoğunluğu bulamamış, her iki görüşün de arsa-tarım arazisi ayırımında tatmin edici bir çözümü ifade etmediği düşüncesinden hareketle,

İkinci oturumda, birinci oturumdaki görüşmelerden çıkan sonuç göz önünde bulundurulurken Beşinci ve On sekizinci Hukuk Dairelerinin uygulamalarını dikkate almakla beraber, her iki Dairenin arsa değerlendirmesi konusundaki görüşlerine esneklik getiren bir öneri Genel Kurula sunulmuştur. Genel Kurul bu öneriyi, Yargıtay Kanununun 45. maddesinin son fıkrası hükmü kapsamında değerlendirmiştir. Bu öneri dikkate alınarak yapılan müzakerelerde Belediyelere ait usulüne uygun olarak onaylanıp yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazların arsa sayılabileceği ancak nazım imar planlarının çok geniş alanları içine alabilecek tarzda da düzenlenebildiği ve özellikle beldeler için yapılan nazım imar planlarının beldenin idari sınırlarının tamamını içine alabildiği, yerleşim yerlerine ve belediyece hizmet getirilen bölgelerin çok uzağında bulunan ve bölgedeki yerleşim yerinin genişliği ve nüfus artışı ile nüfus yoğunluğuna göre yakın zamanda iskan açılması mümkün olmayan yerlerin de nazım imar planı sınırları içine dahil edildiği ve yerleşim yerlerinden uzakta olan bir kısım taşınmazların da sırf kamulaştırmayı sağlamak amacıyla plan kapsamında gösterilebildiği gözetilerek belirlenen durumlarda taşınmaz, belediye nazım imar planı içinde olsa dahi arsa olarak

kabul edilemeyeceği görüşü benimsenmiştir.

Varılan bu genel sonuç doğrultusunda, tevhide içtihat yönünden nazım imar planı'ndan yalnız belediyelerce yapılanlarının dikkate alınması, nazım imar planında yer alan taşınmazların arsa olarak nitelendirilmelerinde yalnız bu durumlarının değil, ait oldukları belediyelerin yerleşim ve nüfus yoğunluğunun, ulaşım ve alt yapı hizmetlerinden yararlanma olanak ve olasılıklarının yerleşim merkezine uzaklıklarının nazım imar planı içindeki konumları ve kullanım biçimleri, planlanan kapsamda ve süre içinde yerleşim alanlarına dönüşme olasılıklarının da göz önünde bulundurulacağı öngörülmüştür.

Buna göre, belediye nazım imar planında yer alan bir taşınmaz arsa sayılabilecek ise de, onun arsa olarak nitelendirilip buna göre değerlendirilmesine esas olmak üzere, nazım imar planının ait olduğu belediyenin yerleşim alanının devamında, uzantısında yer alması alt yapı hizmetlerine henüz kavuşmamış olsa bile, istendiğinde imara açılabilecek ve bunlardan yararlanabilecek konumda, belediyenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğundaki artış itibariyle uygulama imar planının düzenlenebileceği aşamaya gelmiş olması gibi hususlarında araştırılıp göz önünde bulundurulacağı öngörülmekte, buna karşılık taşınmaz belediye nazım imar planı içinde olmasına rağmen bu plandaki konumu itibariyle iskanın yasaklanmış bulunması, nazım imar planının ait olduğu beldenin nüfusu, gelişmesi, yapılanma yoğunluğu ve taşınmazın yerleşim merkezine uzaklığı gibi nedenlerle uygulama imar planı hazırlanmasının yakın bir olasılık olmadığı ve daha önce planda yer almadığı halde, yürürlükteki mevzuat gereği kamulaştırabilmesi amacıyla ve hemen kamulaştırma kararından önce nazım planı düzenlenmiş veya mevcut nazım plan kapsamına alınmış olması gibi haller de arsa değerlendirmesinde göz önünde bulundurulacaktır.

Sonuç: “Belediyelerce yapılıp usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazlar, kamulaştırma hukuku yönünden arsa sayılabilir ise de, bu nitelendirmede; nazım imar planının ait olduğu idari birim (Büyükşehir, il, ilçe, köy) belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafe ile taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlarda göz önünde bulundurulabilir” biçiminde birinci toplantıda yeterli çoğunluk sağlanamadığından, 17.4.1998 gününde yapılan ikinci toplantıda üçte ikiyi aşan çoğunlukla karar verilmiştir.

İMAR KADOSTRO PARSEL DÖNÜŞÜMÜ

	DAV.KON.TAŞ.	EM. TAŞ.	NEV'İ	DÖNÜŞÜM
1-	İMAR PAR.	İMAR PAR.	AYNI	YAPILMAZ
2-	KAD. PAR.	KAD. PAR.	AYNI	YAPILMAZ
3-	İMAR PAR.	KAD. PAR.	FARKLI	YAPILIR
4-	KAD. PAR.	İMAR PAR.	FARKLI	YAPILIR

İMAR PARSELİNDEN; İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ GEREĞİNCE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KESİNTİSİNİN YAPILMIŞ OLDUĞU GÖZÖNÜNDE BULUNDURULDUĞUNDA;

Birinci ve ikinci durumda dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmaz aynı nev'i den olduğundan yani her ikisi de imar veya kadastro parseli olduğundan herhangi bir kesinti veya ilave yapılması söz konusu değildir.

Üçüncü ve dördüncü durumda dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmazlar nev'i itibariyle farklı olduklarından bu parsellerin nev'i itibariyle her ikisinin de aynı nev'i ne dönüştürülmesi gerekmektedir.

Dönüşüm işlemi yapılırken; imar parselinden daha önce düzenleme ortaklık payının kesilmiş olduğu, kadastro parselinin ne zaman imar uygulaması göreceği ve ne kadar düzenleme ortaklık payı kesileceği bilinemediğinden, (bilinenden yola çıkılmasının daha doğru olacağı düşünüldüğünden) imar parselinden ise ne kadar düzenleme ortaklık payı kesilmiş olduğu bilindiğinden, imar parseline kesildiği kadar düzenleme ortaklık payı ilave edilerek her iki taşınmazda nev'i itibariyle denkleştirilir.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18/2 maddesi gereğince “ 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. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez. ”

Burada bilinmesi gereken husus düzenleme ortaklık payı olarak kesilmesi gereken miktar mutlaka % 40 değildir. Yüzde kırkına kadardır. İmar parselinden ne kadar düzenleme ortaklık payının kesildiği mutlaka ilgili belediye başkanlığından sorulmalıdır.

A) KADASTRO PARSELİNİN - İMAR PARSELİNE DÖNÜŞÜMÜ

a = Kadastro parseli alanı : 100 m²

b = Düzenleme ortaklık payı kesinti oranı : % 30

c = Kadastro parseli birim m² bedeli : 70 TL/m²

d = Kadastro parselinin toplam değeri : a x c

$$100 \text{ m}^2 \times 70 \text{ TL.} = 7.000 \text{ TL.}$$

e = Kadastro parselinin kaç m² imar parseline karşılık geldiği (diğer

bir anlatımla 100 m² kadastro parseli kaç m² imar parseline karşılık gelmektedir?)

$$e = 100 \text{ m}^2 \times \frac{(100 - 30)}{100} = 70 \text{ m}^2$$

100

Yani; 100 m² kadastro parseli % 30 dop kesintisi durumunda 70 m² lik imar parseline karşılık gelmektedir.

Bu durumda imar parselinin birim m2 değeri ise:

$$\text{Kadastro parselinin tamamının değeri (d)} = \frac{7.000 \text{ TL.}}{70 \text{ m}^2} = 100 \text{ TL/m}^2$$

Buna göre; imar parselinin birim m2 değeri 100 TL. olmaktadır.

B) İMAR PARSELİNİN KADASTRO PARSELİNE DÖNÜŞÜMÜ

a = İmar parseli alanı : 70 m2

b = Düzenleme ortaklık payı kesinti oranı : % 30

c = İmar parseli birim m2 bedeli : 100 TL/m2

d = İmar parselinin toplam değeri : a x c
70 m2 x 100 TL. = 7.000 TL.

e = 70 m2 alanlı imar parselinin kaç m2 kadastro parseline karşılık geldiğinin hesaplanması

$$e = 70 \text{ m}^2 \times \frac{100}{(100 - 30)} = 100 \text{ m}^2$$

Yani; 70 m2 alanlı bir imar parseli % 30 dop kesintisi uygulaması öncesi 100 m2 lik kadastro parseldir.

Bu durumda kadastro parselinin birim m2 değeri ise:

$$\text{İmar parselinin tamamının değeri (d)} = \frac{7.000 \text{ TL.}}{100 \text{ m}^2} = 70 \text{ TL/m}^2$$

Buna göre; kadastro parselinin birim m2 değeri 70 TL. olmaktadır.

RUHSATSIZ YAPILARA DEĞER BİÇİLMESİ

Bu tür yapıları 2981 sayılı İmar Affı Kanununa tabi olan yapılar ve tabi olmayan yapılar olarak iki grup halinde incelemek gerekir.

A) Yapı 2981 sayılı Kanunun 14. maddesine göre af kapsamında kalıyorsa;

1- Yapı hak sahibi adına tapu kayıtlı taşınmaz üzerinde kalıyorsa;

a)Yapı kaçak olarak yapılmış ancak 2981 sayılı İmar Affı Kanunundan faydalanmak için müracaatla bulunulduktan sonra kamulaştırılmış veya kamulaştırmaz el konulmuşsa yapının tüm bedeli ödenir. (10.11.1985 tarihinden önce yapılan binalar için bu geçerlidir.) Bu tarihten sonra yapılan binalar için belediye encümeni veya il idare kurulu kararına müteakip 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca bina yıkılabilir. Yıkım kararı aleyhine mal sahibince idari yargıda iptal kararı alınmamışsa bina için herhangi bir bedel ödenmez.

b) Bunun dışında; mal sahibi adına kayıtlı taşınmaz üzerine ruhsatsız yapıları veya imar affına girmeyen bina için, yıkım kararı alınmadan yıkım yapılırsa tüm bina bedeline hükmedilir.

c)Yıkım işi; belediye veya valilik dışında başkaca bir kurum tarafından yapılırsa tüm bina bedeli ödenir.

2- Yapının bulunduğu yer yapı sahibi adına tapulu değil ancak belediye, vakıflar, hazine v.b. kuruluşlar adına olup özel mülkiyet hükümlerine göre mülkiyeti geçebilen bir arazi ise;

a) Yapı sahibinin, eşinin, reşit olmayan çocuğunun oturduğu belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde ev yapmaya müsait arsası, veya bir evi veya bağımsız apartman dairesi bulunmuyorsa (10.11.1985'den sonra yapılan yapılar kaçaktır) bu tarihten önce yapılan yapılar için imar affı müracaatında bulunmuşsa, yapı yerinde korunamıyorsa, yapı sahibine uygun bir arsa veya hisse veriliyor, muhafaza edilemeyen bina için enkaz bedeli ödenir.

b)Yapı sahibinin, eşinin, reşit olmayan çocuğunun yapının bulunduğu yer dışında arsası, dairesi, evi varsa; yapı sahibine arsa tahsisi yapılamayacağından, yapı sahibinin imar affından faydalanması mümkün olmayacağından yapının tüm bedeli ödenir.

B) Yapı 2981 sayılı İmar Affı Kapsamına girmiyorsa;

Bina 10.11.1985 tarihinden önce ruhsatsız olarak yapılmasına rağmen, aftan yararlanmak için müracaat edilmemişse, encümen veya il idare kurulu kararı sonucu bina yıktırılır ve bedeli ödenmez. Ancak uygulamada idarelerce enkaz bedeli ödenmekte yapı sahiplerince enkaz bedelinin artırımı yapılan bu yöndeki kamulaştırma sonucu enkaz bedelinin artırımı davaları açılmaktadır.

İMAR KANUNDAN KAYNAKLANAN BEDELE İLİŞKİN DAVALAR

3194 Sayılı İmar Kanunu ve 2981 Sayılı İmar Affı Kanunundan kaynaklanan bedele ilişkin itiraz davalarının tamamının Yargıtay'daki temyiz inceleme yeri Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'dir.

İmar uygulamasından kaynaklanan bedele itiraz davaları şunlardır.

1- Taşınmaz sahibinin bedele dönüştürülen payı nedeniyle belirlenen miktardan, mal sahibi lehine, bu payın sahibi kılınan şahsın aleyhine, parsel üzerine konulan ipotek bedelinin artırılması davası.

2- 3194 Sayılı İmar Kanununun 17'nci maddesi gereğince, valilik veya belediye tarafından bu madde dahilindeki taşınmazların, taşınmazın paydaşlarına veya civarındaki arsa veya bina sahiplerine satış için belirlenen bedele dair davalar.

3- 2981 Sayılı İmar Affı Kanununun 10. maddesi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince yapılan imar uygulaması nedeniyle, yapılan şuyulandır-

ma da mal sahibinin payına karşılık, yeteri kadar yer verilememesi nedeniyle, bedele dönüştürülen pay için tespit edilen bedelinin arttırılması davası.

Belirtilen bu üç davada da, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 37. maddesine göre yetkili mahkeme, taşınmazın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesi olup, açılan davalarda bedel tespitleri yine Kamulaştırma Kanununun 11. maddesi kriterlerine göre yapılacaktır.

Söz konusu davalarda değerlendirme tarihi; 6487 Sayılı Yasanın 21.maddesinin yürürlüğe girmesinden önceki dönem itibariyle aşağıdaki gibi idi.

-Davaya konu işlem nedeniyle mal sahibine ilgili idare tarafından tebligat yapılmışsa, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde dava açılması gerekeceğinden değerlendirme tarihi dava tarihi olacaktır.

-Bedele dönüştürme işlemine ilişkin ilgili idare tarafından tebligat yapılmamışsa ve idarece belirlenen bedel mal sahibine ödenmemiş ise değerlendirme tarihi yine dava tarihi olacaktır.

-İlgili idarenin tespit ettiği bedel, mal sahibine ödenmiş ise değerlendirme tarihi ödeme tarihi olacaktır. (eğer bedel taksitlerle ödenmiş ise, değerlendirme tarihi son taksidin ödendiği tarih olacaktır.)

Ancak; 6487 Sayılı Yasanın 21.maddesinin yürürlüğe girmesinden sonraki dönem itibariyle ise;

“24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılan imar uygulamalarından doğan ve ipotekle teminat altına alınanlar da dâhil olmak üzere her türlü alacak ve bedeller, borçlu idarelerce, ipotek veya uygulama tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunda belirtilen kanuni faiz oranı uygulanmak suretiyle güncellenerek ilgililerine ödenir” hükmüne göre hareket etmek gereklidir.

Tabi ki bu arada, 2981 Sayılı Yasanın 13/b maddesi ile, 3194 Sayılı Yasanın 17.maddesi ile idarelerin şuyulandırma sonucu takdir edecekleri bedele ilişkin davaların ise yine usul gereği işlem yapılması gerekeceği unutulmamalıdır.

İMAR KANUNU İLE İLGİLİ DAVALARDA GENEL BİLGİLER

1. Binanın bulunduğu zemin bina sahibine ait olup, bina yıkılır ve arsa sahibine başka yerden arsa verilirse, kendisine bina bedeli ödenecektir.
2. Tapulu-tapusuz bir taşınmaz üzerinde bulunan yapının, kaçak yapı olduğu gerekçesiyle 3194 Sayılı İmar Kanununun 32.maddesi uyarınca yıkımı için encümen kararı alınıp tebligat yapılmışsa, bedel ve enkaz bedeli ödenmeyecektir. Bu gibi durumlarda, yargılama yetkisi idari mahkemelerindedir.
3. Tapulu bir taşınmaz üzerinde bulunan yapının, kaçak yapı olduğu gerekçesiyle 3194 Sayılı İmar Kanununun 32.maddesi uyarınca yıkımı için encümen kararı alınmadan, tebligat yapılmadan bina yıkılırsa bina bedeli ödenecektir.
4. Taşınmaz tapulu değilse, imar affı başvurusu yapılmış olmasına rağmen, ida-

re bu müracaatı karara bağlamamış ve bu nedenle arsa tahsisi yapılmamış ve bina bulunduğu yerde korunamadığı için yıkılmış ise;

a)05.06.2004 tarihinden önce açılan davalarda, bina bedeline hükmedilecektir.

b)05.06.2004 tarihinden sonra açılan davalarda, asgari levazım bedeline hükmedilecektir.

5. Taşınmaz tapulu değilse, imar affı başvurusu idarece uygun görülmuş, kendisine başka yerden arsa verilmişse, yıkılan binanın sadece enkaz bedeli ödenir. Eğer enkazın mal sahibi tarafından alındığı ispatlanmışsa, enkaz bedeli de ödenmez.
6. İmar uygulamasına tabi tutulan taşınmaz ile uygulama sonucu kendisine verilen taşınmaz arasında değer farkı olduğundan bahisle talepte bulunulursa, idari işleminden kaynaklanan bir talep söz konusu olup açılacak davanın idari tam yargı davası olması gereklidir.
7. İmar uygulamasına tabi tutulan taşınmaz ile uygulama sonucu kendisine verilen taşınmazın yüzölçümleri aynı olmalıdır. Miktar bakımından bir eksiklik varsa, bu kamulaştırmasız el atmadır. Eksik verilen yerin bedeli ödenmelidir.
8. 3194 Sayılı İmar Kanununun 39.maddesi uyarınca, yıkılacak kadar tehlikeli olduğu tespit edilen yapıların sahiplerine bu konuda tebligat yapılmış ise, yapı bedeli yönünden açılacak davanın idare mahkemesinde görülmesi gereklidir.
9. Gecekondu önleme çalışmaları kapsamında kamulaştırılan binalara kıymet takdiri sırasında bayındırlık birim fiyatlarına göre yıpranma payı düşülerek bedel biçilmişse, bina bedellerine ilişkin davalarda da aynı yöntemle hesaplama yapılması gerekir. Yani sadece enkaz bedeli hesaplanmamalıdır.
10. İdare; bayındırlık birim fiyatları esas alınarak tespit edilen bedelin indirilmesi için dava açarsa, yukarıdaki maddeler esas alınarak levazım veya enkaz bedeli verilmesi gerekir.

KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN 19. MADDESİ

Bu arada, konumuzla bağlantılı olduğu için Kamulaştırma Kanununun 19.maddesine değinmek gereklidir. Bu maddede yapılan değişiklikle birlikte uygulamada da değişiklik meydana gelmiştir.

Bu hususta mevcut durumu şöyle anlatabiliriz. 4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 19.maddesi, "Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları" başlığını taşımaktadır.

Madde 19 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/11 md.)

İdare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder.

İdarece yapılan bu araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığına, taşınmaz malın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun tespiti halinde, 9 uncu madde gereğince seçilen bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapar, delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir. Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

İdarece hazırlanan ve 10 uncu madde uyarınca toplanılan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin peşin veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkeme, taşınmaz malın kamulaştırma bedelini 10 uncu maddede belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı Türk Kanunu Medenisi hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen diğer belgeleri tespit edilen zilyede tebliğ eder.

Ayrıca taşınmaz malın durumu, o yerine en büyük mal memuruna bildirilmekle beraber, taşınmaz malın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir.

İlanda:

- a) Taşınmaz malın bulunduğu yeri, mevkii, sınırı, miktarı,
- b) Zilyedin kimliği,
- c) Kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka,
- d) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delillerin, ilan tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,
- e) Hak sahiplerinin son ilandan itibaren bir ay içinde itiraz etmedikleri takdirde, kamulaştırma bedelinin zilyede ödeneğine karar verileceği,

Belirtilir.

Son ilandan itibaren otuz gün içinde Hazine veya üçüncü bir kimse tarafından itiraz edilmediği takdirde, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre taksitle kamulaştırma yapılmış ise, ilk taksidin yine peşin ve nakit olarak zilyet adına ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdare tarafından kamulaştırma bedelinin zilyet adına yatırıldığına dair makbuzun mahkemeye ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zil-

yede ödenmesine karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Bu müddet içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise, mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilanda belirtilen bankada açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir.

Kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, bedele istihkak davası açmak hakkını düşürmez.

(Ek fıkra: 26/5/2004-5177/35 md.) Başkası adına tapulu, sahihsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.

Bu maddede en can alıcı nokta, 26.05.2004 tarihinde kabul edilen ve 05.06.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5177 sayılı yasanın 35.maddesi gereğince yapılan değişikliktir.

Bu değişiklikten önce 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 19.maddesinin ilgili fıkrasında” Başkası adına tapulu, sahihsiz ve zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında, bina ve ağaçların 11.ve 12.maddeler uyarınca takdir olunan bedeli zilyedine ödenir” hükmü yer almakta idi.

Burada getirilen yeni düzenleme ile; “Başkası adına tapulu, sahihsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.” hükmü getirilmiştir.

05.06.2004 tarihinden sonra açılan davalarda bu hüküm uygulanacaktır.

Burada levazım bedelinin ne olduğu nasıl hesaplanacağına ilişkin net bir tanımlama olmamakla birlikte,

Levazım bedeli; Bayındırlık Birim Fiyatlarına göre belirlenen bedelden, yıpranma payı düşülerek yapılan hesaplamadan, müteahhitlik karı ve işçilik ücretinin düşülmesi sonucu bulunan bedel levazım bedelidir.

Uygulamada çoğu zaman karşılaştığımız gibi;

1. Eğer binanın bulunduğu zemin, bina sahibinin tapulu yeri ise zemin bedeli ve bina bedeline hükmedilecektir.
2. Binanın üzerinde bulunduğu zemin başkasının adına tapulu, sahihsiz veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş ise, (3194 ve 2981 Sayılı Yasaların uygulandığı durumlarda)
 - a)05.06.2004 tarihinden sonra açılan davalarda, binanın yapılış tarihi nazara alınmadan levazım bedeline hükmedilecek,
 - b) 05.06.2004 tarihinden önce açılan davalarda, bina bedeline hükmedilecektir.

KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN 27. MADDESİNİN AÇIKLAMASI

Bu maddede, acele kamulaştırma yapılması gereken durumlarda uygulanması gereken hususlar belirtilmiştir.

- 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulamasında yurt savunması ihtiyacı söz konusu olduğunda,
- Aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde,
- Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda,
- Gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılması söz konusu olduğunda;
- İdarenin talebi üzerine, kıymet takdiri haricindeki işlemler sonradan tamamlanmak üzere mahkemece, yedi gün içinde o taşınmaz malın değeri tespit ettirilir.

Değer tespiti, Kanunun 10. maddesindeki esaslara göre ve 15. madde gereğince seçilecek bilirkişilerce yapılır.

Mahkemece belirlenen bedel, idare tarafından mal sahibi adına bankaya yatırılmasından sonra, mahkemece taşınmaza el konulmasına karar verilir.

Mahkemece gerçekleştirilen işlemler delil tespiti mahiyetinde olduğundan, verilen karar temyizi kabil karar değildir.

Tespit edilen bedel, gerçek kamulaştırma bedeli değildir. Taraflar, bu aşamada da, mahkemece bilirkişi raporunun kendilerine tebliği üzerine, bilirkişi raporuna karşı itirazlarını ileri sürebilirler. Mahkemece ihtiyaç duyulursa eksik tespit edildiği ileri sürülen hususlarda veya res'en de bilirkişilerden ek rapor alınabilir.

Acele el koyma kararından sonra, taşınmaz sahibi ve kamulaştırmayı yapan idare arasında taşınmazın devri hususunda bir anlaşma olmazsa, idare mal sahibi aleyhine 10.madde uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili için dava açmalıdır.

Açılacak davada; değerlendirme tarihi acele el koyma tarihi değil, Kamulaştırma Kanununun 15/son maddesi uyarınca, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün yani asıl bedel tespit ve tescil davası açıldığı tarihin esas alınması gerekir.

İdarece, acele el koyma kararı aldıktan sonra, Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine göre, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili davasını en kısa veya makul bir süre içerisinde açılması gerekir.

İdarece, acele el koyma kararı üzerine taşınmaza el konulmasından sonra, Kamulaştırma Kanununun 7/son maddesinde belirtildiği üzere "İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde Kamulaştırma Kanununun 10.maddesine göre, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili davası açılmazsa taşınmaz sahibinin idare aleyhine kamulaştırmaz el atma nedeniyle tazminat davası açma hakkı ortaya çıkar.

Acele kamulaştırma sonucu verilen karar nihai karar olmayıp, delil tespiti niteliğinde olduğundan, taşınmaz maliki yönünden, henüz başlamış bir kamulaştırma

işlemi bulunmamaktadır.

Acele kamulaştırma kararı, nihai karar niteliğinde olmadığından, kamulaştırmadan arta kalan kısmın bedeli istenemez.

KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMALARDA KARŞILAŞILACAK BAZI ÖZEL DURUMLAR

1. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 35. madde uyarınca özel parselasyon yapılan yerler;

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 35. maddesinde "... özel parselasyon sonunda malikinin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez." hükmü yer almıştır.

Kadastro parsel malikinin, taşınmaz üzerinde özel parselasyon yaparak, yol vs. olarak bırakılan yerler nedeniyle ilgili madde esas alınarak, eski maliki tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı gibi bedeli de istenemez.

2. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde yer alan düzenleme ortaklık payından kaynaklanan durumlar

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde;

"İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

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

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

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez." hükmü yer almıştır.

(Düzenleme ortaklık payı nedeniyle kesilebilecek miktar 17.12..2003tarihine kadar % 35' ine kadar iken, bu tarihte yürürlüğe giren 5006 Sayılı Kanunla bu oran % 40' ına çıkarılmıştır.)

- İmar uygulaması nedeniyle yapılacak düzenleme ortaklık payı kesintisi % 40 oranına kadar olup, bu orandan fazla yapılacak kesinti kamulaştırmaz el atma olacaktır.
- Bir taşınmaz, bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı kesintisine tabi tutulamaz. İkinci kez yapılacak olan düzenleme ortaklık payı kesintisi kamulaştırmaz el atma olacaktır.
- İmar uygulaması nedeniyle yapılacak düzenleme ortaklık payı kesintisi % 40 oranına kadar olup, bu oranın takdiri yapılacak imar uygulamasının durumuna göre idareye aittir. Bu oranın altında yapılan kesinti sonrası, idare tarafından ikinci kez imar uygulaması yapıp bu oranın tamamlanması anlamında ilave kesinti yapılamaz.

3. İmar planında taşınmazın kamu hizmetine ayrılması;

Daha önceki yıllarda, imar uygulaması nedeniyle taşınmazın imar planında yeşil saha, park, yol, karakol, sağlık ve okul alanı gibi kamu hizmetine tahsis edilmesi halinde, taşınmazın mal sahibinin elinde bulunmakla beraber, bizzat kullanma hakkına da sahip olmaması hali, kamulaştırmaz el atma olarak kabul edilmemektedir.

Ancak; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 15.12.2010 gün ve 2010/5-662 E. 2010/651 K. sayılı kararı ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 10. maddesi uyarınca, imar planına alındığı tarihten itibaren 5 yıl içinde kamulaştırılmaması halinde, söz konusu durum kamulaştırmaz el atma davası olarak kabul edilmiştir.

İmar planına alındığı tarihten sonra 5 yıl geçmeden açılan davalarda ise, karar tarihine kadar 5 yıllık süre dolmuşsa da açılan davanın kabulü gerekmektedir. Aynı şekilde ilgili belediyece, dava konusu edilen plandaki tahsis şekli, değiştirilmişse de, dava tarihi olarak aranan 5 yıllık süre, sonraki plan tarihinin değil, önceki imar planının kesinleştiği tarihtir.

4. Kamulaştırma Kanununun 7/son maddesi gereğince taşınmazın tapu kaydına konulan kamulaştırma şerhi;

Kamulaştırmayı yapacak idarece, kamulaştırma kararı verdikten sonra, kamulaştırılacak taşınmazın tapu kaydına kamulaştırma şerhini konulur. Ancak bu durum kamulaştırmaz el atma olarak nitelendirilemez. İlgili madde gereğince idare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunduğu mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmezse, bu şerh tapu idaresince kendiliğinden silinir.

5. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca konulan şerhler;

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 15/f maddesinde “Sit alanı olması nedeni ile kesin inşaat yasağı getirilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, malikinin başvurusu üzerine bir başka arazi ile değiştirilebilir. Üzerinde bina, tesis var ise, malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli 2942 sayılı Kanununun 11. maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödeme yapılır.” hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm gereğince, sit alanı ilan edilen taşınmazlara fiilen el atma yoksa, kamulaştırmasız el atma davası açılmaz.

Ancak, bazen sit alanı içerisinde kalan ve idarece kullanılmasına izin verilmeyen taşınmazın bedeli kamulaştırmasız el atma davası açılarak talep edilebilir.

6. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu:

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununun 6/3. maddesinde “Toplulaştırma alanlarında gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait araziden projenin özelliğine göre, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için %10’a kadar katılım payı kesilir. Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla, yol fazlalıkları da aynı amaç için kullanılır. Katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ancak, katılım payı dışında kesilen arazi, öncelikle varsa eşdeğer Hazine arazisinden karşılanır. Yoksa, kesilen arazi için kamulaştırma işlemi yapılır.” hükmü yer almıştır. Bu hüküm uyarınca yapılan kamu kesintisi, % 10 oranını aşmamalıdır. Bu oranı aştığı takdirde, kamulaştırmasız el atma nedeniyle tazminat davası açılıp bedeli talep edilebilir.

7. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu gereğince konulan serhler.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu gereğince askeri yasak bölgeler 1.ve 2. derece askeri yasak bölge olarak ikiye ayrılır.

A) Birinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeler

a) Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin, çevre duvarı, tel örgü veya benzeri engel veya işaretlerle belirlenen dış sınırlarının en az 100, en fazla 400 metre uzağından alınan noktaların birleştirilmesi suretiyle meydana gelen alanlarla,

b) Kara sınır hattı boyunca ve lüzum görülen kıyılarda 30 ila 600 metre derinlikte kurulan alanlardır.

Kanunun 7/a maddesindeki “Bölge içindeki taşınmaz mallar kamulaştırılır.” hükmü gereğince, birinci derecede kara askeri yasak bölgelerinde bulunan taşınmazlar kamulaştırılır. Kamulaştırılmazlarsa bunlar için kamulaştırmasız el atma nedeniyle tazminat davası açılabilir.

B) İkinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeleri

Birinci derece kara askeri yasak bölgelerin çevresinde, bu bölge sınırlarından baş-

lamak üzere 5 kilometreye, savunma ihtiyacı ve bölgenin özelliklerinin zorunlu kıldığı hallerde 10 kilometreye kadar uzaktan seçilen noktalardan geçirilen hatla tesbit edilen alanlar ile yurt savunması bakımından gerekli görülen diğer bölgelerde kurulan ve sınırları Bakanlar Kurulu Kararı ile tesbit edilen alanlardır.

Kanunun 21/a maddesindeki “Bölge içindeki gerçek ve tüzel kişilere ait mallar kamulaştırılabilir” hükmü yer almıştır. Bu hüküm emredici bir düzenleme değildir. Bu hüküm gereğince, taşınmaza fiilen el atma olmadıkça, sırf ikinci derece kara askeri yasak bölge ilan edildiği gerekçesiyle kamulaştırmaz el atma nedeniyle dava açılmaz.

8. Mutlak Koruma Alanları ile ilgili konulan şerhler;

12.05.2006 tarih ve 933 sayılı Genel Kurul Kararı ile kabul edilen İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ’ nde 16.07.2009 gün ve 14 sayılı İski Genel Kurulu kararı ile ve 14.01.2011 gün ve 2 sayılı Genel Kurul Kararları ile değişiklik yapılmıştır. Yönetmeliğin “Kamulaştırma ile İlgili İşlemler” başlığını taşıyan 10/1. maddesine kamulaştırmaya yer verilmiştir.

Ancak, yönetmelikte yapılan değişikliklerle önce, önceki yönetmeliğin “Kamulaştırma ile İlgili İşlemler” başlığı altındaki 10.maddesine, daha sonraki değişikliklerle de, “Dere mutlak Koruma Alanı” tanımlamalarına yer verilmemiştir.

En son yürürlüğe giren Yönetmeliğin “Tanımlar” başlığı altındaki 4.maddesinde, Mutlak Koruma Alanı, Kısa Mesafeli Koruma Alanı, Orta Mesafeli Koruma Alanı ve Uzun Mesafeli Koruma Alanlarının tanımlamalarına yer verilmiştir.

Yönetmeliğin 10/a maddesinde; “Mutlak koruma alanlarında; Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan yapılar (öncelikle tehlikeli ve zararlı atık üretenler) ve araziler bir program dahilinde kamulaştırılır.” hükmü yer almıştır.

Yönetmeliğin 4. maddesinde Mutlak Koruma Alanı: “İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde, su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300 metre genişliğindeki kara alanıdır. Bahse konu alanın, havza sınırını aşması halinde, mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur.” şeklinde tanımlanmıştır.

Aynı Yönetmeliğin 6/9.maddesinde “Mutlak koruma alanlarında İdare tarafından yapılacak ve yaptırılacak arıtma tesisleri hariç, hangi maksatla olursa olsun hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.”

(g) bendinde ise “İmar planları hazırlanırken; EK-1’ de isimleri verilen derelerin her iki tarafında, kadastral sınırlarından itibaren 100 metrelik yapı yaklaşma mesafesi bırakılır. Derelerin yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan bu alanlardaki yapılaşma hakları parsel yüzölçümünün % 60’ı hesaplanmak kaydıyla EK-2’ de verilen yoğunluk değerlerine göre ait olduğu imar planı sınırı içinde bulunan havza dışındaki alanlar ile orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında kullanılır.

Bu durumda yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan alanlar, ağaçlandırma, yol, yeşil alan, rekreasyon v.b. maksatlarla kullanılmak üzere, kamuya bedelsiz devredilir ve bu alanlarda yapı yapılamaz.” hükümleri yer almakta olup, yine Su Kirliliği

Kontrolü Yönetmeliği'nin 17.maddesinde de; "Mutlak koruma alanı, içme ve kullanma suyu rezervuarının maksimum su seviyesinden itibaren 300 metre genişliğindeki şerittir. Söz konusu alanın sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde, mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur. Bu alanda aşağıda belirtilen koruma tedbirleri alınır.

Maksimum su seviyesinden itibaren 300 metre genişliğindeki şerit kamulaştırılır. Kamulaştırma, suyu kullanan idarece yapılır.

Yeni Yönetmelikte yer almayan Kamulaştırma ile İlgili İşlemler başlığını taşıyan 10/b maddesinde, "Havzalardaki bütün koruma alanlarında; içme suyu havzalarının ve su kaynaklarının kirlenmesinin önlenmesi maksadıyla İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından gerekli görülmesi halinde tehlikeli ve zararlı atık üretenlerden başlanarak her türlü yapı ve tesisler bir program dahilinde kamulaştırılır." hükümleri uyarınca, mutlak koruma alanlarında kalan araziler ve binalar hakkında, kamulaştırmaz el atma nedeniyle açılan tazminat davalarında, bedellerinin ödenmesi gerekmektedir.

Her ne kadar, idarelerce kamulaştırma bedellerinin ödememesi amacıyla yönetmelikte yapılan değişikliklerle 10. madde hükümlerine yer verilmemiş ise de; taşınmazlarını ve binasını kullanamayan mal sahiplerinin mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen kısıtlanması ve yürürlükten kaldırılan 10. maddenin (b) bendindeki içme suyu havzalarının ve su kaynaklarının kirlenmesinin önlenmesi amaçları da göz önünde bulundurulduğunda, mutlak koruma alanında kalan taşınmazlara ilişkin kamulaştırmaz el atma nedeniyle tazminat davası açılmasında hukuki bir engel bulunmamaktadır.

KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA NEDENİYLE TAZMİNAT DAVALARINDA YARGILAMA USULÜ

Kamulaştırmaz el atma davalarının dayanağını oluşturan, 16.05.1956 gün ve 1/6 sayılı İçtihadı Birleştirme kararı gereğince; taşınmaz maliki dilerse el atmanın önlenmesi davası açabileceği gibi dilerse de, taşınmaza el koyan idare aleyhine kamulaştırmaz el atma nedeniyle tazminat davası açabilir.

Bu davalarda yetkili ve görevli mahkeme, 2942 sayılı Yasanın 37. ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 12.maddesi gereğince 1/10/2011 tarihinden sonra taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesidir.

İdarece taşınmaza kamulaştırma yapılmadan doğrudan doğruya el atılmış ise davaya adli yargıda bakılır.

Ancak; Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 11.02.1959 gün ve 1958/17 esas, 1959/15 sayılı kararına göre; idari mercilerin verdikleri kararlar sonunda bir plan ve projeye uygun olarak çalışma yaparken veya kanuna uygun olarak yapılan tesislere bakma ve o tesisleri kullanma sırasında verdikleri zararlar idari bir karar veya fiilden kaynaklandığından tam yargı davasının konusunu oluşturur ve bu davalara idari yargıda bakılır.

Yine idarece, taşınmazın dışında kamulaştırma plan ve projesine uygun çalışma yaparken, taşınmaza bir zarar verilirse, bu durum tam yargı davasının konusu olup, davaya idari yargı mahkemelerinde bakılır.

4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesi uyarınca, bilirkişi kurulunun davaya konu taşınmazın cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle, beş kişiden oluşturulur.

Kamulaştırmatsız el atılan taşınmazın bedeli tespit edilirken, bilirkişi kurulunun, taşınmazın arazi veya arsa olmasına göre seçilmesi gerekir.

Taşınmaz arsa ise emsal karşılaştırması yapmak suretiyle arazi ise, ekilebilir ürünlerin net gelirine göre, dava tarihi esas alınarak, Kamulaştırma Kanununun 11. maddesine göre değer biçilir.

6487 Sayılı Yasanın 21. ve 22. maddeleri kamulaştırmatsız el atma davalarını ayrı bir yargılama şekline dönüştürmüştür. Fiili el atma davalarında; 1956-1983 yılları arasında fiilen el atılan taşınmazlara el atma tarihindeki niteliği, 1983 tarihinden sonra fiilen el atılan taşınmazlara dava tarihindeki niteliği esas alınmak kaydıyla bedel tespiti yapılmaktadır.

Ayrıca hukuken el atılan taşınmazlar için görevli mahkeme idari yargı olarak belirlenmiştir. Hukuki el atma davalarında da taşınmaza dava tarihi esas alınmak kaydıyla bedel tespiti yapılmaktadır.

Kısmen el atılan taşınmazın imar veya kadastro parseli olmasına bakılmaksızın arta kalan bölümünde değer artış ve azalışına dair res'en hesaplama yapılır.

Taşınmaz imar planında yol ve park olarak ayrılmış olup, kısmen el atılmış ise taşınmazın tamamının bedeline hükmedilir.

Kamulaştırmatsız el atma davalarında, alınan birinci bilirkişi kurulu raporu geçerli ise, ikinci kez rapor alınmasına gerek yoktur. Bilirkişi raporuna tarafların itirazı halinde, mahkemece ek rapor alınıp itiraz giderilemezse ancak bu durumda ikinci rapor alınmalıdır.

Yürürlükte olan T.C. Anayasasının 35. maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ve bu hakların ancak kamu yararı amacıyla yasayla sınırlandırabileceği hükme bağlanmış, Anayasanın 13. maddesinde ise temel haklar arasında yer alan mülkiyet hakkının özüne dokunulamayacağı, yalnızca Anayasanın ilgili maddesinde belirtilen nedenlere bağlı olarak ve ancak yasa ile sınırlandırabileceği belirtildikten sonra, Anayasanın 46. maddesinde bir mülkiyet hakkı sınırlaması olarak kamulaştırma kavramı "devlet ve kamu tüzel kişilerinin özel mülkiyete konu olan taşınmazları, kamu yararı amacıyla ve bedelini peşin ödemek suretiyle, malikin rızası olmaksızın elinden alınması" olarak tanımlanmıştır. Buna karşın en genel tanımı ile idarelerin usulüne uygun bir kamulaştırma yapmadan özel mülkiyete konu taşınmazları kamu hizmetine tahsis etmek amacıyla tesis yapması olarak karşımıza çıkan kamulaştırmatsız el koyma eylemi ise, idarelerin anayasa ve yasalar tarafından izin verilen bir eylemi değildir.

Özel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz bir mala kamu hizmeti için ihtiyaç duyan ve kamulaştırma yapma yetkisine sahip olan idareler kamu yararının bulunduğu durumlarda Anayasanın 46. maddesindeki koşullara uyarak ve parasını peşin vermek suretiyle kamulaştırma yapabilirler. Hukuk sistemimizde, kamulaştırma işleminin nasıl yapılacağı ve bu konudaki anlaşmazlıkların nasıl çözümleneceği kaynağını Anayasanın 46. maddesinden alan kamulaştırma kanunları ile düzenlenmiştir.

2) Kamulaştırmaz El Koyma Kavramının Tanımı

Kamulaştırma yapmaya yetkili devlet kamu tüzel kişileri kamu kurumları veya kamu yararı bulunması halinde adlarına kamulaştırma yapılacak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri, Anayasa ve yasalara uygun bir kamulaştırma işlemi yapmaksızın, bir kimsenin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malına sahiplenme kastı ile ve kalıcı olarak el koyup, taşınmaz üzerine bir tesis veya bina yapar yahut da o taşınmaz malı bir hizmete tahsis ederek mal sahibinin taşınmaz üzerinde dilediği gibi kullanma hakkını engellerse, kamulaştırmaz el koymuş sayılır.

Kamulaştırmaz el koyma kavramı yukarıda tanımlanan en genel şeklinin dışında; aşağıdaki şekiller gibi de karşımıza çıkabilir;

- a) Kamu yararı kararı alınan hallerde; kamulaştırma işlemleri tamamlanmaksızın idarenin, taşınmaza el koyması,
- b) İdarenin usulüne uygun olarak yapmış olduğu kamulaştırma işleminde kamulaştırma sınırlarının dışına çıkarak, taşınmazın kamulaştırma projesi dışındaki bölümlerine de el koyması,
- c) Belediyelerce yapılan imar uygulaması sırasında, İmar Kanunu hükümleri uyarınca düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların, kamu hizmetleri için ayrılıp üzerinde kamu tesisleri bulunan alanlara hisselendirilmesi
- d) İmar uygulaması sırasında, İmar Kanunu hükümleri uyarınca düzenlemeye tabi tutulan taşınmazlardan, yasal olarak kesilmesi gereken imar düzenleme ortaklık payı miktarından fazla kesilmek suretiyle kamu hizmetlerine tahsis edilmesi,
- e) vb,

Şeklinde karşımıza çıkan olgular, Yargıtay uygulamaları ile kamulaştırmaz el koyma olarak kabul edilmektedir.

3) Kamulaştırmaz El Koyma Davalarının Temeli olan Yargıtayın İçtihadı Birleştirme Kararları

Yukarıda bahsi geçen kamulaştırmaz el koyma kavramı, Türk hukuk mevzuatında belirli bir yasa ile düzenlenmemiştir.

İlk olarak Yargıtay'ın 16.05.1956 gün ve 1956/1-6 sayılı İBK'ı ile tanımlanmıştır. Kamulaştırmaz el koymaya ilişkin davaların temelini oluşturan bu İBK.nda; taşınmazına, kamulaştırmaz el konulan malikin, el atmanın önlenmesi davası açabileceği gibi, bu eylemli duruma razı olduğu takdirde taşınmaz bedelini isteme hakkı

olduğu kabul edilmiş ve mal sahibinin el konulan taşınmazın bedelini talep ederek dava açması halinde taşınmazın el koyma tarihindeki bedeli değil, mülkiyet hakkının devrine razı olduğu tarih olan dava tarihindeki değerinin belirlenerek tahsiline karar verileceği de açıkça vurgulanmıştır.

Yine kamulaştırmasız el koyma davalarına ilişkin olarak Yargıtayın 16.05.1956 gün ve 1956/1-7 sayılı İBK.nda ise usulüne uygun şekilde kamulaştırma işlemi yapılmaksızın taşınmazına el konulan mal sahibinin açacağı davanın herhangi bir zamanaşımına tabi olmayacağı kabul edilmiştir. Ancak, buna istisna getiren yasal düzenleme, 08.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 38.maddesidir. (Kamulaştırmasız el atılan taşınmaz için açılacak tazminat davasına, fiilen el atma tarihinden sonra 20 yıllık dava zamanaşımı getiren bu düzenleme Anayasa Mahkemesince 2003 yılında iptal edilmiştir.)

16.05.1956 tarihli 1956/1-6 ve 1956/1-7 sayılı bu iki İçtihadı Birleştirme Kararı, konuya son derece çağdaş bir yaklaşım getirmesi ve bireylere ait mülkiyet hakkına, yasalarla belirtilen usuller dışında getirilen hiçbir sınırlamayı kabul etmemesi ve en önemlisi de mülkiyet hakkının zaman ötesi bir kavram olduğunu kabul ederek, açılacak bu davaların herhangi bir zamanaşımına tabi olmadığını vurgulaması ve mülkiyet hakkını aynı hak olmasının ötesinde temel bir insan hakkı olarak ele alması nedeni ile anayasamıza, uluslar arası hukuka ve AİHS'ne uygun bakış açısı nedeniyle son derece dikkat çekicidir.

Nitekim AİHS ne ek 1 numaralı protoklün 1. maddesine göre “ Gerçek ve Tüzel Kişilerin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı olup; her hangi bir kimse ancak kamu yararı nedeniyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslar arası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir” hükmü yer almaktadır. AİHS ne ek 1 nolu protokolün 1 maddesinde yer alan bu hükme paralel olarak,iç hukukumuzda, kamulaştırmasız el koyma davalarında izlenilecek olan usul ve esasları içeren ilk düzenleme şeklinde karşımıza çıkan 1956 tarihli söz konusu içtihadı birleştirme kararlarının getirmiş olduğu, insan hak ve özgürlüklerini temel alan, çağdaş bakış açısı son derece önemlidir.

Yargıtayın, Kamulaştırmasız El Koyma davaları ile ilgili bu İçtihadı Birleştirme Kararlarından çok kısa bir süre sonra 09.10.1956 tarihinde 6830 sayılı İstimplak Kanunu yürürlüğe girmiş ve bu yasa ile idarelerin kamulaştırmak istedikleri taşınmazlar ile ilgili olarak, izleyecekleri usuller ve açılacak davaların ne şekilde çözümleneceği belirlenmiştir.

Ancak; 13.01.1961 tarihinde yürürlüğe giren 221 sayılı Yasa ile 6830 sayılı Yasanın yürürlük tarihi olan 09.10.1956 gününden önce, idarelerin kamulaştırma yapmaksızın el koyduğu taşınmazların kamulaştırılmış sayılacağı kabul edilmiş ve taşınmazına 09.10.1956 tarihinden önce Kamulaştırmasız el konulan kişilere Yasanın yürürlük tarihi olan 13.01.1961 tarihinden itibaren 2 yıllık hak düşürücü süre içerisinde dava açma hakkı tanınmıştır. Böylece 221 sayılı yasada dikkate alındığında hukuk sistemimizde kamulaştırmasız el koyma kavramı 09.10.1956 tarihinden sonraki olgular için söz konusudur.

4) Kamulaştırmatsız el koyma kavramının istisnaları

İdarelerin bir taşınmaza kamulaştırma işlemi yapmadan ve sahiplenme kastı ile de olsa devamlı suretteki her el koyması kamulaştırmatsız el atma değildir. Örneğin

a) 221 Sayılı Yasa bakımından;

09.10.1956 tarihinden önce kamulaştırma yapılmaksızın idareler tarafından fiilen kamu hizmetine tahsis olunarak el konulan taşınmazlar 221 Sayılı Yasa uyarınca kamulaştırılmış sayılacağından bu tarihten önceki el koymalar kamulaştırmatsız el koyma niteliğinde değildir.

b) 3194 sayılı İmar Kanunu bakımından;

İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı adı altında bedel ödenmeden ve yasada belirtilen oranları aşmayacak miktarlarda yapılan kesintiler kamulaştırmatsız el koyma değildir.

Ancak; Yargıtay uygulamasında imar uygulamasına tabi tutulan taşınmazlardan, düzenleme tarihinde yürürlükte bulunan imar kanununda belirtilen oranlarda yapılan kesintinin kamu hizmeti için ayrılan yerlere rastlayan alanlara yetmemesi nedeniyle fazla kesinti yapılması halinde kamulaştırmatsız el koyma olgusu kabul edilmiştir.

c) İmar planlarında taşınmazın tamamının veya bir kısmının kamu hizmetleri için ayrılması;

Kamulaştırmatsız el koymadan söz edebilmek için en önemli unsur, idarelerin taşınmaza fiilen ve kalıcı nitelikte el koymasıdır. İdarenin fiili el koyması söz konusu değilse imar planları ile taşınmazların yol, yeşil alan, park, okul gibi kamusal alanlara tahsis edilmesi Yargıtay içtihatlarında kamulaştırmatsız el koyma olarak kabul edilmemektedir.

d) Taşınmazların tapu kaydına kamulaştırma şerhi konulması;

Fiili el koyma yaksa taşınmazların tapu kaydına konulan kamulaştırma şerhi kamulaştırmatsız el atma olarak kabul edilmemektedir.

e) Kamulaştırma kanununun 35. maddesi;

Özel parselasyon sonunda, malikin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış olan yerlere el konulması da yasa hükmü gereği kamulaştırmatsız el koyma olarak kabul edilmemektedir.

5) Kamulaştırmatsız El Koyma Davalarında Görev ve Yetki Konusu

Yargıtayın 11.02.1959 gün ve 1958/17 Esas, 1959/15 Karar Sayılı İctihadı Birleştirme Kararında kamulaştırmatsız el koyma kavramı "İdarenin kanunsuz bir hareketi" olarak tanımlanmış ve bu eylemden kaynaklanan davaların Medeni Kanun hükümlerine giren mülkiyete tecavüzün önlenmesi veya haksız fiil neticesinde meydana gelen zararın tazmini davası mahiyetinde olduğu ve bu bakımdan adli yargının görevli olduğu kabul edilmiştir.

Bu İctihadı Birleştirme Kararı dikkate alınarak, Yargıtay uygulamasında, idarenin

haksız fiilinden kaynaklanan ve adli yargının görev alanına giren kamulaştırmасız el koyma nedenine dayalı, el atmanın önlenmesi veya taşınmaz bedelinin tahsili davalarında görev ve yetkili mahkeme, 6100 Sayılı HMK'nun 1. ve 12.maddeleri uyarınca dava konusunun dava tarihindeki değerine bakılmaksızın, dava konusu taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinin yetkili olduğu kabul edilmiştir.

6) 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun Anayasa Mahkemesi Tarafından İptal Edilen 38. Maddesi

Kamulaştırmасız el koymaya ilişkin hukuk sistemimizdeki ilk yasal düzenleme 08.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma kanununun 38., maddesinde yer almıştır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinde "Kamulaştırma yapılmış ancak işlemleri tamamlanmamış veya kamu hizmetine ayrılarak veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmaz malın malik, zilyet veya mirasçılarının taşınmaz mal ile ilgili her türlü dava hakkı 20 yıl geçmekle düşer ve bu süre taşınmaz mala el koyma tarihinden başlar" hükmüne yer verilmiştir. Böylece 16.05.1956 gün ve 1/7 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile Kamulaştırmасız el koyma nedeniyle mal sahibinin açacağı bedel davasında zaman aşımının söz konusu olamayacağı benimsenmiş iken, 2942 sayılı Yasanın 38. maddesinin yürürlüğe girmesiyle yasanın yürürlük tarihi olan 08.11.1983 gününden sonra açılacak olan davalar bu yasa hükmü gereğince 20 yıllık hak düşürücü süre ile sınırlanmış ve bu süre geçirildikten sonra taşınmaz mal sahibinin her türlü dava hakkının düşeceği kabul edilmiştir.

Ülkemizin, AİHM nezdinde çok sayıda mülkiyet hakkı ihlali kararı ile karşı karşıya kalmasına neden olan 2942 Kamulaştırma Kanununun 38. maddesi ilk olarak 08.11.1983 tarihinden yürürlüğe giren yasada yerini bulmuştur. 2942 Sayılı Yasanın 38. maddesinde belirtilen koşullar oluştuğunda, idarenin, mal sahibine herhangi bir bedel ödemeksizin , taşınmazın kendi adına tescilini isteyebileceği hususunda bir hüküm bulunmamakla beraber ,kanunun gerekçe metninde " Medeni Kanunun 638,639 ve 897. maddeleri dikkate alınarak mülk edinmedeki kazandırıcı zaman aşımı süresinin, mülkiyetin kaybedilmesinde de idarelerin menfaatleri dikkate alınarak değerlendirilmesi gerektiği" belirtildiğinden uygulamada idareler kamulaştırmасız el koydukları taşınmazlarla ilgili olarak el koyma tarihinden itibaren 20 yıllık sürenin dolmasından sonra açtıkları tapu iptali ve tescil istemli davalarda tapu kaydındaki maliki hasım göstererek de kamu hizmeti için el konulan taşınmazlara herhangi bir bedel ödemeksizin, bu yerin idare adına tescilini isteme hakkına sahip olmuşlardır. Öte yandan 2942 sayılı Yasanın 38. maddesinin yürürlüğe girmesinden itibaren taşınmazına kamulaştırmасız el konulan mal sahipleri tarafından açılan el atmanın önlenmesi ya da taşınmaz bedelinin ödenmesi istemli davalar el koyma tarihi ile dava tarihi arasında 20 yıllık süre dolmuş ise ret edilmiştir. Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinde yer alan 20 yıllık süre doğrudan doğruya hakim tarafından dikkate alınması gereken ve zaman aşımı gibi kesme ve durma hükümlerine bağlı olmayan ve hakkın özünü ortadan kaldıran (hak düşürücü) bir süredir.

1982 Anayasasının geçici 15. maddesinin son fıkrasında “bu dönem içerisinde çıkarılan kanunlar, kanun hükmünde kararname ile 2324 sayılı Anayasa Düzeni Hakkında Kanun uyarınca alınan karar ve tasarrufların Anayasaya aykırılığı ileri sürülemez” hükmü yer aldığından, 04.11.1983 tarihinde kabul edilip 08.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinin Anayasaya aykırılığı iddiası ile iptal davası açılmamış, Anayasasının geçici 15. maddesinin son fıkrasının 03.10.2001 tarih ve 4709 sayılı yasa ile iptal edilmesinden sonra ülke genelindeki bazı Asliye Hukuk Mahkemelerinin itiraz yolu ile Anayasa Mahkemesine başvurmaları üzerine, Anayasa Mahkemesi 10.04.2003 tarihli kararı ile Kamulaştırma Kanununun 38. maddesini Anayasaya aykırı bularak iptal etmiş, iptal kararı 04.11.2003 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Anayasa Mahkemesi iptal kararındaki gerekçelerinde; “Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinin, Anayasasının 35. maddesindeki mülkiyet hakkı ile ilgili düzenlemeye aykırı olduğunu bu madde ile mülkiyet hakkının temel insan hakkı olarak korunduğunu ve Anayasasının 13. maddesindeki temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin hükme ve Anayasasının 46. maddesine aykırı olduğunu belirtmiş ve özellikle mülkiyet hakkının zaman ötesi bir hak olup bu, hakkın zaman aşımına uğratılmayacağını vurguladıktan sonra, ayrıca Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine atıfta bulunarak, sözleşmeye ek 1 nolu protokolün 1. maddesindeki “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasa da öngörülen koşullara ve uluslar arası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.” şeklindeki ilkeye kararında yer vermiş, nitekim bu kural uyarınca AİHM nin önüne gelen değişik davalarda kamulaştırmaz el koymanın mülkiyet hakkına aykırı bulunduğu da belirtilerek iptal kararının gerekçesinde, AİHM nin kamulaştırmaz el koymayı mülkiyet hakkı ihlali olarak kabul ettiği Papamichalopolus-Yunanistan, Corbonare and Venture-İtalya, Belvedere Alberghiera S.R.L-İtalya davalarında Yunan deniz kuvvetleri ile İtalyan Belediyelerinin kamulaştırmaz el atmaya ilişkin eylemlerinin mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirildiği açıkça belirtilmiştir.

Yukarıda kısaca açıklanan gerekçelere dayalı olarak Kamulaştırma Kanununun 38. maddesi Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilerek, iptal kararının 04.11.2003 tarihli Resmi Gazetede yayınlanması ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilerek yürürlükten kaldırılan, 2942 sayılı Yasanın 38. maddesinin uygulandığı dönemde, idarelerin kamulaştırma yapmaksızın taşınmazlara el koyma tarihinden itibaren, 20 yıllık sürenin dolması nedeniyle mülkiyet hakkını kaybeden veyahut da idare aleyhine açtıkları tazminat davaları hak düşürücü süre nedeniyle mahkemeler tarafından reddedilen taşınmaz sahiplerinin, iç hukuk yollarını tükettikten sonra AİHM ne yasal süre içerisinde yaptıkları başvuruları kabul edilerek, Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinin Türk iç hukuku açısından Anayasasının 13, 35 ve 46. maddelerine aykırı olduğu gibi AİHS nin ek 1 nolu protokolünün 1. maddesine de aykırı olduğu ve mülkiyet hakkının ihlal edildiği kabul edilerek başvurular lehine tazminata hükmedilmiştir.

(I.R.S ve diğerleri- Türkiye davası Börekçioğulları-Türkiye davası, Akyüz-Türkiye davası, Akagün-Türkiye davası, Erbey-Türkiye davası vs. gibi)

AİHM, bu konudaki kararlarında Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinin Türk Hukuk sisteminde yasa dışı bir unsur oluşturduğunu, bununda sözleşmeye ek 1 nolu protokolün 1. maddesinde belirtilen mülkiyet hakkının ihlaline yönelik bir uygulama olduğunu belirterek kamulaştırmaz el koyma eyleminin, meydana geldiği sırada geçerliliği olan bir kanun maddesine dayalı olarak gerçekleştirilse dahi, kamu menfaatleri ile bireysel hakların korunması zorunluluğu arasında hak-kaniyete uygun bir dengeyi sağlayacak hiçbir tazmin süreci yürütülmediğinden, yapılan müdahalenin keyfiyete dayalı olup, mülkiyet hakkının ihlal edildiğini ve değeri ile makul oranda bir meblağ ödenmeksizin bireylerin elinden mülkiyetin alınmasının sözleşme hükümleri çerçevesinde meşru görüleyecek bir müdahale olduğunu vurgulamıştır.

7)KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN 38. MADDESİNİN ANAYASA MAHKEMESİ TARAFINDAN İPTAL EDİLMESİNDEN SONRAKİ DURUM

Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi ile bu Yasa yürürlükten kalkmıştır. Hukuk sistemimizde Anayasa Mahkemesi incelediği bir kanun veya Kanunun Hükmünde Kararnamenin Anayasaya aykırı olduğu kanısına varırsa, o hükmün iptaline karar verir. Anayasanın 153/2. maddesi uyarınca Anayasa Mahkemesi iptal kararı verirken yasa koyucu gibi hareket ederek yeni bir uygulamaya yol açacak biçimde hüküm tesis edemez ve Anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline karar verilen Kanun ve Kanun hükmünde kararname Anayasanın 153/3 maddesi uyarınca iptal kararının resmi gazetede yayınlandığı tarih de yürürlükten kalkar.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Hak Düşürücü süre başlıklı, 38. maddesine ilişkin Anayasa Mahkemesinin 04.11.2003 tarihinde yürürlüğe giren iptal kararı ile birlikte, bu tarihten önce idarelerin Kamulaştırmaz el koyduğu taşınmaz mallarla ilgili 20 yıllık hak düşürücü sürenin geçirilmiş olması halinde Anayasa Mahkemesinin iptal kararlarının geriye yürümeyeceği ilkesinden hareketle, idare yararına kazanılmış mülkiyet hakkının varlığının kabul edilip edilmeyeceği, bu bağlamda idarece taşınmaz maliki aleyhine Anayasa Mahkemesinin iptal kararından önce iptal edilen yasa kuralına dayanılarak açılan tapu iptali ve tescil davasına Anayasa Mahkemesinin iptal kararının etkili olup olmayacağı hususunda, Yargıtay 5. ve 18. Hukuk Daireleri ile Hukuk Genel Kurulu arasında görüş ayrılığı çıkmış, bu nedenle de 15.12.2005 tarihli Başkanlar Kurulu kararı ile bu konuda İçtihadı Birleştirme yoluna gidilmesine karar verilmiştir.

Ancak, bu dönemde yasama organı tarafından, Kamulaştırma Kanununun Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen 38. maddesi ile ilgili olarak meydana gelen yasal boşluğun doldurulması amacıyla değişik zamanlarda birden fazla kanun çıkartılmıştır.

5999 Sayılı Torba Yasa ile başlayan bu yasa yapma süreci günümüze kadar devam etmiş olup, en son 6652 Sayılı Torba Yasanın çıkartılmasına kadar devam etmiştir.

KAMULAŞTIRMA KANUNU

Kanun Numarası : 2942
Kabul Tarihi : 4/11/1983
Yayımlandığı R.Gazete : Tarih : 8/11/1983 Sayı : 18215

BİRİNCİ KISIM**Genel Hükümler****BİRİNCİ BÖLÜM****Amaç, Kapsam ve Tanımlar****Amaç ve kapsam**

Madde 1 – Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.

Tanımlar

Madde 2 – Bu Kanunun uygulanmasında;

a) İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerini,

b) Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer: Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçeyi,

İfade eder.

İKİNCİ BÖLÜM**Kamulaştırmanın Oluşturulması****Kamulaştırma şartları**

Madde 3 – İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.

(Ek : 24/4/2001 - 4650/1 md.) İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

İrtifak hakkı kurulması

Madde 4 – Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.

(Ek fıkra : 10/9/2014 - 6552/99 md.) Ancak, maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmemesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınması kaydıyla, kamu yararına dayalı olarak taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, taşınmazların altında metro ve benzeri raylı taşıma sistemleri yapılabilir. Taşınmazların mülkiyet hakkının kullanımının engellenmemesi hâlinde, taşınmazlara ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmaz. Taşınmaz sahiplerine bu işlemler nedeniyle kamulaştırma, tazminat ve benzeri nam altında herhangi bir ücret ödenmez. Yapılan yatırım nedeniyle taşınmaz maliklerinden değer artış bedeli alınmaz.

Kamu yararı kararı verecek merciler

Madde 5 – Kamu yararı kararı verecek merciler şunlardır:

a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

1. 3 üncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,

2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,

3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,

4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,

5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,

7. Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,

8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,

9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

10. Aynı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,

11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu.

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

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

Onay mercii

Madde 6 – Kamu yararı kararı;

a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,

b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,

c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,

d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,

- e) Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,
 f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,
 g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,
 h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin,

Onayı ile tamamlanır.

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

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

Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh

Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemedен alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Satın alma usulü

Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.)

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

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren on-beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması halinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahmini değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır.

İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırkbeş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek tapuda belirtilen günde idare adına tapuda ferağ vermesi istenilir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.

Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.

Kadastro görmemiş yerlerde tespit işlemi

Madde 9 – İdare, tapulama veya kadastro yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister. Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar.

Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte görev yaparlar.

Bu tespitte görev yapan muhtar veya vekili, ihtiyar kurulu üyeleri ile bilirkişilere çalıştıkları günler için 29 uncu maddeye göre ödeme yapılır.

İKİNCİ KISIM

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti, İdare Adına Tescil ve Bedelin Tespiti Esasları, Dava Hakkı ve Bilirkişiler

BİRİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve İdare Adına Tescil, Bedelin Tespiti Esasları

Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili

Madde 10 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/5 md.)

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci mad-

deye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11.2.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta;

a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü.

b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları,

c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,

d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,

e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,

f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,

g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,

h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,

Belirtilir.

Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

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

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hakim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. Tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10 uncu maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

(Ek fıkra: 11/4/2013-6459/6 md.) Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması hâlinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir.

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları:**Madde 11** – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.)

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

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü.
- c) Kıymetini ekteleyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.
- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, (...) ⁽²⁾ resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

- 1) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

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

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

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

Kısmen kamulaştırma**Madde 12** – Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;

a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.

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

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

(b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elve-

rişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde gözönünde tutulmaz.

Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.

Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hallerinde, sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur. Bu hususları düzenleyen yönetmelik, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca; İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Tarım ve Orman, Köy işleri ve Kooperatifler bakanlıklarının görüşü de alınmak suretiyle hazırlanır. Bu yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konulur ve Resmi Gazete' de yayımlanır. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22 ve 23 üncü maddeler hükmü uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de gözönünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir.

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Dava Hakkı ve Bilirkişiler

Tebliğat

Madde 13 – (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)

Dava hakkı

Madde 14 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/7 md.)

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebliğat gününden, kendilerine tebliğat yapılamayanlara tebliğat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.

İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.

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

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

Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.

Bilirkişiler

Madde 15 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/8 md.)

(Değişik birinci cümle: 16/5/2012-6306/12 md.) Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmibeş ila elli, nüfusu beşyüzbin ile bir milyon arasında olanlar için elli ila yüz, nüfusu bir milyon ile üçmilyon arasında olanlar için yüz ila yüzelli, nüfusu üçmilyonun üzerinde olanlar için yüzelli ila üçyüzelli bilirkişi ve ayrıca il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi, her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilir. Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirlenir.

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

Süresi bitenler tekrar seçilebilir.

Bilirkişi kurulu; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşur.

Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği gözönüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri ve bunların usul ve furuu, karı-koca, üçüncü derece dahil, kan ve sıhri husımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar bilirkişi seçilemezler.

İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkansız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskan, Tarım ve Köyişleri ve Orman Bakanlıklarının taşra birimleri ile diğer resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimlerine imkan olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa bu fıkrada belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.

(Değişik sekizinci fıkra: 16/5/2012-6306/12 md.) Taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada belirtilen kimseler arasından bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde; bilirkişiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve

saatte, valilikçe, tarafların huzurunda ve gelmeyenin gıyabında kura yolu ile seçilir. Valilik, kuranın adil olarak yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kuraya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemece karara bağlanır.

Hakim, bilirkişilere yemin ettirir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 ve 12 nci maddeler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu onbeş gün içinde mahkemeye verir.

Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

(Ek fıkra: 16/5/2012-6306/12 md.) Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerlendirme uzmanı bulunan yerlerde, 10 uncu maddede öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Aynın İhtilafı Bulanması Tescil ve Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz Malın Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Zilyedin Hakları

BİRİNCİ BÖLÜM

Elkoyma

Acele işlerde elkoyma ve tescil

Madde 16 – (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)

İKİNCİ BÖLÜM

Aynın İhtilafı Olması ve Tescil

Tapulu taşınmaz mallarda tescil

Madde 17 – (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)

Aynın ihtilafı bulunması

Madde 18 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/10 md.)

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

Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmaz malın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastronu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde idarece, 10 uncu madde uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkemece, taşınmaz mal hakkındaki mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm taraflarına, 10 uncu madde uyarınca tebligatların ve ilanların yapılması, taşınmazın

kamulaştırma bedelinin yine bu maddedeki usule göre tespit edilmesi ve bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere idarece mahkemenin belirttiği bankaya 10 uncu madde uyarınca ve üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, bu bedelin ileride belli olacak hak sahibine ödenmesine ve taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. 3 üncü maddenin 2 nci fıkrasına göre yapılan kamulaştırmalarda mahkemece belirlenecek kamulaştırma bedelinin ilk ve takibeden taksitleri de mahkemenin belirlediği bankadaki üçer aylık vadeli hesaplara yatırılır.

Mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın sonucunda, hak sahibi olduğuna mahkemece karar verilen kişinin müracaatı üzerine kamulaştırma bedelini tespit eden mahkemenin, paranın bu hak sahibine ödenmesi için bankaya yazacağı talimat üzerine para hak sahibine ödenir.

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

Mahkemece tespit edilen bu bedel taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin tebligat ve ilan belgelerinde açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları

Madde 19 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/11 md.)

İdare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder.

İdarece yapılan bu araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığını, taşınmaz malın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun tespiti halinde, 9 uncu madde gereğince seçilen bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapar, delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir. Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

İdarece hazırlanan ve 10 uncu madde uyarınca toplanılan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin peşin veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkeme, taşınmaz malın kamulaştırma bedelini 10 uncu maddede belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı TürkKanunu Medenisi hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen diğer belgeleri tespit edilen zilyede tebliğ eder.

Ayrıca taşınmaz malın durumu, o yerine en büyük mal memuruna bildirilmekle beraber, taşınmaz malın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir.

İlanda:

- a) Taşınmaz malın bulunduğu yeri, mevki, sınırı, miktarı,
 - b) Zilyedin kimliği,
 - c) Kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka,
 - d) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delillerin, ilan tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,
 - e) Hak sahiplerinin son ilandan itibaren bir ay içinde itiraz etmedikleri takdirde, kamulaştırma bedelinin zilyede ödeneceğine karar verileceği,
- Belirtilir.

Son ilandan itibaren otuz gün içinde Hazine veya üçüncü bir kimse tarafından itiraz edilmediği takdirde, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre taksitle kamulaştırma yapılmış ise, ilk taksidin yine peşin ve nakit olarak zilyet adına ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdare tarafından kamulaştırma bedelinin zilyet adına yatırıldığına dair makbuzun mahkemeye ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Bu müddet içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise, mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilanda belirtilen bankada açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir.

Kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, bedele istihkak davası açmak hakkını düşürmez.

(Ek fıkra: 26/5/2004-5177/35 md.) Başkası adına tapulu, sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Kamulaştırmada Boşaltma, Vazgeçme ve Geri Alma

BİRİNCİ BÖLÜM

Boşaltma

Taşınmaz malın boşaltılması

Madde 20 – (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/12 md.) Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşal-

tilması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icraca boşaltılır. İtiraz ve şikayet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez.⁽¹⁾

Taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamaz.

Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli 11 ve 12 nci maddeler uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmaz malın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespit ve ödenmesi gerekmez.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Geri Alma

İdarenin tek taraflı vazgeçmesi

Madde 21 – İdare kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. Şu kadar ki, dava sırasında vazgeçme halinde dava giderleri ile harç, harcanan emek ve işin önemi gözetilerek mahkemece maktuen takdir olunacak avukatlık ücreti idareye yükletilir.

Vazgeçme, iade ve devir (2)

Madde 22 – (Değişik birinci fıkrası: 24/4/2001 - 4650/13 md.) Kamulaştırmanın (...) ⁽³⁾ kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılara 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. (Değişik ikinci ve üçüncü cümleler: 10/9/2014 - 6552/100 md.) Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçılar, kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malı geri alabilir. İade işleminin kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde gerçekleşmesi hâlinde kamulaştırma bedelinin faizi alınmaz. (Mülga dördüncü cümle: 10/9/2014-6552/100 md.)

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Bu madde hükümlerine göre taşınmaz malı geri almayı kabul etmeyen mal sahibi veya mirasçılarının 23 üncü maddeye göre geri alma hakları da düşer.

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

Ancak, kamulaştırılan taşınmaz mala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak bu Kanununun 30 uncu veya 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanununun 23 üncü maddesine göre işlem yapılır.

Mal sahibinin geri alma hakkı

Madde 23 – Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 nci maddenin dördüncü fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek ta-

şınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçuları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.

Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Birinci ve ikinci fıkrada belirtilen süreler geçtikten sonra kamulaştırılan taşınmaz malda hakları bulunduğu iddiasıyla eski malikleri veya mirasçuları tarafından idareden herhangi bir sebeple hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz ve dava açılmaz.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.

Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununa dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

BEŞİNCİ KISIM

Hasar, Doğacak Hak ve Borçlar, Trampa Yolu ile ve Acele Kamulaştırma

BİRİNCİ BÖLÜM

Hasar

Kamulaştırma bedelinden düşülebilecek hasar

Madde 24 – 21, 22 ve 23 üncü maddeler uyarınca kamulaştırılmasından vazgeçilen veya geri alınan taşınmaz mal üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeyler yıkılmış, sökülmüş veya harap olmuş ise, taşınmaz malın geri alınmasında mal sahibi veya mirasçısı, kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, ödeyeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesini isteyebilir.

Bu madde ile 21, 22 ve 23 üncü maddelerin uygulamasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Tebliğ ile Doğacak Haklar ve Borçlar

Hakların sınırlandırılması ve mülkiyetin idareye geçmesi

Madde 25 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/14 md.)

Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 10 uncu madde uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.

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

(Ek fıkra: 12/7/2013-6495/27 md.) Baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi gelecek yıllara sari büyük projelerde kamu yararı kararı kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtar-

lığında on beş gün süre ile asılmak suretiyle ilan edilir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. Taşınmazlardaki bu sınırlama ilan tarihinin bitiminden itibaren beş yılı geçemez.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Trampa Yolu ve Acele Kamulaştırma

Trampa yolu ile kamulaştırma

Madde 26 – Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

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

Acele kamulaştırma

Madde 27 – 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.

Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

ALTINCI KISIM

Bedelsiz Kullanma, Giderlerin Ödenmesi ve

İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devri

BİRİNCİ BÖLÜM

Bedelsiz Kullanma ve Giderler

Bedelsiz kullanma yetkisi

Madde 28 – Milli savunma inşaat ve tesisatı için gerekli görülen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını, hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanmaya Milli Savunma Bakanlığı yetkilidir.

Bayındırlık, Köy İşleri ve Kooperatifler bakanlıkları ile T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü de aynı sebep ve şartlarla, demiryolu hattının veya karayolunun veya su tesislerinin her yönündeki, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanabilirler.

Giderlerin ödenmesi**Madde 29** – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/16 md.)

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

İKİNCİ BÖLÜM**Kamu Kurumları ve Tüzelkişileri Arasında Taşınmaz Mal Devri****Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri****Madde 30** – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/17 md.)

Kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmaz.

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

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleneceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başka bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

YEDİNCİ KISIM**Yasak İşler ve Ceza Hükümleri****BİRİNCİ BÖLÜM****Yasak İşler****Yasak işler ve eylemler****Madde 31** – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/18 md.)

Aşağıda yazılı işler ve eylemler yasaktır.

a) 15 inci madde uyarınca oluşturulan bilirkişilerin, kendilerine mahkemece takdir edilen ücret dışında herhangi bir suretle çıkar sağlamaları,

b) Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğinden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik.

c) Dava giderlerinin avukat veya dava vekilleri veya onlar adına hareket edenler tarafından kabullenilmesi.

d) Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının nakden veya başka bir şekilde, avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenler tarafından mal sahibine önceden ödenmesi.

e) Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenlere ait olacağına kararlaştırılması.

f) Yukarıda yazılı bentlerde yasaklanan fiillerin avukat veya dava vekillerince bizzat veya aracı ile mal sahibine teklif edilmesi veya bunlara yardımcı olunması.

İKİNCİ BÖLÜM

Görevli Kişilerin Suçları ve Ceza Hükümleri

Görevli kişilerin suçları

Madde 32 – Bu Kanuna göre görevlendirilenlerden suç işleyenler, Devlet memuru gibi cezalandırılırlar. Şu kadar ki verilecek cezalar; o suç için muayyen olan cezanın yarısından az olmamak üzere iki katına kadar artırılır.

Cezalar

Madde 33 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/19 md.)

Fiilleri daha ağır cezayı gerektiren ayrı bir suç teşkil etmediği takdirde, bu Kanunun 31 inci maddesinin (a) bendine aykırı hareket edenler iki yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve iki milyar liradan dört milyar liraya kadar; (d), (e) ve (f) bentlerine aykırı hareket edenler ise, bir yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve beşyüz milyon liradan bir milyar liraya kadar ağır para cezasıyla, (b) ve (c) bentlerine aykırı hareket edenler, altı aydan iki yıla kadar hapis ve ikiyüz milyon liradan dört yüz milyon liraya kadar ağır para cezasıyla cezalandırılırlar. Bu maddedeki para cezaları her yıl 1/3/1926 tarihli ve 765 sayılı Türk Ceza Kanununun ek 2 nci maddesi hükümleri uyarınca artırılır.

SEKİZİNCİ KISIM

Çeşitli Hükümler

Mal sahibinin sağladığı yararları geri alma hakkı

Madde 34 – Mal sahiplerinin 31 inci maddedeki yasaklara rağmen avukat veya dava vekillerine veya bu Kanuna göre görevlendirilenlere veya üçüncü şahıslara verdikleri paraları veya sağladıkları yararları karşılığını bir yıl içinde geri almaya hakları vardır.

İmar mevzuatı uygulanan veya özel parselasyon yapılan yerler:

Madde 35 – İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve

bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikinin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez.

Kamulaştırmadan sonra alınan tapu kaydının iptali

Madde 36 – Kamulaştırma kanunları uyarınca gerekli işlemler tamamlanıp tapuda kayıtlı olanların idare adına intikallerinin yapılmasından, tapuda kayıtlı olmayanların tescillerinin sağlanmasından sonra, kamulaştırılan yer için herhangi bir nedenle gerçek ve tüzelkişiler adına yeniden tapu tesis edildiği takdirde, idarenin isteği üzerine hakim, evrak üzerinde ve lüzum gördüğü takdirde mahallinde inceleme yaparak sonraki kaydın iptali hakkında bir karar verir.

Bu işlemler harca ve resme bağlı değildir.

Yetkili ve görevli mahkeme ve yargılama usulü

Madde 37 – Bu Kanundan doğan tüm anlaşmazlıkların adli yargıda çözümlenmesi gerekenleri, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü ile görülür.

Hak düşürücü süre

Madde 38 – (İptal: Ana.Mah.'nin 10/4/2003 tarih ve E.2002/112, K.2003/33 sayılı kararı ile)

Vergilendirme

Madde 39 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/20 md.)

Kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırıldığı yıla ait emlak vergisi tarhına esas olan vergi değeri, kesinleşen kamulaştırma bedelinden az olduğu takdirde, kamulaştırma bedeli ile vergi değeri arasındaki fark üzerinden, cezalı emlak vergisi tarh olunur.

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

Kaldırılan ve saklı tutulan hükümler

Madde 40 – 31/8/1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu ile ek ve değişiklikleri, 8/7/1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanununun 5 inci maddesi ile 21/1/1982 tarih ve 2587 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinin kamulaştırılan taşınmaz malın değerinin tespitine ilişkin hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

7/3/1954 tarih ve 6326 sayılı Petrol Kanunu ve değişiklikleri, 15/4/1955 tarih ve 6538 sayılı İstanbul Kapalıçarşısının Tamir ve İhyası Hakkında Kanun hükümleri ile diğer özel kanunlardaki kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.

İstimlak Kanununa yapılan atıflar

Madde 41 – Diğer kanunlarda İstimlak Kanununa veya belli maddelerine yapılan atıflar bu Kanuna veya bu Kanunun aynı konuları düzenleyen madde veya maddelerine yapılmış sayılır.

Geçici Madde 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce verilmiş olan kamu yararı ve kamulaştırma kararları geçerlidir. Ancak, idarece henüz kıymet takdir edilmemiş olan işlerde, kıymet takdir işlemleri ile sonraki işlemler bu Kanun hükümlerine göre yapılır.

Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu Kanun hükümleri uygulanır. Ancak bu Kanunla getirilen değişik

hükümlerin uygulanması nedeniyle haksız çıkan tarafa harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilemez.

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

Geçici Madde 3 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kamulaştırılmış ve kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi dört yılı tamamlamış taşınmaz mal hakkında 22 nci madde hükmüne göre işlem yapılmış veya yapılacak olması halinde, idarelere bu Kanunun yürürlüğünden itibaren 2 yıllık ek süre hakkı tanınır.

Mal sahibinin geri alma hakkı ancak bu sürenin tamamlanmasından sonra doğar.

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

Geçici Madde 5 – (Ek: 24/4/2001 - 4650/21 md.) Bu Kanunun değişik 15 inci maddesinde öngörülen yönetmelik çıkarılıncaya kadar bilirkişiler önceki hükme göre seçilir.

Kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedel tespiti

Geçici Madde 6 – (Ek: 18/6/2010-5999/1 md.; Değişik: 24/5/2013-6487/ 21 md.)

Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, mülkiyet hakkından doğan talepler, bedel talep edilmesi hâlinde bedel tespiti ve diğer işlemler bu madde hükümlerine göre yapılır. Bu maddeye göre yapılacak işlemlerde öncelikle uzlaşma usulünün uygulanması dava şartıdır.

İdarenin daveti veya malikin müracaatı üzerine, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının idarenin daveti veya malikin müracaat ettiği tarihteki tahmini değeri; bu Kanunun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasına göre teşkil edilen kıymet takdir komisyonu marifetiyle, taşınmazın el koyma tarihindeki nitelikleri esas alınmak ve bu Kanunun 11 inci ve 12 nci maddelerine göre hesaplanmak suretiyle tespit edilir. Tespitten sonra, bu Kanunun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre teşkil olunan uzlaşma komisyonunca, idarenin daveti veya malikin müracaat tarihinden itibaren en geç altı ay içinde 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre tebliğ edilen bir yazı ile, tahmini değer bildirilmeksizin, talep sahibi uzlaşma görüşmelerine davet edilir.

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

Uzlaşma görüşmeleri, hukuki veya fiili engel bulunmadığı takdirde davete icabet tarihinden itibaren en geç altı ay içinde sonuçlandırılır ve uzlaşmaya varılıp varılmadığı, malik veya temsilcisi ile komisyon üyeleri tarafından imzalanan bir tutanağa bağlanır. Bu tutanak ile uzlaşma görüşmelerine ilişkin bilgi ve belgeler, açılacak

davalarda taraflar aleyhine delil teşkil etmez. Uzlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde uzlaşılan hakkın türünü, tanınma şart ve usullerini, nakdi ödemede bulunulacak ise miktarını ve ödeme şartları ile taşınmazların tesciline veya terkinine dair muvafakati de ihtiva eden bir sözleşme akdedilerek bu sözleşme çerçevesinde işlem yapılır ve uzlaşma konusu taşınmazlar resen tapuya tescil veya terkin edilir.

Uzlaşılan bedel, bütçe imkanları dâhilinde sonraki yıllara sâri olacak şekilde taksitli olarak da ödenebilir. Taksitli ödeme süresince, 4/12/1984 tarihli ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanuna göre ayrıca kanuni faiz ödenir.

İdare ve malik arasında uzlaşma sağlanmadığı takdirde, uzlaşmazlık tutanağının tanzim edildiği tarihten itibaren üç ay içinde malik veya idare tarafından bedel tespiti davası açılabilir. Dava açılması hâlinde, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, ikinci fıkranın birinci cümlesindeki esaslara göre mahkemece bu Kanunun 15 inci maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle tespit ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir. Tespit edilen bedel, bu maddenin sekizinci fıkrasına göre idarece ödenir. Tescile veya terkinine ilişkin hüküm kesin olup tarafların hükmedilen bedele ilişkin temyiz hakkı saklıdır.

Bu madde kapsamında açılan davalarda mahkeme ve icra harçları ile her türlü vekalet ücretleri bedel tespiti davalarında öngörülen şekilde maktu olarak belirlenir.

Kesinleşen mahkeme kararlarına istinaden bu madde uyarınca ödemelerde kullanılmak üzere, ihtiyaç olması hâlinde, merkezi yönetim bütçesine dâhil idarelerin yılı bütçelerinde sermaye giderleri için öngörülen ödeneklerinin (Milli Savunma Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı bütçelerinin güvenlik ve savunmaya yönelik mal ve hizmet alımları ile yapım giderleri için ayrılan ödeneklerin) yüzde ikisi, belediye ve il özel idareleri ile bağlı idareleri için en son kesinleşmiş bütçe gelirleri toplamının, diğer idareler için en son kesinleşmiş bütçe giderleri toplamının en az yüzde ikisi oranında yılı bütçelerinde pay ayrılır. Kesinleşen alacakların toplam tutarının ayrılan ödeneğin toplam tutarını aşması hâlinde, ödemeler, sonraki yıllara sâri olacak şekilde, garameten ve taksitlerle gerçekleştirilir. Taksitlendirmede, bütçe imkanlarıyla alacakların tutarları dikkate alınır. Taksitli ödeme süresince, 3095 sayılı Kanuna göre ayrıca kanuni faiz ödenir. İdare tarafından, mahkeme kararı gereğince nakdi ödeme yerine, üçüncü fıkrada belirtilen diğer uzlaşma yolları da teklif edilebilir ve bu maddenin uzlaşmaya ilişkin hükümlerine göre işlem yapılabilir.

Bu maddenin bedele ilişkin hükümleri, vuku bulduğu tarih itibarı ile bu maddenin kapsamında olan kamulaştırmaz el koymadan dolayı açtıkları tazminat davası süre bakımından dava hakkının düştüğü gerekçesiyle reddedilmiş olanlar hakkında da uygulanır. Evvelce açtıkları davalar sonunda tazminat almaya hak kazanmış veya süre dışındaki sebeplerden dolayı davaları reddedilmiş olanlar hakkında bu madde hükümleri uygulanmaz. Ancak, gerek iç hukuka ve gerekse milletlerarası hukuka göre evvelce açtıkları davalar sonunda hak kazanmış oldukları tazminat henüz ödenmemiş olanlara, idare tarafından nakdi ödeme yerine, üçüncü fıkrada belirtilen diğer uzlaşma yolları teklif edilebilir ve bu maddenin uzlaşmaya ilişkin hükümlerine göre işlem yapılabilir.

Vuku bulduğu tarih itibarı ile bu maddenin kapsamında olan kamulaştırmaz el koymadan dolayı bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce tazmin talebiyle dava açmış olanlar; bu madde hükümlerine göre uzlaşma yoluna gitmeyi isteyip is-

temediklerini bu maddenin yürürlüğe girmesinden itibaren üç ay içinde idareye ve mahkemeye verecekleri dilekçeler ile bildirebilirler. Uzlaşma talebi üzerine, uzlaşma görüşmelerinin neticesine kadar dava bekletilir; uzlaşmamaması hâlinde, uzlaşmazlık tutanağının mahkemeye sunulmasından sonra davaya devam edilir. Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle veya ilgili kanunların uygulamasıyla tasarrufu kısıtlanan taşınmazlar hakkında, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda öngörülen idari başvuru ve işlemler tamamlandıktan sonra idari yargıda dava açılabilir. Bu madde hükümleri karara bağlanmamış veya kararı kesinleşmemiş tüm davalara uygulanır. Kararı kesinleşen davalara ise, bu maddenin yalnızca sekizinci fıkra hükümleri uygulanır.

Bu madde uyarınca ödenecek olan bedelin tahsili sebebiyle idarelerin mal, hak ve alacakları haczedilemez.

24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılan imar uygulamalarının doğan ve ipotekle teminat altına alınanlar da dâhil olmak üzere her türlü alacak ve bedeller, borçlu idarelerce, ipotek veya uygulama tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunda belirtilen kanuni faiz oranı uygulanmak suretiyle güncellenerek ilgililerine ödenir. Bu hüküm devam eden davalarda da uygulanır. Bu fıkra uyarınca yapılacak ödemeler hakkında da bu madde hükümleri uygulanır.

4/11/1983 tarihinden bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihe kadar kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazların idare tarafından kamulaştırılması hâlinde kamulaştırma bedeli ve mahkemelerce malikleri lehine hükmedilen tazminat ile bu davalara ilişkin mahkeme ve icra vekalet ücretleri de, idarelerce bu maddenin sekizinci fıkrasına göre bütçelerden ayrılacak paydan ve aynı fıkrada belirtilen usule göre ödenir ve işlem yapılır. Bu alacaklar için de bu maddenin on birinci fıkrası, bu fıkra kapsamında kalan taşınmazlar hakkında açılan her türlü davalarda ise yedinci fıkra hükümleri uygulanır. Bu fıkra hükmü, bu fıkra kapsamında kalan taşınmazlar hakkında açılan ve kesinleşmeyen davalarda da uygulanır.

Geçici Madde 7 – (Ek: 24/5/2013-6487/ 22 md.)

Mülga 31/8/1956 tarihli ve 6830 sayılı İstimlak Kanununun 16 ve 17 nci maddeleri ile 2942 sayılı Kanunun mülga 16 ve 17 nci maddeleri uyarınca mahkemelerce idare adına tescil kararı verilen kamulaştırmalarda tebligatlar ve diğer kamulaştırma işlemleri tamamlanmış sayılır. Bu kamulaştırma işlemleri sebebiyle hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz; kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz; açılmış ve devam eden davalar bu madde hükmü uygulanarak sonuçlandırılır.

Geçici Madde 8 – (Ek: 12/7/2013-6495/28 md.)

Bu Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesi hükmü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri nedeniyle, kamulaştırılan taşınmazların eski malikleri veya mirasçıları tarafından bu taşınmazların geri alınması, bedel veya tazminat talebiyle açılan ve henüz kesinleşmeyen davalarda da uygulanır.

Geçici Madde 9 – (Ek: 10/9/2014-6552/101 md.)

Bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen veya eklenen bu Kanunun 22 nci maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkra hükümleri ile 23 üncü maddesinin üçüncü

fıkrası hükmü; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri nedeniyle, kamulaştırılan taşınmaz malların eski malikleri veya mirasçıları tarafından bu taşınmaz malların geri alınması, bedel veya tazminat talebiyle açılan ve henüz kesinleşmeyen davalarda da uygulanır. Bu maddenin uygulanması nedeniyle reddedilen davaların yargılama giderleri davalı idare tarafından ödenir.

Madde 42 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 43 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

4/11/1983 TARİHLİ VE 2942 SAYILI ANA KANUNA İŞLENEMEYEN HÜKÜMLER

1 – 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun hükmüdür:

Geçici Madde 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, kamulaştırma kararı alınmış ancak henüz tebligata çıkarılmamış kamulaştırmalarda bu Kanun hükümleri, diğerlerinde önceki hükümler uygulanır.

**2942 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN
VEYA ANAYASA MAHKEMESİ TARAFINDAN İPTAL EDİLEN
HÜKÜMLERİN YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHİNİ GÖSTERİR LİSTE**

Değiştiren Kanunun/ İptal Eden Anayasa Mahkemesinin Kararının Numarası	2942 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
4650	-	5/5/2001
5177	19	5/6/2004
5999	Geçici Madde 6	30/6/2010
6306	15	31/5/2012
Anayasa Mahkemesi'nin 1/11/2012 tarihli ve E.: 2010/83, K.: 2012/169 sayılı Kararı	Geçici Madde 6	22/2/2013
6427	22	1/3/2013
6459	10	30/4/2013
6487	Geçici Madde 6 ve 7	11/6/2013
6495	22, 25, Geçici Madde 8	2/8/2013
6552	4, 22, 23, Geçici Madde 9	11/9/2014