

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ VE YARGI KARARLARI
BAĞLAMINDA TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİNDEKİ
TEMEL SORUNLARIN TESPİTİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Muhammed Ali BAYRAK

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

ŞUBAT 2021

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ VE YARGI KARARLARI
BAĞLAMINDA TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİNDEKİ
TEMEL SORUNLARIN TESPİTİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Muhammed Ali BAYRAK
(501151656)**

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

ŞUBAT 2021

İTÜ, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü'nün 501151656 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi "Muhammed Ali BAYRAK", ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı "AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ VE YARGI KARARLARI BAĞLAMINDA TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİNDEKİ TEMEL SORUNLARIN TESPİTİ" başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Mustafa YANALAK**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Arif Çağdaş AYDINOĞLU
Gebze Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : 22 Ocak 2021
Savunma Tarihi : 24 Şubat 2021

Aileme,

ÖNSÖZ

Bu çalışma İstanbul Teknik Üniversitesi Geomatik Mühendisliği yüksek lisans tez çalışması kapsamında hazırlanmıştır. Çalışma içerisinde Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve Yargı kararları incelenerek Türkiye’de taşınmaz değerlendirme sistemi ile ilgili temel sorunların tespitini yapmak ve daha sağlıklı bir sistemin oluşturulmasına yönelik katkı sağlanması amaçlanmıştır.

Çalışmayı gerçekleştirmemde bana danışmanlık yapan, bilgi ve deneyimiyle çalışmamı yönlendiren hocam sayın Prof. Dr. Tahsin Yomralıoğlu'na teşekkürlerimi sunuyorum. Ayrıca bu çalışma süresince benden yardımlarını, desteğini ve sabrını esirgemeyen eşim Aylin Bayrak’a ve aileme teşekkür ederim.

Ocak 2021

Muhammed Ali BAYRAK
(Geomatik Mühendisi)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
KISALTMALAR.....	xi
ÇİZELGE LİSTESİ	xiii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xv
ÖZET	xvii
SUMMARY.....	xix
1. GİRİŞ	1
1.1 Genel Bilgiler.....	1
1.2 Problem Tanımı.....	2
1.3 Çalışmanın Amacı.....	3
1.4 Metodoloji.....	3
1.5 Literatür Çalışması.....	4
2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ	7
2.1 Temel Tanım ve Kavramlar.....	7
2.2 Taşınmaz Değerleme Süreci.....	9
2.3 Taşınmaz Değerlemesine Etki Eden Faktörler.....	10
2.4 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri.....	12
2.4.1 Karşılaştırma (Emsal) yöntemi.....	13
2.4.2 Gelir yöntemi.....	13
2.4.3 Maliyet yöntemi.....	14
2.4.4 Nominal değerleme yöntemi.....	15
3. TÜRK HUKUK SİSTEMİNDE TAŞINMAZ DEĞERLEME	17
3.1 Türk Hukuk Sistemi.....	17
3.1.1 Türk hukuk sisteminde temel normlar.....	17
3.1.2 Taşınmaz değerleme ile ilgili mevzuat.....	19
3.2 Taşınmaz Değerleme ile İlgili Dava Türleri.....	20
3.2.1 Kamulaştırma davaları.....	20
3.2.2 Ecrimisil davaları.....	21
3.2.3 Tapu iptal davaları.....	21
3.2.4 Diğer davalar.....	22
3.3 Taşınmaz Değerleme ile İlgili Yargıtay Kararları İncelemesi.....	22
4. AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ DAVALARINDA TAŞINMAZ DEĞERLEME	27
4.1 Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Türkiye Arasındaki Durum.....	27
4.1.1 AİHS ve Türk hukukuna etkisi.....	27
4.1.2 AİHM başvuru süreci.....	28
4.2 AİHS ve Mülkiyet Hakkı.....	30
4.3 Taşınmaz Değerleme ile İlgili Türkiye Hakkındaki AİHM Kararları İncelenmesi.....	31

5. BULGULAR.....	37
5.1 Taşınmaz Değerleme Rapor İçeriklerine Dair.....	37
5.2 Taşınmaz Değerine Etki Eden Faktörlerin Belirlenmesi.....	38
5.3 Taşınmaz Değer Tespiti İçin Uygun Değerleme Metodunun Belirlenmesi..	38
5.4 AİHM ve Yargıtay Kararları Ortak Sorunları.....	39
6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	41
KAYNAKLAR	43
EKLER	46
ÖZGEÇMİŞ	80

KISALTMALAR

AHM	: Asliye Hukuk Mahkemesi
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
HKMO	: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TC	: Türkiye Cumhuriyeti
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMK	: Türk Medeni Kanunu

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Taşınmaz değerine etkiyen faktörler tablosu.....	11
Çizelge 3.1 : Taşınmaz değerlendirme mevzuatı tablosu.....	19
Çizelge 3.2 : Yargıtay kararları inceleme tablosu.....	24
Çizelge 4.1 : 1959-2020 yılları arası AİHM kararları tablosu.....	29
Çizelge 4.2 : AİHM kararları inceleme tablosu.....	34
Çizelge 5.1 : AİHM ve Yargıtay kararları ortak sorun tespiti tablosu.....	40

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Taşınmaz değerlendirme süreci.....	10
Şekil 3.1 : Türk Hukuk Sistemi normlar hiyerarşisi.....	18

AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ VE YARGI KARARLARI BAĞLAMINDA TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİNDEKİ TEMEL SORUNLARIN TESPİTİ

ÖZET

Bilinen tarih boyunca insan ile toprak ilişkisi hep birlikte var olmuştur. İnsanlık tarihine bakıldığında, ilk zamanlarından itibaren insan toprağı işleyerek yaşamını sürdürmüş ve ilerleyen zamanlarda topraktan elde ettiği ürünlerin ticaretini yaparak geçimini sağlamıştır. İnsanın doğasındaki sahiplenme duygusu ve toprak ilişkisi bir araya geldiğinde mülkiyet kavramı ortaya çıkmıştır. Mülkiyet hakkı tarih boyunca insanların yaşamında önemli bir yere sahip olmuştur. Ülkemizin tarihine bakıldığında mülkiyet hakkı Anayasa ile güvence altına alınmış bir haktır. Anayasadaki mülkiyet kavramının korunması kanunlar ile sağlanmıştır. Uluslararası düzeyde bakıldığında Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile mülkiyet hakkı koruma altına alınmıştır. Günümüzde mülkiyet hakkının ihlali ile ilgili gerek ulusal mecrada Yargı makamlarında ve gerekse uluslararası mecrada Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde mülkiyet hakkı ihlaline ilişkin Türkiye aleyhinde açılmış birçok dava bulunmaktadır. Literatür araştırması ve yargı kararlarının incelenmesi neticesinde özellikle kamulaştırma ve tapu iptali konularında yargı makamlarına intikal etmiş davaların bulunduğu belirlenmiştir. Ülke sınırları içerisinde mülkiyet hakkına yapılan ihlallerle ilgili mahkemelerde hak arayabilmek mümkündür. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi yapmış olduğu incelemeler ve uluslararası mahkemelerde yapılan yargılamaların neticesinde devletler aleyhinde kararlar alarak, sözleşmeye uygun olarak neticelendirilmelerini takip etmektedirler. Bu çalışmada söz konusu davalar içerisinden, taşınmaz değerlendirme konusunu içeren mahkeme kararlarının incelenmesi yapılmıştır. Taşınmaz değerlendirme, bir taşınmazın üzerindeki suni yapılar dahil olmak üzere belirli bir zaman diliminde, yasal mevzuata uygun olarak, taşınmazın özellikleri ve fiziksel koşulları göz önünde bulundurularak değerinin tespit edilmesi işlemidir. Ülkemiz içerisinde Yargıtay mahkemelerine bağlı hukuk dairelerinin vermiş olduğu kararlarda taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin doğru işletilememesi ve hazırlanan raporların denetime uzak ve bilimsel verilerle desteklenmediği sıklıkla görülmüştür. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararlarında ise ulusal yargılamada yapılan işlemler ve araştırmalar esastan incelenerek, ulusal yargı mahkemelerine sunulan taşınmaz değerlendirme raporlarında yapılan yanlış uygulamaların uluslararası makamda da aynı sorunlar üzerinden devam ettiği görülmüştür. Yapılan ayrı ayrı incelemeler neticesinde her iki yargı makamının tespit ettiği ortak sorunlar belirlenerek bulgular kısmında detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz değerinin tespitine ilişkin ortak temel sorunların; taşınmaz değerlendirme raporunun içeriği, taşınmaz değerine etki eden faktörlerin tespiti ve taşınmaz değerlendirme için uygun emsal tespitinin yapılması başlıkları altında incelenmesi gerektiği tespit edilmiştir. Sonuç kısmında temel ortak sorunların, yargı kararlarının içeriğindeki tespit edilen bulguları göz önüne alınarak tablo şeklinde gösterilmiş ve ekteki yargı kararları ile desteklenmiştir. Taşınmaz değerlendirme raporlarındaki noksanlıklar ve uygulamada geliştirilebilecek kavramların

tespitinde ve mevzuat çalışmalarında göz önünde bulundurulması gereken temel unsurları tablo üzerinden gözlemlemek mümkündür. Bunun sonucunda ülkemizde taşınmaz değerleme ile ilgili keskin ve kapsamlı bir mevzuat analizi yapılması gerektiği ayrıca taşınmaz değerleme raporlarının standartlarının belirlenerek katılımcı bir sistem ile sürekli güncel tutulmasının gerekliliği tespit edilmiştir.

EXAMINATION OF THE MAIN ISSUES IN THE REAL ESTATE APPRAISAL SYSTEM IN THE CONTEXT OF THE EUROPEAN HUMAN RIGHTS COURT AND JURISDICTIONS

SUMMARY

Throughout the known history, the relationship between man and land has existed together. Considering the history of humanity, human have lived their lives by cultivating the soil from the earliest times and later made a living by trading the products obtained from the soil. The concept of ownership emerged when the sense of ownership in human nature and the land relationship came together. The right to own a property has had an important place in people's lives throughout history.

Considering the history of our country, the right to own property is a right guaranteed by the Constitution. The protection of the concept of property in the constitution is provided by laws. At the international level, the property right has been protected with the European Convention on Human Rights. Today there are many cases in the judicial authorities and public channels as well as international channels against Turkey related to violation of the right of ownership, in the European Court of Human Rights.

As a result of the literature research and examination of judicial decisions, it has been determined that there are cases referred to judicial authorities, especially regarding expropriation and cancellation of title deeds. It is possible to claim rights in courts regarding violations of property rights within the borders of the country. The European Court of Human Rights takes decisions against states as a result of the investigations and trials made in international courts, and follows their conclusion in accordance with the convention. In this study, among the aforementioned lawsuits, court decisions involving the subject of real estate appraisal were examined.

In our country, there are problems in many application areas due to the fact that the real estate valuation process is not at a certain standard. The reasons for this are the fact that the real estate valuation process does not have a clearly defined legislation, and it has a place in the laws and regulations laid down for different disciplines. When the Supreme Court decisions in the Turkish legal system and the judicial decisions made before the ECHR are examined, it is one of the areas where real estate valuation is widely used and has its own problems.

Real estate is defined as land and buildings built by people on it, which is an asset that we can see and contact with. Value is the equivalent in money determined between the parties to obtain a good or service from the market. Since it is not static, it consists of a possible price determination at a certain time and is an economic concept.

Real estate defines all of the tangible parts of the land and the building on it, which can be physically felt with all its additions. Real estate valuation is the process of determining the value of an immovable in a certain period of time, including artificial structures on it, in accordance with the legal regulations, taking into account the properties and physical conditions of the real estate.

In the real estate appraisal process, first of all, the problem is determined, a situation assessment and a real estate appraisal plan accordingly. By collecting information about real estate and environmental conditions, it is determined which real estate valuation method or methods will be used together. After the valuation method is determined, the value of the real estate is determined. All these transactions are explained in steps in the real estate appraisal report and the real estate appraisal report is drawn up.

Within the scope of the study, academic studies on real estate appraisal, the decisions of the Judicial Departments of the Supreme Court of Appeals within the Turkish Legal System and the decisions of the European Court of Human Rights concerning our country is examined separately, and the main problems caused by the wrong practices in the valuation process may also be influenced by the legislative gap will be tried to be done.

In this thesis, it is aimed to determine the problems about the real estate valuation system by examining the judgements of the Judiciary and the ECHR and to present a solution proposal; The term "immovable" will be used to ensure integrity of meaning and avoid confusion of definition. In the decisions of the legal departments of the Court of Cassation courts in our country, it was frequently seen that the real estate valuation methods were not properly operated and the reports prepared were far from auditing and not supported by scientific data.

In the decisions of the European Court of Human Rights, the procedures and investigations that carried out in the national proceedings, were examined on the basis of the fact that it was observed that the wrong practices in the real estate appraisal reports submitted to the national courts of law continued on the same problems in the international authority. The common problems identified by both judicial authorities as a result of separate examinations were determined and explained in detail in the findings section. Common basic problems related to the determination of real estate value has been determined that the content of the real estate appraisal report should be examined under the headings of determining the factors affecting the immovable value and determining the appropriate precedent for real estate appraisal.

Evaluations made with subjective perspectives in real estate appraisal reports, scientific data not supporting the written reports objectively enough, the importance of the quality of the immovable in determining the appraisal method, and the fact that the people who make the appraisal are not selected from the experts in their field are the main problems in real estate appraisal activities.

In the conclusion part, the main common problems are shown in the form of a table, taking into account the findings of the judicial decisions and supported by the attached judicial decisions. It is possible to observe the deficiencies in the real estate appraisal reports and the basic elements that should be taken into consideration in the determination of the concepts that can be developed in practice and in the legislation studies. As a result, it was determined that a sharp and comprehensive legislative analysis on real estate valuation is required in our country, and the standards of real estate valuation reports should be determined and kept up-to-date with a participatory system.

As a solution to the problems in the case was transferred to the jurisdiction of real estate valuation problems in Turkey must first be a legislative review. The opinions of all institutions and organizations operating in the public sphere, especially the valuation institutions, should be taken. As a result of a detailed analysis, the appraisal

reports should be standardized, and a training program or certification mechanism should be established for the real estate appraisal business that will improve both in practice and in theory. Within this mechanism, a commission should be established to solve the wrong practices in practice, and the content of the appraisal report should be kept up-to-date within the framework of the established legislation.

1. GİRİŞ

1.1 Genel Bilgiler

Toprak, bilinen insanlık tarihi boyunca yaşamın temel unsurlarından biri olmuştur. İnsanların yaşam alanı dışında tarımsal amaçlı veya boş olarak bulunan toprak ise arazi kavramını ortaya çıkarmıştır. Doğadaki canlıların yaratılış özelliğinden gelen sahip olma niteliği toprak için de geçerli olmuştur. Dolayısıyla bu özellik bir nevi mülkiyet kavramının başlangıç temellerini de oluşturmuştur (Yomralıoğlu, 2019).

Mülkiyet hakkının gelişimine bakıldığında, insanlık tarihi kadar eskidir. Bu hak, insanların yaşam hakkından sonraki en önemli temel haklarından biridir. İnsanların yaşam hakkının kutsallığını göz önüne aldığı anda mülkiyet hakkının önemi bir kez daha ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple, insanlar yaşamlarında elde ettiği kazanımlarla yatırım yapmak ve bir diğer anlamda geleceklerini garanti altına almak için yoğun olarak taşınmaz sektörüne yatırım yapmayı tercih etmektedir (Yomralıoğlu, 2019).

Taşınmaz sektörü başta olmak üzere, ülkemiz genelinde kullanılan hizmetler veya satın alınma suretiyle elde edilen malların değeri için sabit değer anlayışı ile kıymet belirleme işi yaygın olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz sektörünün ülke ekonomisindeki spekülasyon hareketlere olan eğilimi oldukça fazla olduğundan taşınmaz değerini belirlemekte oldukça zordur. Taşınmaz değerini belirleyen kurum ve kuruluşların aynı nitelikteki taşınmazlar için farklı değer takdir ettiklerine sıklıkla rastlamak mümkündür (Yomralıoğlu ve diğ., 2006).

Dünya üzerinde belirli bir seviyenin üstündeki büyük ülkelere bakıldığında, taşınmaz değerlendirme kural ve kaideleri yasalar çerçevesinde tespit edilmiş olup, değerlendirme işlemi esnasında kullanılması gereken bilgiler, bir taşınmaz değerlendirme bilgi sistemi kurularak paydaşların kullanımına açılmıştır. Türkiye’de taşınmaz değerlendirme konusunda belirli bir kanun veya yönetmeliğin belirlenmemiş olması, taşınmaz değerlendirme raporlarının birbirinden uzak ve değer tespitlerinin birbirinden farklı elde edilmesine sebep olmaktadır (Bayraktar, 2019).

Ülkemizde mülkiyet hakkı 1982 yılı T.C. Anayasası ile tanımlanmış ve kanunlarla koruma altına alınmış bir haktır. Uluslararası düzeyde ise Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin Ek 1 numaralı Protokolün 1. Maddesi ile koruma altına alınmıştır. Taşınmaz değerlendirme raporlarındaki değer tespitlerinden kaynaklanan mülkiyet hakkı ihlali ile ilgili hem ulusal hem de uluslararası mahkemelerin vermiş olduğu kararlar bulunmaktadır. Ülkemizde mülkiyet hakkının ihlaline ilişkin iç hukuk yolları ile hak arayabilmek mümkündür. Buna rağmen bir sonuç alınamaması durumunda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi bünyesinde başvuru yapmak suretiyle de hak arayabilmek mümkündür.

1.2 Problem Tanımı

Mülkiyet hakkı insanlık tarihinden bu yana gelmiş mutlak bir hak olmakla beraber genel bir tanım olarak; kişilerin uhdesinde oldukları taşınır veya taşınmaz malları belirli bir hukuk düzeni içerisinde kullanmalarını ve üzerinde tasarruf edebilme yetkilerinin bulunduğu bir haktır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 35. Maddesinde “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” ifadesiyle tanımlanmıştır. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 Numaralı Protokolün 1. Maddesinde “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.” şeklinde ifadelere yer vermektedir.

Günümüzde mülkiyet hakkının ihlaline yönelik yargıya intikal etmiş birçok dava olmakla beraber hem Yargıtay nezdinde hem de Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi nezdinde bu konu hakkında vermiş olduğu çeşitli kararlar bulunmaktadır (Adalet Bakanlığı, 2020). Bu kararların incelenmesi sonucunda, mülkiyet hakkının ihlaline yönelik hem davacı hem de davalı konumundaki gerçek ve tüzel kişilerin temel sorun olarak gördüğü, taşınmazın değerlendirme biçimi ve yöntemi ile mülkiyet hakkının

ihlalinin başlangıç zamanındaki tutarsızlıklar olarak belirlenmiştir (Güngör, 1999; Büyükkaracıgan ve diğ, 2017).

Taşınmaz değerlendirme raporlarındaki sübjektif bakış açıları ile yapılan değerlendirmeler, bilimsel verilerin yazılı raporları yeterince objektif anlamda desteklememesi, değerlendirme yönteminin belirlenmesindeki taşınmazın niteliğinin önemi ve değerlemeyi yapan kişilerin alanında uzman kişilerden seçilmemesi taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde temel sorunlar olarak ortaya çıkmaktadır (Büyükkaracıgan ve diğ, 2017).

Taşınmaz değerlendirme sistemine yönelik ülkemizde yapılan eleştirilerin temel göstergeleri yargılama sonucu ortaya çıkan kararlarla birlikte, yine bu konunun bir uluslararası boyutu olan Avrupa İnsan Hakları mahkemesinde Türkiye adına alınan kararlardır. Taşınmaz değerlendirme sisteminin genel uygulamasında karşılaşılan temel sorunların gerekçeleri iç ve dış hukukta yapılan irdelemeler ile daha net olarak ortaya konulabilmektedir. Bu kararların dikkatlice incelenmesi yapılan hatalı uygulamaların azaltılmasına ve sistemin iyileştirilmesine önemli katkılar sağlayabilecektir.

1.3 Çalışmanın Amacı

Bu çalışmada taşınmaz değerlemeye ilişkin Türk Hukuk Sistemindeki Yargıtay Başkanlığına bağlı Hukuk Daireleri ile Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin taşınmaz değerinin tespitine yönelik vermiş olduğu kararlar ve literatürdeki ilgili kaynakların incelemesi yapılmıştır. Taşınmaz değerlendirme konusundaki temel yanlışlıkların hukuksal olarak yarattığı sorunların tespiti yapılarak, bir çözüm önerisi oluşturmak amaçlanmıştır.

Taşınmaz değerlendirme işlemindeki süregelen yanlış uygulamalar neticesinde oluşan ve hukuk normları çerçevesinde mülkiyet hakkının ihlalinin en aza indirgenmesi amacıyla değer tespitinin nasıl yapılması gerektiği tespit edilerek, uygulamadaki aksaklıkların giderilmesine ilişkin çözüm önerilerinin sunulması hedeflenmektedir.

1.4 Metodoloji

Çalışma kapsamında, taşınmaz değerlendirme konusunda akademik çalışmalar, Türk Hukuk Sistemi içerisindeki Üst Mahkemelerden olan Yargıtay Başkanlığı Hukuk Dairelerinin vermiş olduğu kararlar ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin vermiş

olduğu ülkemizi ilgilendiren kararlar ayrı ayrı incelenerek, değerlendirme işleminde mevzuat boşluğunun da etkisinin olabileceği yanlış uygulamaların yarattığı temel sorunların tespiti yapılmaya çalışılacaktır.

Çalışma kapsamında yapılan literatür araştırmasına göre; teknik ve hukuksal akademik çalışmalar, taşınmaz değerlendirme metotları ve uygulama alanlarının belirlenmesi açısından incelenmiştir. Türk Hukuk Sisteminde bulunan taşınmaz değerlendirme ile ilgili mevzuat araştırılarak birim değere etkiyen faktörlerin hukuki durumu araştırılmış ve Yargıtay Başkanlığı nezdinde verilen kararlara değinilerek iç hukuktaki sorunlar tespit edilmiştir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin mülkiyet hakkı konusunda Türk Hukuk Sistemine etkisi araştırılarak, Türkiye Cumhuriyeti hakkında vermiş olduğu kararlardaki taşınmaz değerinin tespitine ilişkin sorunlar belirlenmiştir. Türk Hukuk Sistemi ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi açısından belirlenen sorunların ortak olarak çözümü için öneriler getirilmiştir.

1.5 Literatür Çalışması

Ülkemiz genelinde taşınmaz değerlendirme işleminin belirli bir standartta olmamasından kaynaklı birçok uygulama alanında sıkıntılar yaşanmaktadır. Taşınmaz değerlendirme işleminin keskin çizgilerle belirlenmiş bir mevzuatının olmaması, farklı disiplinler için ortaya konulmuş kanun ve yönetmeliklerin içerisinde kendine yer edinmesi bunların sebepleri olarak bahsedilebilir. Türk hukuk sistemi içerisindeki Yargıtay kararları ve AİHM nezdinde verilmiş olan yargı kararları incelendiğinde, taşınmaz değerlendirme işleminin yaygın olarak kullanıldığı ve kendine özgü sorunlarının bulunduğu alanlardan birisidir.

Büyükkaracıgan ve diğ. (2017), Taşınmaz sektörünün ülkemiz ekonomisinde giderek gelişen ve büyüyen bir sektör olduğundan, insanların bu sektöre olan inançlarının ve güvenlerinin giderek arttığından bahisle, gelecekleri için yatırım yapmayı tercih ettiğinden söz etmiştir. Ayrıca taşınmaz sektörünün büyüüp gelişmesi ile birlikte taşınmaz değerlendirme işinin öneminin giderek arttığını ve bu işlemin objektif ve profesyonel bir şekilde yürütülmesi gerektiğinin altını çizmiştir. Taşınmaz değerlendirme işleminde uygulamada karşılaşılan temel sorunları özetleyip bir mevzuat analizi de yaparak çözüm önerisi oluşturmaya çalışmıştır.

Candaş (2012), Taşınmazların ülke çapında yapılan büyük, orta ve küçük çaplı birçok farklı alanda yapılan projelerin temel unsurlarından biri olduğundan söz ederek, bu işlemin belirli bir standartta olması gerektiği ve bu sebeple hem teknik hem de hukuki çerçevede normlarını oluşturacak belirgin bir mevzuatın oluşturulması gerektiğinden söz etmiştir. Bu sorunların giderilebilmesi için Türkiye’de taşınmaz değerlendirme alanında bir mevzuat altyapısının kurulması amacıyla bir araştırma ve inceleme yapmış ve farklı ülkelerde daha önce yapılmış çalışmalardan faydalanmıştır.

Genç (2019), Mülkiyet hakkının ihlaline ilişkin kamulaştırmasız el atma içerisindeki fiiller ile ilgili Türk Hukuk sistemindeki tarihsel gelişimini incelemiş, buna ek olarak Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin bu konuda vermiş olduğu örnek kararların incelemesini yapmıştır. İnceleme içerisinde mülkiyet hakkının ihlali ile ilgili yapılan mevzuat yeniliklerine de yer vererek, hukuk içerisinde etkin çözüm yollarının bulunması konusunu irdelemiştir.

Karaman (2015), Kamulaştırma işleminin temel tanımı üzerinde durarak kamulaştırmanın Türk Hukuk sistemindeki tarihsel gelişimini, kamulaştırma işlemi ve mülkiyet kavramının ilişkisi üzerinde durarak acele kamulaştırma işlemini incelemiştir. Acele kamulaştırma kavramının anlamını ifade ederek, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu içeriğinde yapılan düzenlemeler ve sonuçları üzerinde durmuş, idari ve hukuki boyutta acele kamulaştırma işlemini analiz ederek, kamulaştırma ve kamu yararı ilişkisinin zamanla gerçekleşen değişimi üzerinde durmuştur. Çalışma sonucunda acele kamulaştırma işleminin kuramsal ve hukuki boyutları birleştirilerek güncel anlamının sorgulanması hedeflenmiştir.

Yomralıoğlu ve diğ. (2011), Taşınmaz değerlendirme işleminin objektif olarak taşınmazın nitelikleri, çevre koşulları gibi unsurları da göz önünde bulundurularak gerçekleştirilen bir değer tespit işleminden oluştuğundan bahsederek, bu işlemin en önemli adımı olarak taşınmazın konum özelliklerini işaret etmektedir. Bu sebeple ideal bir taşınmaz değerlendirme sisteminin, ancak taşınmazın arazi özelliklerinin tam anlamıyla entegrasyonunun yapılması ile mümkün olabileceğinden bahsetmiştir. Çalışma içerisinde, büyük alanlarda yapılacak değer haritalarında kullanılması gereken nominal değerlendirme yöntemi hakkında bilgi vererek, Dünya’da ve Türkiye’de taşınmaz değerlendirme metoduna olan bakış açısı ve yasal gereklilikler üzerinde inceleme yaparak, değerlendirme işlemlerinin genel durumunu analiz etmiştir.

Bu çalışma kapsamında Yargıtay Başkanlığı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin taşınmaz değerlendirme ile ilgili vermiş olduğu kararlar incelenmiştir. Bu kararlardan Yargıtay Başkanlığı'na ait 15 adet karar ve AİHM'ne ait 15 adet karar seçilerek tablo şeklinde ilgili başlıklar halinde irdelenmiştir.

2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

2.1 Temel Tanım ve Kavramlar

Taşınmaz değerleme, bir taşınmazın üzerindeki yapılar ve eklentileri de dahil olmak üzere belirli bir tarihte, hukuksal normlara uygun olarak, taşınmazın niteliği ve çevresel koşulları da dikkate alınarak değerinin tespit edilmesi işlemi olarak tanımlanabilir (Yomralıoğlu, 2017).

Taşınmaz Değerleme; taşınmazın niteliğinin ve etrafındaki koşullarının da göz önünde bulundurulması ile objektif değerinin tespiti işleminin tamamı olarak ifade edilebilir. Değer tespiti emsal satış fiyatı veya piyasa fiyatı üzerinden olabildiği gibi maliyet hesaplaması ile de yapılabilir (Güngör, 1999).

TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasının Arazi Yönetimi Terimleri Sözlüğündeki tanımı ise “Kanunlarla ve yönetmeliklere uygun olarak değer tespiti elde etme. Taşınmazın niteliğine göre en elverişli metodun belirlenerek, belirli bir gündeki değer tespit işlemi” şeklinde yapılmaktadır (TMMOB, 2013).

VII. FIG Komisyonunun 1. Çalışma Grubu “Kadastro 2014” raporunda arazi; “Yer üstünde ve yer altında bulunan maddeler ve havanın da kaplamış olduğu boşluğun da dahil edildiği bir alanın tanımıdır. Arazi, denizlerin ve göllerin de içinde olduğu deniz seviyesinin altında ve üstünde sabit bir nokta ile ilgili her şeyin bütünüdür.” şeklinde tanımlanmaktadır (Yomralıoğlu ve Uzun, 2003).

Gayrimenkul, gözle görülebilen ve temas edebildiğimiz bir varlık olan arazi ve üstünde insanların inşa etmiş olduğu binalar olarak ifade edilir. Gayrimenkul, arazinin ve üstündeki yapının tüm eklentileriyle fiziki olarak hissedilebilen maddi parçalarının tamamını tanımlamaktadır (SPK, 2006).

Gayrimenkul Değerleme Şirketi; taşınmazın yasal mevzuat içerisindeki hakları ve fiziksel durumu göz önünde bulundurularak, evrensel değerleme standartlarına uygun, değerleme uzmanları vasıtasıyla taşınmazın değerini belirleyen kuruluşlardır (Bayraktar, 2019).

Değer, bir malın veya hizmetin piyasadan temin edilmesi için taraflar arasında belirlenen para olarak karşılığıdır. Statik olmadığı için belir bir zamandaki olası fiyat tespitinden ibarettir ve ekonomik bir kavramdır (SPK, 2006).

Piyasa Değeri; taşınmazın alım-satım işlemleri için, bulunduğu zamanın yer ve koşulları da göz önünde bulundurularak, taşınmazın makul olarak görülen değeridir (Erdoğan, 2012).

Vergi değeri; bir taşınmazın Emlak Vergisi kapsamındaki rayiç bedeline göre el değiştirim değeri olarak tanımlanabilir (Şenyıldız, 2017).

Sigorta Değeri; taşınmaz malın hasar görmesi veya yeniden kullanılabilir hale getirilememesi durumunda, zarar oluşmadan önceki durumuna getirilmesi halinde oluşacak değerdir. Taşınmazın konumu ve bulunduğu bölgenin koşullarına göre doğal afetin oluşma riskinin bulunduğu yerlerde kullanılmaktadır (Gemici, 2008).

Yatırım Değeri; bir taşınmazın yasal mevzuat çerçevesinde, bulunduğu ülkenin ekonomik ve sosyal koşulları da göz önünde bulundurularak gelecek zaman içerisinde getirmesi planlanan getiri değeridir (Şenyıldız, 2017).

Değerleme; piyasada parasal bir karşılığı olan her türlü eşya, yapı, cihaz, taşınmaz vs. gibi malların kıymetinin takdiri şeklinde ifade edilebilir (Yazıcı, 1997).

Değerleme Uzmanı; taşınmazın gerçeğe en yakın değerini, objektif, değerlendirme standartlarına ve yasal mevzuata uygun bir şekilde değerini belirleyen ve üniversitelerin lisans derecesini (4 yıllık) başarı ile tamamlamış kişiler olarak tanımlanabilir (Bayraktar, 2019).

Ülkemizde “taşınmaz” ve “gayrimenkul” kelimelerinin kullanımlarına bakıldığında; 17.02.1926 tarih ve 743 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda “gayrimenkul” kelimesi kullanılırken, 22.01.2001 tarihli Türk Medeni Kanunu’nda “taşınmaz” kelimesi yer almaktadır. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gibi bu konudaki önemli mevzuatlarda “taşınmaz” ifadesi kullanılmıştır (Candaş, 2012).

Bu tez içerisinde, Yargı ve AİHM kararları incelenerek taşınmaz değerlendirme sistemi hakkında sorunların tespiti ve bir çözüm önerisi sunulmak amaçlandığı için; anlam bütünlüğü sağlanması ve tanım karmaşası yaşanmaması için “taşınmaz” ifadesi kullanılacaktır.

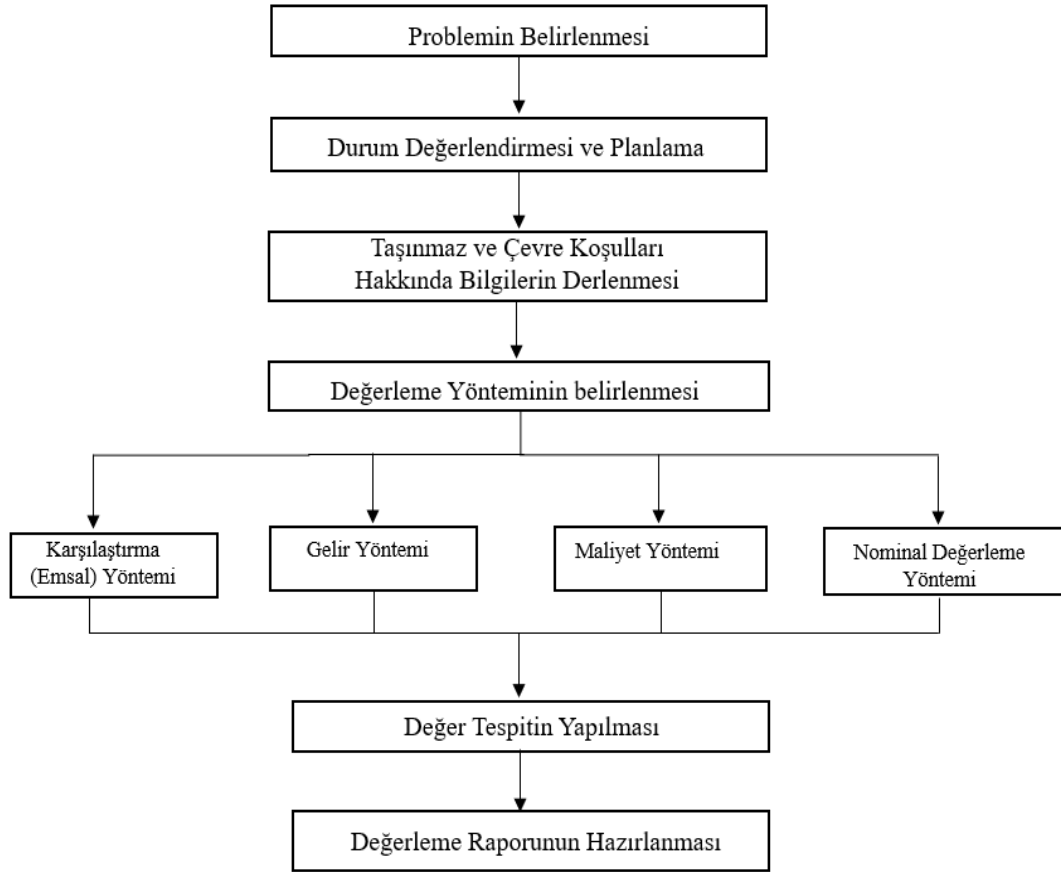
2.2 Taşınmaz Değerleme Süreci

Taşınmazın kıymet takdirini yapacak yetkili veya yeterli bilgi düzeyine sahip kişilerce yapılan, bu işlemin başlangıcından değerlendirilmesine kadar olan zaman dilimi değerlendirme süreci olarak adlandırılır (Candaş, 2012).

Taşınmazlar, nitelikleri bakımından farklı koşullar içerisinde olsa bile taşınmazın gerçek değerinin tespitinde uygulanan düzenli metotlar sayesinde değerlendirme standardını yakalamak mümkündür. Bu metotlar; farklı taşınmazlar üzerinde uygulanarak, tarafsız ve gerçeğe en yakın değer tespitini yapmayı mümkün kılmaktadır (Şahin, 2010).

Değer tespit işlemi neticesinde hedeflenen, taşınmazın çevre koşulları ve değere etkileyen temel unsurların göz önünde bulundurulması ile objektif ve gerçeğe en yakın değere erişmektir. Değerleme metodunun seçiminde, taşınmazın niteliği ve çevre koşulları birlikte göz önünde bulundurularak bir veya daha fazla değerlendirme prosedüründen faydalanmak mümkündür (Şahin, 2010).

Taşınmaz değerlendirme sürecinde öncelikle problem belirlenerek, bir durum değerlendirmesi ve buna uygun bir taşınmaz değerlendirme planlaması yapılır. Taşınmaz ve çevre koşulları hakkında bilgiler toplanarak, hangi taşınmaz değerlendirme yöntemi veya yöntemlerinin bir arada kullanılacağı tespit edilir. Değerleme yöntemi belirlendikten sonra taşınmazın değer tespiti yapılır. Tüm bu işlemler taşınmaz değerlendirme raporu içerisinde basamaklar halinde açıklanarak taşınmaz değerlendirme raporu tanzim edilir. Taşınmaz değerlemesi süreci Şekil 2.1’de gösterilmektedir (Candaş, 2012).



Şekil 2.1 : Taşınmaz değerleme süreci.

2.3 Taşınmaz Değerlemesine Etki Eden Faktörler

Değerleme işleminin tam anlamıyla uygulanabilmesi ve doğru bir değer tespitinin yapılabilmesi ancak değere etkileyen faktörlerin belirlenmesi işleme dahil edilebilmesi ile mümkündür. Değerlemenin yapıldığı bölge veya ülkenin genel durumu göz önüne alındığında, bu faktörler yasal mevzuat, taşınmazın fiziksel ve konumsal durumu, ekonomik faktörler olarak söylenebilir. Taşınmaz değerine etkileyen tüm faktörlerin belirlenmesi ve standartize edilmesi gerekmektedir. Bu faktörlerin sınıflandırılması taşınmazın cinsinin belirlenmesi sonrasında gerçekleştirilebilir. Değere etkileyen faktörlere ait bilgiler doğrudan arazi ölçme yöntemleri ile toplanabildiği gibi dolaylı olarak farklı yöntemlerle de elde edilebilir (Nişancı, 2005).

Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi bünyesinde kurulan Standart Oluşturma ve Parametre Belirleme Komisyonu tarafından hazırlan ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin oluşturduğu Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları Taslağında da yer alan taşınmaz değerine etkileyen faktörler listesi göz önünde bulundurularak değere etkileyen

temel faktörler Sözü geçen bu tablo ve çeşitli kaynaklar incelenerek oluşturulan taşınmaz değerine etkin eden temel faktörler Çizelge 2.1’de gösterilmektedir (Candaş, 2012).

Çizelge 2.1 : Taşınmaz değerine etkiyen faktörler tablosu.

Sıra No	Değerleme Faktörleri	Arazi	Arsa	Bina
1	Topoğrafya	X	X	
2	Şekil (dar, geniş, vb.)	X	X	
3	Mevcut kullanılabilir alan	X	X	X
4	Alan	X	X	X
5	Manzara		X	X
6	Peyzaj	X	X	X
7	Rüzgar durumu	X	X	X
8	Çevre	X	X	X
9	Toprak yapısı	X		
10	Vergi	X	X	X
11	Mevcut satış değeri	X	X	X
12	Alış-veriş merkezine mesafe		X	X
13	Rekreasyon merkezine mesafe		X	X
14	Oyun alanına mesafe		X	X
15	Otoparka mesafe		X	X
16	Okula mesafe		X	X
17	Dini tesislere mesafe		X	X
18	Kent merkezine mesafe		X	X
19	Sokağa ulaşım		X	X
20	Anayola ulaşım		X	X
21	Tren yoluna ulaşım		X	X
22	Denize ulaşım		X	X
23	Nahoş alanlara yakınlık		X	X
24	Sağlık tesislerine yakınlık		X	X
25	Gürültü		X	X
26	Hava kirliliği	X	X	X
27	Doğal bitki örtüsü	X	X	X
28	Su kapasitesi	X	X	X
29	Kanalizasyon		X	X
30	Drenaj	X	X	X
31	Faydalanılabilir imkânlar	X	X	X
32	Temel belediye hizmetleri	X	X	X
33	Yapılanma		X	X
34	Parsel cephe uzunluğu		X	
35	Parsel konumu		X	X
36	Ada içi yerleşim durumu		X	X
37	İzin verilen kat adedi		X	
38	İzin verilen inşaat alanı		X	
39	Zemin durumu		X	X

Çizelge 2.1 (devam) : Taşınmaz değerine etkiyen faktörler tablosu.

Sıra No	Değerleme Faktörleri	Arazi	Arsa	Bina
40	İzin verilen inşaat stili		X	
41	Nüfus yoğunluğu		X	X
42	Taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleri	X	X	X
43	Sosyal tabakalaşma		X	X
44	Havalimanına yakınlık		X	X
45	Parsel kullanım amacı		X	
46	İmar faaliyetleri		X	X
47	Yasal düzenlemeler	X	X	X
48	Hukuki kısıtlamalar (İrtifak, intifa, vb.)	X	X	X
49	Tevhid, ifraz vb. hukuki işlemler	X	X	X
50	Taşınmazın eğimi	X	X	
51	Afet riski yüksek bölgeye yakınlık	X	X	X
52	Özel satış koşulları	X	X	X
53	Gelir (Kira, işletme gelirleri, kiracı profili)	X	X	X
54	Vergi beyanı	X	X	X
55	Özel amacı olmayan emsal satışlar	X	X	X
56	Birim fiyat ve maliyet hesapları			X

2.4 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

Taşınmaz değerlendirme yöntemleri, ülkemizde ve diğer ülkelerdeki piyasada kullanım sıklıkları göz önünde bulunarak karşılaştırma (emsal), gelir ve maliyet yöntemi olarak 3 adet yöntemden bahsetmek mümkündür. Bu yöntemlerden farklı olarak geçtiğimiz zaman dilimlerinde kullanımı artış gösteren nominal değerlendirme yöntemi de eklenebilir. Bu metodların değer tespitinde kullanımına karar verirken, taşınmazın niteliği, üzerindeki suni yapıların varlığı, taşınmazın kullanım amacı ve çevresel koşulları belirleyici olmaktadır. Bir veya birden fazla yöntemin bir arada kullanımı da mümkün olmaktadır (Candaş, 2012).

2.4.1 Karşılaştırma (Emsal) yöntemi

Bu yöntemde, değer tespiti yapılacak taşınmazın bulunduğu mevkide ya da benzer nitelikteki en yakın durumdaki emsal olabilecek alım-satım değerleri göz önünde bulundurulur. Söz konusu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak, en yakın benzerlikteki taşınmazlar belirlenir. Son yıllardaki alım satım değerlerinin ortalaması, kıymet takdiri yapılacak taşınmaz için belirleyici bir kaynak değer verir (Yomralıoğlu, 2017).

Değerlemeye konu taşınmazın nitelikleri ile emsal taşınmazlar arasında, değer tespitine etki edebilecek farklı özellikler tespit edilirse, bu özellikler artma ve eksilme oranları olarak göz önünde bulundurulmalıdır. Benzer olarak kabul edilen bu taşınmazların bedellerinin, kıymet takdiri yapılacak güne kadar olan değişimlerini istatistiki metotlar ile belirlenmesi gerekmektedir. Bu değişimlerin meydana gelmesindeki unsurlar; değerlendirme tarihi, imar durumundaki güncellemeler, yapı durumunda ve kullanım amacındaki değişimler, konumsal farklılıklar olarak sayılabilir. İstatistiki olarak piyasada yapılan incelemeler neticesinde güvenilir sonuçlar elde edilmiş olur (Yomralıoğlu, 2011).

Bu metot, kabul edilebilir sayıda ve sağlam verilerin piyasadan bulunabilmesi halinde en müsait yöntem olmakla beraber, belirli bir hedefe ulaşmak için yapılmış suni yapıların bedelinin tespiti için kullanılması için uygun değildir. Ticaret ve sanayi alanındaki taşınmaz mallar için oldukça güzel sonuçlar elde etmek mümkündür. Burada en önemli nokta, kullanılan verilerin o tarihten günümüze kadar olan değişimindeki piyasa unsurlarının da farklılıkların birlikte değerlendirilmesi gerektiğidir. Olağan dışı ve çabuk değer değişiminin olduğu zaman dilimlerinde bu metodun kullanılması ideal olmamaktadır (Büyükkaracıoğlu ve diğ., 2017).

2.4.2 Gelir yöntemi

Bu metot, boş arazilerde ve belirli bir getirisi olan taşınmazların yıllık net gelirinin hesaplanması ile değer tespitinin yapılması şeklinde tanımlanabilir. Bedel tespiti yapılacak taşınmazın gelir-gider bilgileri hesaplanır ve indirgeme metodu ile bedel tespiti yapılır. Taşınmazın net kazancı ve kullanılan bedel tespit yöntemi indirgemeyi belirleyici faktörlerdir.

Taşınmazın değerinin belirlenmesi için elde edilen toplam değeri tayin ederken, taşınmazın o andaki kazancı ve gelecekte beklenen muhtemel kazancı, enflasyon miktarı da göz önüne alınarak hesaplanır. Bu yöntem, tarımsal alanlarla birlikte daha çok endüstriyel ve ticari alanlarda kullanımı olan arsa ve arazilerin bedel tespitinde uygulanır (Yomralıoğlu, 2017).

Bu yöntemde net gelir hesabı, taşınmazın sağladığı toplam getirisinden, üzerindeki şirketin tüm masrafları ile taşınmazın yalın halde kalması ile yaşanan kazanç kaybının toplamının düşülmesi ile yapılır. Şirket masrafları tanımlanırken detaylı bir liste şeklinde (emlak vergisi, sigorta, reklam vs.) ifade edilmeli ve münakaşaya kapalı olmalıdır (Karakuş ve diğ., 2011).

Kira kazancı, çoğunlukla bu yöntemin pozitif tarafını ve yıpranma oranını ifade eder. Öteden bu yana gerçekleşen bir kazancın esas alınması değerlendirme metoduna yüksek bir katkı sağlar. Mevduat kazançlarının yaklaşık değerini hesaplamada oldukça yaygın bir değerlendirme metodudur. Makul bir faiz oranı belirlemek bu yöntemin en zor kısmını oluşturabilmektedir. Gelirin yüksek doğruluk seviyesinde belirlenmesi için zaman aralığının durumu önem teşkil etmektedir. Mesken amaçlı yapıların, kira sözleşmelerindeki mal sahibi ve kiracı tarafından beyan edilen değerlerinin doğruluğunun güvenilir olmaması hassas bir değerlendirme yapabilmeyi zorlaştırmaktadır (Yomralıoğlu, 2017).

2.4.3 Maliyet yöntemi

Bu yöntem, toplam kiralama getirisi tespitinin zor olduğu fabrika, otel, sanayi sitesi gibi taşınmazların bedel tespitinde tercih edilmektedir. Taşınmaz üzerindeki suni yapıların değerlemesinde öne çıkmakla beraber, bu yapıların yapılmasında ve ortaya çıkma sürecindeki maliyetleri, değerlendirme metodunun temelini oluşturmaktadır (Büyükkaracıoğlu ve diğ., 2017).

Bu metot ile arazinin yalın halinden yapıya hale gelme sürecinin bedeli ile aynı özellikteki başka bir arazinin revizyon maliyeti esas alınarak değerlendirme tespiti yapılır. Çoğu ülke tarafından uygulamada kullanılan bir metot olarak değerlendirilebilir.

Maliyet hesabı, taşınmaza ait üstündeki yapı ve kazanç getiren faktörler göz önünde bulundurularak, bunların oluşturulma ve elde edilme maliyetlerinin bütünü olarak hesaplanır. Kıymet takdiri, bunların yanında yenileme masrafları, eskileşme durumu

gibi olumsuz faktörler toplam getirinden düşülerek elde edilir. Mimari projelerdeki verilen değerler üzerinden hesaplama yapılabileceği gibi, metrekare veya hacim hesabı yapılarak da değerlendirme işlemi yapılabilir. Sigortacılık sektöründe değer tespiti yaygın olarak bu metotla yapılmaktadır (Yomralıoğlu, 2017).

Bu yöntemin piyasada yaygın olarak kullanım durumlarına bakılacak olursa; yoğun elde değiştirme işlemi olmayan taşınmazlardan olması, emsal tespiti için benzer nitelikleri olan taşınmazların bulunamaması, belirli bir hedef için kullanılan mülklerden olması, emsal satış tespitinin yapılamaması, özel bir tasarıma sahip ve piyasada talebin çok olmaması, kazanç elde edilmeyen mülklerden olması, inşaa süreci tamamlanamamış ve dahi teklif sürecinde olan taşınmazlardan olması, taşınmaz ve yapıların tekil değerlendirme istemleri durumunun olması, yapının ekleme ve revizyon gören kısımlarının bulunması gibi durumlar söylenebilir (Büyükkaracıgan ve diğ., 2017).

2.4.4 Nominal değerlendirme yöntemi

Değerleme metoduna göre baz alınan faktörler, piyasa fiyatları göz önünde bulundurulmasına karşın, devletlerin ekonomik koşullarına göre istikrarsız bir durum gösterebilmektedir. Taşınmaz piyasasına etki eden spekülasyon hareketlerinin yoğun olduğu bu gibi ekonomilerde, faktörlerin değerlerine bu durumun yansımaları kaçınılmaz olmaktadır. Değer tespiti yapılacak bölgenin büyüklüğü ve taşınmaz sayısının çok olması, buna benzer zaman dilimlerinde değer tespitini güçleştirmektedir. Aynı cadde üzerindeki taşınmazların değerleri birbirine yakın olarak düşünülmektedir. Oysaki taşınmazların birbirlerine göre değerlerine etkiyen faktörlerin farklılık gösterdiğini söylemek mümkündür (Büyükkaracıgan ve diğ., 2017).

Taşınmaz sayısının fazla olduğu alanlarda yapılacak değerlendirme işlemlerinde, taşınmazların değer dağılımlarının tespiti yapılmalıdır. Taşınmazların nitelikleri göz önüne alınarak değerlendirme kıstasları tespit edilmekle beraber bu kıstaslar için artı veya eksi yönde bir puanlama sistemi oluşturularak katsayı ile hesaplama yapılmalıdır. Katsayı değerleri göz önüne alınarak taşınmazın piyasa değerinin kolayca tespiti yapılabilir (Yomralıoğlu ve diğ., 2011).

3. TÜRK HUKUK SİSTEMİNDE TAŞINMAZ DEĞERLEME

3.1 Türk Hukuk Sistemi

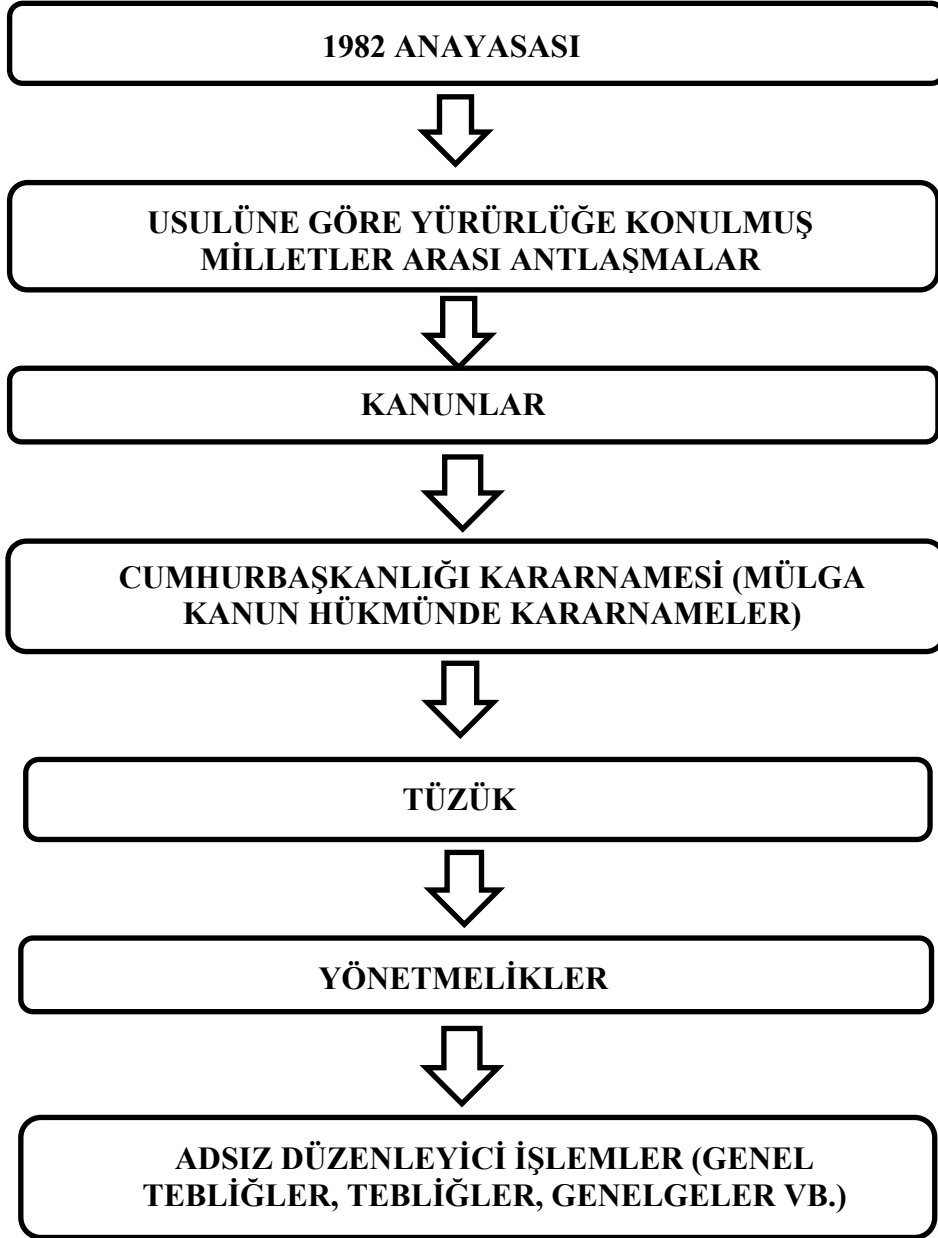
Türk hukuk sistemi, ülkemiz sınırları içerisinde kullanımda olan hukuk prensiplerinin tamamı olarak tanımlanır ve nitelik yönüyle Kıta Avrupası Hukuk Sistemi içerisinde (Ankara Üniversitesi, 2020). Avrupa çapında yaygın olarak kullanılan (Almanya, Türkiye vb.) bu sistemin özü Roma Hukukuna dayanır. Hukukun gücü, geçerli olan hukuki kurallar bütününden gelir. Hâkimin belirlediği karar ile şekil almaz. Umumi ve kişisel hukuk birbirinden farklı şekilde oluşmaktadır (Topuzkanamış, 2020). Ülkemizde uygulanan hukuki düzenin; hukuki kaidelerin bir arada ve yazılı olarak tutulması, bunların çoğul ve öncül hukuk vasıtası olarak bulunması, emsal hüküm ve görüşlerin destekleyici olarak kullanılması gibi özellikler barındırması ile Kıta Avrupası Hukuk Sistemi içerisinde olduğuna işaret etmektedir (Ankara Üniversitesi, 2020).

3.1.1 Türk hukuk sisteminde temel normlar

Hukuk sistemimizdeki temel normlar ve sıralanışları; alenen belirtilmemekle beraber esas olarak Anayasamızda birçok maddede geçen ve buna göre belirlenen kavramaların uygulamadaki bir bütünü olarak önümüze gelmektedir. Hukuki normların sıralanışları, hukuki düzeni içerisindeki sayıca fazla normların kuvvet ve derecesine göre belirlenmektedir (Url-1). Türk Hukuk Sistemine ait normlar hiyerarşisi Şekil 3.1’ de gösterilmiştir.

1982 Anayasası: 09.11.1982 tarih ve 17863 nolu Resmî gazete de yayımlanarak yürürlüğe konulmuş ve halen kullanımda olan anayasadır. 11. Maddesinde geçen “Anayasa hükümleri, yasama, yürütme ve yargı organlarını, idare makamlarını ve diğer kuruluş ve kişileri bağlayan temel hukuk kurallarıdır. Kanunlar Anayasaya aykırı olamaz.” hükmüyle hukuki düzende en başta yer alan kurallar olarak ortaya konulmaktadır (Url-1).

Usulüne Göre Yürürlüğe Konulmuş Milletlerarası Antlaşmalar: Anayasanın 90. Maddesinde belirtildiği üzere iç hukukta kanunla eşdeğer kabul edilmektedir. Aynı konu üzerinde, iç hukuktaki kanunlar ile milletler arası antlaşmalar arasındaki hükümlerde uyumsuzluk oluşur ise milletler arası antlaşma hükümleri doğru kabul edilmektedir (Url-4).



Şekil 3.1 : Türk Hukuk Sistemi normlar hiyerarşisi.

Kanunlar: Anayasada bahsi geçen esas çerçevenin uygulamada kullanılacak olan kanunları ve bu kanunlar esas alınarak yapılacak olan sonraki düzenlemeleri kapsayıcı kurallar konumundadır (Url-1).

Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (Mülga Kanun Hükmünde Kararnameler):

Anayasa ile Bakanlar Kuruluna verilen, sosyal, siyasal ve idari alanda kanun ile eşdeğer sayılabilecek düzenleme yapma yöntemidir (Url-3). 2017 yılında Anayasa’da yapılan değişiklik ile bu yetki Cumhurbaşkanı tarafından, Cumhurbaşkanı Kararnamesi şeklinde kullanılmaktadır (Url-5).

Tüzükler: Kanunların işlevlerini yerine getirebilmek ve kanunlardaki belirtilen talimatlara aykırı olmamak koşulu ile Bakanlar Kurulu tarafından çıkarılır. Cumhurbaşkanı tarafından onaylanarak resmî gazetede yayımlanması ile yürürlüğe girmektedir (Url-1).

Yönetmelikler: Bakanlıklara bağlı kamu kurum ve kuruluşları ile kamu tüzel kişilikleri tarafından, vazife sahaları ile ilgili kanun ve tüzüklerin uygulanması amacı ile çıkarılmaktadır. İlgili kanun ve tüzüklere aykırı olarak düzenlenemezler (Taşkın, 2020).

Adsız Düzenleyici İşlemler (Genel Tebliğler, Tebliğler, Genelgeler vb.):

Cumhurbaşkanlığı kararnamesi, tüzük ve yönetmelik dışında uygulamada olan yaygın, teorik ve tarafsız hukuk normları olarak karşımıza çıkan yazılı kurallardır (Url-1).

3.1.2 Taşınmaz değerlendirme ile ilgili mevzuat

Çizelge 3.1’de gösterildiği gibi ülkemizde çok çeşitli ve birbirinden bağımsız hukuki mevzuatlar bulunmaktadır. Bu bakımdan yapılan araştırma neticesinde 1 Anayasa, 20 Kanun, 1 Tüzük ve 2 yönetmelik irdelenmiştir. Yapılan araştırma sonucu mevzuatı oluşturan her bir yasal unsurun birbirinden farklı değer tespit prosedürü içerdiği belirlenmiştir. Yoğun olarak kamulaştırma, vergi ve harç almak için gerçekleştirilen alım-satım işlemlerinin uygulandığı alanlarda bu prosedürlere rastlanmaktadır (Candaş, 2012).

Çizelge 3.1 : Taşınmaz değerlendirme mevzuatı tablosu.

1	Köy Kanunu (442)
2	Tapu Kanunu (2644)
3	Vergi Usul Kanunu (213)
4	Gelir Vergisi Kanunu (193)
5	Harçlar Kanunu (492)
6	Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun (1169)
7	Kat Mülkiyeti Kanunu (634)
8	Emlak Vergisi Kanunu (1319)

Çizelge 3.1 (devam) : Taşınmaz değerlendirme mevzuatı tablosu.

9	2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, Harcamalara Katılma Payları ile İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik
10	Sermaye Piyasası Kanunu (2499)
11	T.C. Anayasası
12	Kamulaştırma Kanunu (2942)
13	Devlet İhale Yasası (2886)
14	Kadastro Kanunu (3402)
15	Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)
16	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083)
17	İmar Kanunu (3194)
18	Türk Medeni Kanunu (4721)
19	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik
20	Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Taşınmaz Mal İktisabı, Satışı, Kiraya Verilmesi, Devri, İntikali, Trampa ve İrtifak Hakkı Tesisine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik
21	Tapu Sicil Tüzüğü
22	Belediye Kanunu (5393)
23	Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun (6292)
24	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306)

3.2 Taşınmaz Değerleme ile İlgili Dava Türleri

3.2.1 Kamulaştırma davaları

Kamulaştırma; tanım olarak devlet tarafından kamu yararı amacıyla taşınmaz sahibi olma metodu olarak ifade edilebilir. Bu metot ile kamulaştırılacak taşınmazın sahibi ile anlaşarak taşınmaz edinme işleminin yapılabileceği gibi, taşınmaz malikinin satışa izin vermediği durumlarda yargı mercilerinde dava açmak sureti ile işlemi gerçekleştirilebilir (Karaman, 2015).

Kamulaştırma kavramı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 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.” şeklinde ifade edilmektedir.

Kamulaştırma işleminden 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 1. Maddesinde “ Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde

bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince 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 uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.” şeklinde bahsedilmiştir.

Kamulaştırma davası; kamu yararı kapsamında idare tarafından yapılan kamulaştırma işlemleri esnasında veya sonrasında gerçekleşen hak ihlallerine karşı açılan davalardır. Kamulaştırma bedeline ilişkin itiraz ile ilgili davalar Asliye Hukuk Mahkeme’lerinin yetki alanında bulunmaktadır.

3.2.2 Ecrimisil davaları

Ecrimisil tanım olarak; “bir malın kullanılmasından doğan menfaatin para ölçüsüyle takdiri mesela kira bedeli tayin edilmeden bir yerin kiralanması halinde vasıf, mevki ve kullanma tarzı bakımlarından kiralanana yere benzeyen yerlerin kira bedelleri o yerin de eciri misli o dur.” şeklinde tanımlanmıştır (Url-2).

Ecrimisil davası, Taşınmaz sahibinin mülkünün izinsiz olarak işgal edilmesinden veya sahipliğinin engellenmesi sebebiyle Türk Medeni Kanunu’nun 995. Maddesini esas alarak tazminat istemiyle açtığı dava türüdür (Uysal, 2015).

3.2.3 Tapu iptal davaları

Tapu kelimesi TDK’ ya göre “Bir taşınmazın üstündeki mülkiyet hakkını gösteren belge.” şeklinde tanımlanmıştır (Url-3). Ülkemizde tapu sicil kayıtlarının tutulması ve tapu planları ile ilgili işlemler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. Tapu planlarının hazırlanması, taşınmazın sınırlandırılması, çizim ve yüzölçümü işleri Türk Medeni Kanunu’na göre düzenlenen Tapu Planları Tüzüğüne göre yapılmaktadır.

Türk Medeni Kanunu’nun 1023. Maddesi “Tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur” ve 1007. Maddesi “Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.” ifadelerine yer vererek tapu sicilinin doğru tutulmasının devletin sorumluluğunda olduğunu göstermiştir.

Tapu iptal davası, kanuna aykırı, usulsüz veya yolsuz düzenlendiği iddia edilen tapu kaydının hukuka uygun hale getirilmesi için açılan davadır.

3.2.4 Diğer davalar

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme konusunu içeren yargıya intikal etmiş durumda, mahkemelerde sonuca bağlanmış veya halen devam etmekte olan birçok dava çeşitleri bulunmaktadır. Bunlardan bazıları alacak davaları, istirdat davaları, tenkis davaları sayılabilir.

3.3 Taşınmaz Değerleme ile İlgili Yargıtay Kararları İncelemesi

Bu çalışma kapsamında taşınmaz değerlendirme konusunda son yıllara ait Yargıtay Başkanlığına bağlı Hukuk Dairelerince verilmiş 15 adet karar incelenmiştir (Url-10). Bu kararlara ait tespit ve sonuçlar Çizelge 3.2’de gösterilmiştir. Davanın türü ve taşınmaz değerlendirme konusunda verilen kararların içeriği göz önünde bulundurularak dört adet karar aşağıda özetlenmiştir.

- Ek A1 numaralı, Hukuk Dairesinin “Alacak” konulu davada vermiş olduğu 2020/3862 Esas ve 2020/5226 Karar sayılı kararında; “Davacının dar gelirli ailelere konut edindirme kapsamında davalı belediye ile aralarında sözleşme düzenlendiğini, arsa tahsisi yapıldığını, satış bedelinin taksitler halinde ödendiğini, tahsis kararının iptal edildiğini, imar planı değişikliği ile ifanın imkânsız hale geldiğini ileri sürerek; taşınmazın dava tarihindeki rayiç değerinin tahsiline karar verilmesini istemiştir. Mahkemece yapılacak işin emsal olarak belirlenecek taşınmazların satış işlemlerinin de gözetilerek Yargıtay denetimine elverişli bilirkişi raporuna göre karar verilmesi gerekir.” şeklinde bahsetmektedir. Sonuç olarak; değerlendirme raporu hazırlanırken söz konusu taşınmazın ifasını kaybettiği tarihteki ve aynı nitelikteki emsal taşınmazların emsal alınması gerekmektedir.
- Ek A2 numaralı, 5. Hukuk Dairesinin “Kamulaştırmasız El Atma” konulu davada vermiş olduğu 2019/7488 Esas ve 2020/2995 Karar sayılı kararında; “... Bu itibarla 26.04.2019 havale tarihli fen bilirkişi raporu ve eki krokilerden, dava konusu taşınmaza pist yapılmak suretiyle 1976 yılında el atıldığı anlaşıldığından, dava konusu taşınmazın el atıldığı tarihte 1/1000 ölçekli

uygulama ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında olup olmadığı etrafının meskun olup olmadığı belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup bulunmadığı ve belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı ilgili Belediye İmar Müdürlüğünden istenildikten sonra, taşınmazın el atma tarihindeki niteliği tespit edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi doğru görülmemiştir.” şeklinde bahsetmektedir. Sonuç olarak; taşınmaz değerinin tespitinde taşınmaz niteliğinin tespiti (arsa veya arazi) olarak belirlenmesi gerekmektedir.

- Ek A7 numaralı, 8. Hukuk Dairesinin “Ecrimisil” konulu davada vermiş olduğu 2018/16170 Esas ve 2020/5023 Karar sayılı kararında; “... Ecrimisil, diğer bir deyişle haksız işgal tazminatı, hak sahibinin, hak sahibi olmayan kötü niyetli zilyetten isteyebileceği bir tazminat olup, ... kira sözleşmesine benzetilemeyeceği, niteliği itibarı ile haksız bir eylem sayılması gerektiği, haksız işgal nedeniyle oluşan zararın tazmin edilmesi gerekeceği vurgulanmıştır. Ecrimisil, ..., en azı kira geliri karşılığı zarardır. Hemen belirtelim ki, ecrimisil hesabı uzmanlık gerektiren bir husus olup, taşınmazın niteliğine uygun bilirkişi marifetiyle keşif ve inceleme yapılarak ve taleple bağlı kalınarak haksız işgal tazminatı miktarı belirlenmelidir. ... Hâl böyle olunca, Mahkemece ... yukarıda açıklanan ilkeler uyarınca ecrimisil hesabı yaptırılarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, somut emsal araştırması yapılmadan, ...ecrimisil bedeli belirlenen ve denetime elverişli olmayan bilirkişi raporu hükme esas alınarak yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamıştır.” şeklinde bahsetmektedir. Sonuç olarak; Ecrimisil hesabının uzmanlık gerektiren bir işlem olduğu için alanında uzman bilirkişilerin değerlemeye esas olarak uygun emsal tespit etmeleri ve bunun sonucu olarak bilimsel veriler ışığında, denetime elverişli bir rapor hazırlamaları gerekmektedir.
- Ek A13 numaralı, 20. Hukuk Dairesinin “Tapu İptali” konulu davada vermiş olduğu 2020/210 Esas ve 2020/2735 Karar sayılı kararında; “... Mahkemece taşınmazın arsa olarak belirlenmesi halinde, emsal satışların değerlendirme tarihindeki karşılıklarının fiyat artış endekslerinin uygulanması suretiyle tespiti, ... gerçek zararın belirlenmesi gerektiğinden, ... gerekli görülürse re’ sen emsal getirtme yoluna gidilmesi ve bu emsallere göre değer biçilmesi için

konunun uzmanı bilirkişilerden oluşturulacak bilirkişi kurulu vasıtasıyla keşif yapılarak denetlemeye olanak veren bilimsel verileri içeren rapor alınması, ... tapusu iptal edilen taşınmazın niteliği arazi olarak belirlenir ise, arazi niteliğinde bulunan dava konusu taşınmaza yönelik olarak, ... elde edilen verilere uygun biçimde değerlendirme yapılarak tapu kapsamındaki taşınmazın değeri, tapu iptali ve tescil kararının kesinleştiği tarihe göre hesaplanmalı, .. Teferruatları esas alınarak, tapu sahiplerinin oluşan gerçek zararlarının saptanması gerekmektedir. ... çekişmeli taşınmazın dava tarihinde yukarıda açıklanan ... arsa yahut arazi vasfında olup olmadığı yeniden araştırılmalı, ... Maddesinde belirtilen yöntemle göre oluşturulacak üç kişilik bilirkişi kurulu marifetiyle yeniden keşif yapılmalı, ... çekişmeli taşınmazın konumunun, emsal taşınmaz ve çevredeki yakın imar parselleri ile birlikte kroki üzerinde gösterildiği, denetime imkân veren rapor hazırlattırılmalı ve oluşacak sonuca göre hüküm kurulmalıdır.” şeklinde bahsetmektedir. Sonuç olarak; Bilirkişilerce hazırlanan taşınmaz değerlendirme raporunun, taşınmazın niteliğinin tespit edilerek (arsa veya arazi) ve taşınmaz değerinin tapu iptal tarihinden itibaren (gerçek zararın başlangıç tarihi) hesaplanması gerekmektedir.

Çizelge 3.2 : Yargıtay kararları inceleme tablosu.

Ek No	Esas No	Davanın Türü	Tespit ve Sonuç
Karar No			
Ek A1	2020/3862	Alacak	Değerleme tarihinin önemine ve uygun emsal tespitine vurgu yapılmıştır.
Ek A2	2020/5226 2020/3858	Alacak	Değerleme tarihinin önemine ve uygun emsal tespitine vurgu yapılmıştır.
Ek A3	2020/5227 2020/4697 2020/8331	Alacak	Değerleme tarihinin önemine vurgu yapılmıştır.

Çizelge 3.2 (devam) : Yargıtay kararları inceleme tablosu.

Ek No	Esas No	Davanın Türü	Tespit ve Sonuç
Karar No			
Ek A4	Alacak		Değerleme tarihinin önemine vurgu yapılmıştır.
2020/6241			
2020/8550			
Ek A5	Ecrimisil		Uygun emsal tespitine ve denetime elverişli olmayan değerleme raporuna vurgu yapılmıştır.
2018/16169			
2020/5022			
Ek A6	Ecrimisil		Uygun emsal tespitine ve denetime elverişli olmayan değerleme raporuna vurgu yapılmıştır.
2018/16179			
2020/5024			
Ek A7	Ecrimisil		Uygun emsal tespitine ve denetime elverişli olmayan değerleme raporuna vurgu yapılmıştır.
2018/16170			
2020/5023			
Ek A8	Tapu İptali		Taşınmazın niteliğinin tespiti (arsa veya arazi) ve değer tapu iptal tarihinden hesaplanması gerektiğine vurgu yapılmıştır.
2018/5188			
2019/2768			
Ek A9	Kamulaştırma		Uygun emsal tespitine ve denetime elverişli olmayan değerleme raporuna vurgu yapılmıştır.
2008/5-435			
2008/441			
Ek A10	Kamulaştırma		Taşınmazın niteliğinin tespiti (arsa veya arazi) konusuna vurgu yapılmıştır.
2019/7488			
2020/2995			
Ek A11	Kıymet Takdirine İtiraz		Değerleme tarihinin önemine vurgu yapılmıştır.
2020/5971			
2020/8335			
Ek A12	Tapu İptali		Taşınmazın niteliğinin tespiti (arsa veya arazi) ve taşınmaz değerinin tapu iptal tarihinden hesaplanması gerektiğine vurgu yapılmıştır.
2017/9903			
2020/2597			

Çizelge 3.2 (devam) : Yargıtay kararları inceleme tablosu.

Ek No		
Esas No	Davanın Türü	Tespit ve Sonuç
Karar No		
Ek A13 2020/210 2020/2735	Tapu İptali	Taşınmazın niteliğinin tespiti (arsa veya arazi) ve taşınmaz değerinin tapu iptal tarihinden hesaplanması gerektiğine vurgu yapılmıştır.
Ek A14 2020/526 2020/2738	Tapu İptali	Taşınmazın niteliğinin tespiti (arsa veya arazi) ve taşınmaz değerinin tapu iptal tarihinden hesaplanması gerektiğine vurgu yapılmıştır.
Ek A15 2017/9606 2020/2076	Tazminat	Taşınmazın niteliğinin tespiti (arsa veya arazi) ve taşınmaz değerinin tapu iptal tarihinden hesaplanması gerektiğine vurgu yapılmıştır.

4. AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ DAVALARINDA TAŞINMAZ DEĞERLEME

4.1 Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Türkiye Arasındaki Durum

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) 4 Kasım 1950 tarihinde Avrupa Birliği ülkelerince imzalanmış ve 3 Eylül 1953 tarihi itibarıyla geçerlilik kazanmıştır. Ülkemiz sözleşmeyi 4 Kasım 1950 tarihinde imzalamıştır. 6366 sayılı yasa 10 Mart 1954 tarihinde kabul edilerek, 19 Mart 1954 tarih ve 8662 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanmıştır (Url-6).

Türkiye Cumhuriyeti, Sözleşmenin denetim organı olan Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine (AİHM) 28 Ocak 1987 tarihi itibarıyla bireysel başvuru hakkını kabul etmiştir. AİHM tarafından mecburi yargılanma hakkını ise 22 Ocak 1990 tarihinde tanımıştır. Ülkemiz aleyhindeki başvurularda savunma işlemi, evrakların ibrazı ve diğer işler Dışişleri Bakanlığı bünyesindeki ilgili birimler tarafından yürütülmektedir (Adalet Bakanlığı, 2020).

4.1.1 AİHS ve Türk hukukuna etkisi

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile tanınan hak ve özgürlüklerin sakınılması, herhangi bir hak ihlalinin olmaması için öncelikli inceleme görevini sözleşmeye taraf ülkelere vermiştir. Bu sebeptir ki AİHM' e başvuru öncesi iç hukuk yollarının tüketilmesi gerekliliği şartı aranmaktadır. Bu koşul ile AİHM, devletlere hak ihlallerinin en aza indirilmesi amacıyla kendi yasal mevzuatlarında gerekli düzenlemeleri yapmalarını teşvik etmeyi amaçlamıştır. Nitekim 2004 yılında ülkemizde halen yürürlükte olan 1982 Anayasası'nda düzenlemeye gidilerek, kanunlar ile uluslararası antlaşmaların maddelerinin aynı konu üzerinde farklı sonuçlar içermesi durumunda uluslararası antlaşma maddelerinin geçerli olduğunu ifade eden bir madde eklenmiştir (Genç, 2019).

4.1.2 AİHM başvuru süreci

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, AİHS’nde koruma altına alınmış hak ve özgürlüklerin ihlal edilmemesi konusundaki yetkili denetim organıdır. Hak ihlali konusunda AİHM nezdinde başvuru yapılabilir. Mahkemeye başvuru iki yoldan yapılabilir. Bunlardan birincisi bireysel başvurulardır. Bireysel başvurularda, başvuruyu yapan gerçek kişi sözleşmeye taraf olan devlet aleyhinde başvuru yapabilir. İkinci olarak ise ülke başvuruları gelmektedir. Bu şekilde yapılan başvurularda sözleşmeyi imzalamış olan bir ülkenin, sözleşmeyi kabul etmiş olan diğer bir ülke aleyhinde yapmış olduğu başvurulardır. Her iki başvuru yönteminde olması gereken yegâne koşul, hak ihlali yaptığı iddia edilen ülkenin sözleşmeyi kabul etmiş ülkelerden olmasıdır (Genç, 2019).

Bireysel Başvuru

AİHM’ne bireysel başvuru yapabilme olanağı, AİHS’nin “Bu Sözleşme veya protokollerinde tanınan haklarının Yüksek Sözleşmeci Taraflardan biri tarafından ihlal edilmesinden dolayı mağdur olduğunu öne süren her gerçek kişi, hükümet dışı kuruluş veya kişi grupları Mahkeme’ye başvurabilir. Yüksek Sözleşmeci Taraflar bu hakkın etkin bir şekilde kullanılmasını hiçbir surette engel olmamayı taahhüt ederler.” şeklinde belirtilen 34. Maddesi ile sağlanmaktadır (Genç, 2019).

Bireysel başvuru sonrasında şahıslar mahkeme önünde kendi davalarını savunma hakkına sahiptirler. Başvurunun davalı devlete ulaşmasından sonra kendisine vekalet edilmesi talep edilmektedir. Bu gibi durumlarda Avrupa Konseyi, yeterli imkânı olmayan başvuru sahipleri için bir destek sistemi oluşturmuştur (Url-7).

Devlet Başvurusu

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi nezdinde sözleşmeye taraf olan bir devletin bir diğer taraf devlet hakkında hak ihlali olduğunu iddia ederek başvuruda bulunabilir. Bu durum AİHS’nin 33. Maddesinde “Her Yüksek Sözleşmeci Taraf işbu Sözleşme ve protokolleri hükümlerine vaki ve kendisinin diğer Yüksek Sözleşmeci Tarafa isnat edilebileceğine kanaat getirdiği herhangi bir ihlalden dolayı Mahkeme’ye başvurabilir.” şeklinde ifade edilmiştir (Genç, 2019).

Bu başvuru yönteminde, başvuruda bulunan devletin bir haksızlığa maruz kalması koşulu aranmaz. Burada amaçlanan Avrupa Konseyi bünyesinde müşterek bir umumi bir sistem ortaya koymaktır (Url-8).

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesini imzalayan devletler aleyhinde AİHM nezdinde 1959-2020 yılları arasında verilen kararların istatistiki bilgileri tablo halinde Çizelge 4.1’ de gösterilmiştir. Buna göre; 2020 yılı itibariyle Türkiye hakkında Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin vermiş olduğu 3742 adet karar bulunmaktadır. Bu kararlardan 688 adeti mülkiyet hakkının ihlali ile ilgilidir (Url-9).

Çizelge 4.1 : 1959-2020 yılları arası AİHM kararları tablosu.

1959-2020	Toplam Karar Sayısı	En az Bir İhlal Bulunan Kararlar	İhlal Bulunmayan Kararlar	Dostane Antlaşmalar/Çarpıcı Kararlar	Diğer Kararlar	Mülkiyet Hakkının İhlali İle İlgili Kararlar	Mülkiyet Hakkı İhlali Yüzdesel Oranı
Arnavutluk	83	69	5	2	7	32	38,6%
Andorra	9	4	3	1	1		0,0%
Ermenistan	137	126	6		5	34	24,8%
Avusturya	397	279	77	24	17	4	1,0%
Azerbaycan	215	206	1	2	6	38	17,7%
Belçika	269	190	45	18	16	1	0,4%
Bosna Hersek	91	84	7			55	60,4%
Bulgaristan	737	663	48	5	21	127	17,2%
Hırvatistan	437	346	58	26	7	39	8,9%
Kıbrıs	84	70	7	3	4	4	4,8%
Çek Cumhuriyeti	235	191	22	13	9	13	5,5%
Danimarka	54	18	24	11	1	1	1,9%
Estonya	62	45	16	1		1	1,6%
Finlandiya	191	142	36	9	4	2	1,0%
Fransa	1048	759	187	64	38	30	2,9%
Gürcistan	119	95	20	1	3	7	5,9%
Almanya	356	199	129	13	15	4	1,1%
Yunanistan	1047	935	44	20	48	84	8,0%
Macaristan	581	547	19	6	9	55	9,5%
İzlanda	34	25	5	3	1	1	2,9%
İrlanda	39	25	9	1	4		0,0%
İtalya	2427	1857	73	355	142	373	15,4%
Letonya	153	123	25	3	2	3	2,0%

Çizelge 4.1 (devam) : 1959-2020 yılları arası AİHM kararları tablosu.

1959-2020	Toplam Karar Sayısı	En az Bir İhlal Bulunan Kararlar	İhlal Bulunmayan Kararlar	Dostane Antlaşmalar/ Çarpıcı Kararlar	Diğer Kararlar	Mülkiyet Hakkının İhlali İle İlgili Kararlar	Mülkiyet Hakkı İhlali Yüzdesel Oranı
Lihtenştayn	9	8	1				0,0%
Litvanya	226	156	51	13	6	32	14,2%
Lüksemburg	46	34	9	3		1	2,2%
Malta	111	83	17		11	39	35,1%
Moldova Cumhuriyeti	473	413	31	3	26	143	30,2%
Monako	4	3	1				0,0%
Karadağ	63	58	3		2	7	11,1%
Hollanda	169	93	48	16	12	1	0,6%
Kuzey Makedonya	179	159	12	3	5	15	8,4%
Norveç	57	38	19			1	1,8%
Polonya	1197	1007	130	42	18	56	4,7%
Portekiz	359	275	19	56	9	48	13,4%
Romanya	1578	1393	77	38	70	495	31,4%
Rusya Federasyonu	2884	2724	109	15	36	671	23,3%
San Marino	20	12	5	2	1	1	5,0%
Sırbistan	221	199	15		7	79	35,7%
Slovak cumhuriyeti	386	344	12	22	8	21	5,4%
Slovenya	371	340	24	4	3	7	1,9%
İspanya	181	124	50	3	4	2	1,1%
İsveç	153	61	59	28	5	6	3,9%
İsviçre	209	121	80	5	3		0,0%
Türkiye	3742	3309	93	219	121	688	18,4%
Ukrayna	1499	1465	20	4	10	368	24,5%
Birleşik Krallık	556	322	142	69	23	3	0,5%
TOPLAM	23498	19739	1893	1126	740	3592	15,3%

4.2 AİHS ve Mülkiyet Hakkı

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nde mülkiyet hakkı ihlallerinin önüne geçilmesi için sözleşmeye Ek Protokol No 1’in 1. Maddesi eklenmiştir. Bu protokolün 1. Maddesinde mülkiyet hakkına ilişkin;

“Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen

koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.” ifadeleri yer almaktadır (Genç, 2019).

Bu madde ile devletlerin, şahısların mülkiyet haklarına kamu yararı dışında müdahale etmelerinin önüne geçmek hedeflenmiştir. Kamu yararı söz konusu olması halinde müdahalenin boyutunun, orantılılık gözetilerek ve kişilerin aleyhinde sonuçlanacak şekilde olmaması gerekmektedir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi nezdinde mülkiyet hakkının ihlaline ilişkin 3592 adet verilmiş karar bulunmaktadır. Bu kararlardan 688 adeti Türkiye hakkında verilmiş kararlardır (Url-9).

4.3 Taşınmaz Değerleme ile İlgili Türkiye Hakkındaki AİHM Kararları İncelenmesi

Bu çalışma kapsamında taşınmaz değerlendirme konusunda son yıllara ait Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi nezdinde Türkiye aleyhine açılmış davaların araştırması yapılarak, davalar sonucunda verilmiş 15 adet karar incelenmiştir (Url-11). Bu kararlara ait tespit ve sonuçlar Çizelge 4.2’ de gösterilmiştir. Davanın türü ve taşınmaz değerlendirme konusunda verilen kararların içeriği göz önünde bulundurularak dört adet karar aşağıda özetlenmiştir.

i) Ek B5 numaralı, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi II. Bölüm tarafından, 24883/07 başvuru numarası ile açılan davanın 12 Kasım 2013 tarihinde verilmiş karar incelenmiştir. Dava konusunda özetle; “Başvurucunun maliki olduğu ... numaralı ve ... m² taşınmazının kamulaştırmasız el atma sonucu ... tarafından işgal edilmesi sebebiyle, mülkiyet hakkının ihlali sebebiyle açtığı, yerel mahkemelerde kamulaştırmasız el atma davasının görüldüğü fakat taşınmaz değerinin tespitinin itiraz konusu olduğu, başvurunun itirazının göz önünde bulundurmadan yargı makamları tarafından kararın onanarak davanın derdest edildiği ifade edilmiştir. AİHM kararında ise başvurunun itirazı haklı bulunmuş ve mülkiyet hakkının ihlaline karar vermiştir.” AİHM, Ulusal Mahkeme bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmıştır. Değerleme raporunda, değer tespitine ve değerlendirme tarihinin önemine vurgu yapılmıştır. Taşınmazın niteliğinin belirlenmesinin (arsa veya arazi) önemli olduğu, taşınmazın değer tespitini doğrudan etkilediği dolayısıyla mülkiyet hakkının ihlaline sebep olduğu belirlenmiştir.

ii) Ek B11 numaralı, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi II. Bölüm tarafından, 74155/14 başvuru numarası ile açılan davanın 06 Aralık 2016 tarihinde verilmiş karar incelenmiştir. Dava konusunda özetle; “... Başvuran, ...’te bulunan ... m2 yüzölçümlü taşınmazın malikidir. Söz konusu taşınmaz tapuya tarla olarak tescil edilmiştir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı 2002 yılında, ... Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi’nin inşa edilmesini onaylamıştır. İdare, 2006 yılında, söz konusu projenin yapılmasında kamu yararının bulunduğuna karar vermiştir. Başvuran, bu projeden etkilenen mülkiyet sahipleri arasında yer almaktaydı. İdare, söz konusu hükme dayanarak, 10 Şubat 2009 tarihli bir dilekçe ile ... Asliye Hukuk Mahkemesine başvurmuştur. Asliye Hukuk Mahkemesi hâkimi 1 Nisan 2009 tarihinde bilirkişi heyeti eşliğinde keşif yapmıştır. Bilirkişiler 7 Nisan 2009 tarihinde raporlarını teslim etmişlerdir. Bu rapora göre, taşınmaz üzerinde beş yıllık ceviz ağaçları bulunmakta ve taşınmazın değeri ise ... Türk lirasıdır. Başvuran hesaplanan bu değere itiraz etmiştir. Başvuran, kendisine verilen kamulaştırma bedelinin iki açıdan taşınmazının gerçek değerini yansıtmadığını iddia etmektedir. Başvuran bir taraftan, kamulaştırma bedeli hesaplanırken yüksek verimli tarım ürünlerine ilişkin verilerin dikkate alınmamasına yönelik ulusal mahkemelerin benimsediği hesaplama yönteminden şikâyet etmektedir. AİHM yapılan değerlendirme sonucunda AİHS’ne Ek 1. No.lu Protokol’ün 1. maddesinin ihlal edildiğine karar vermiştir.” AİHM, Ulusal Mahkeme bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmıştır. Değerleme raporunda yapılan değer tespitinin ve değerlendirme yönteminin önemi vurgulanmıştır. AİHM, değerlendirme tarihinden itibaren karar tarihine kadar olan enflasyon miktarının değere eklenmesi gerektiğini de ayrıca vurgulamıştır.

iii) Ek B12 numaralı, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi II. Bölüm tarafından, 51861/11 başvuru numarası ile açılan davanın 13 Aralık 2016 tarihinde verilmiş karar incelenmiştir. Dava konusunda özetle; “Başvuranlar, ... ilçesi, ... Mahallesinde bulunan ... ada ... parsel sayılı taşınmazların malikidirler. Bölgenin bir yandan elektrik üretimini, öte yandan su ihtiyacını sağlayan hidrolik baraj inşası sonrasında, bahse konu bölgede bulunan taşınmazların bir kısmı kamulaştırılmıştır. Başvuranların ... /... ve ... /... parsel sayılı taşınmazları için Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açmışlardır. AİHM, ödenecek tazminat miktarını bilirkişi raporlarına dayanarak belirlemiştir. Söz konusu raporlarda, taşınmazların tarım arazisi olduğu ve değer kayıplarının, ilgili taşınmaza uygun olarak %10 ila %25 arasında olduğu belirtilmekteydi. Başvuranların

temyiz başvurusunda bulunmaları üzerine, Yargıtay, ihtilaf konusu taşınmazların tarım arazisi olarak değil arsa olarak değerlendirilmesi gerektiği gerekçesiyle AHM'nin bu kararını bozmuştur. Dosyanın geri gönderilmesinin ardından, mahkeme, bilirkişi heyeti oluşturmuştur. Bilirkişiler, mülklerin toplam değerini ... Türk lirası olarak belirlemişlerdir. Değer düşüklüğünün ise %40 oranında olduğu kanaatine varmışlardır. AHM, değer düşüklüğünün, “taşınmazların yüzölçümleri, baraja göre konumları ve kullanım biçimleri” dikkate alındığında, .../... sayılı taşınmazda %15; diğer iki taşınmazda ise %25 oranında olduğu değerlendirmesinde bulunmuştur. Mahkeme, başkaca gerekçe göstermeden, yalnızca yukarıdaki kriterleri belirtmekle yetinmiştir. Söz konusu kararlar, 8 Şubat 2012 tarihli üç kararla Yargıtay tarafından onanmıştır. AİHM, Mahkemenin değer düşüklüğünü bilirkişi raporlarında belirtilmesine rağmen dikkate alınmadan karar verilmesinin mülkiyet hakkının ihlaline sebep olduğuna karar vermiştir.” AİHM, Ulusal Mahkeme bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmıştır. Değerleme raporunda yapılan değer tespitinin ve taşınmazın niteliğinin önemi vurgulanmıştır. AİHM, değerleme tarihinden itibaren karar tarihine kadar olan enflasyon miktarının değere eklenmesi gerektiğini de ayrıca vurgulamıştır.

iv) Ek B13 numaralı, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi II. Bölüm tarafından, 53240/11 başvuru numarası ile açılan davanın 12 Aralık 2017 tarihinde verilmiş karar incelenmiştir. Dava konusunda özetle; “Bu başvuruda dile getirilen şikayetler, 1974 yılı temmuz ve ağustos aylarında ...'taki ... müdahalesinden kaynaklanmaktadır. ... yılında, başvurana, ... yılında ölen teyzesi tarafından beş adet arsa veya bu arsalardan hisse bağışlanmıştır. ... yılında, annesi tarafından arsalardan birinin ek bir hissesi daha bağışlanmıştır. ... Tapu ve Kadastro Dairesi tarafından sağlanan mülkiyet sertifikalarına göre, başvuru sahibi dört arsanın tek sahibidir ve beşinci arsanın 9/16 oranında hissesine sahiptir. Arazi ... köyünde bulunmaktadır. Arazinin toplam alanı yaklaşık 18 dönümdür. Başvuran çeşitli tarihlerde yeminli ölçme mühendislerinden ve ilgili Tapu Kadastro Dairesinin yetkili mühendislerinden aldığı değerleme raporlarını mahkemeye sunmuştur. Mahkeme nezdinde yapılan yargılamalar uzun yıllar sürmüştür. Mahkeme her duruşmada başvurandan tapu kayıtlarındaki kişinin mirasçısı olduğunu belgelemesini talep ederek yargılama sürecini uzatmıştır. Yargılama AİHM başvurusuna kadar olan süreçte halen devam etmektedir. AİHM, yapılan inceleme sonucunda başvuranın mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir.” AİHM,

değerleme heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur ve değerleme raporunda yapılan değer tespitinin ve değerleme tarihinin önemi vurgulanmıştır. AİHM, değerleme tarihinden itibaren karar tarihine kadar olan enflasyon miktarının (ekonomik kayıp ve faiz) değere eklenmesi gerektiğini vurgulamıştır.

Çizelge 4.2 : AİHM kararları inceleme tablosu.

Ek No	Davanın Türü	Tespit ve Sonuç
Başvuru No		
Karar Tarihi		
Ek B1 29825/03 1.10.2013	Kamulaştırma	AİHM Ulusal Mahkeme bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur. Değerleme raporunda yapılan değer tespitinin ve değerleme tarihinin önemi vurgulanmıştır.
Ek B2 34450/08 31.05.2012	Kamulaştırma	AİHM, Kamulaştırmayı yapacak idarenin bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur. Değerleme raporunda yapılan değer tespitinin ve değerleme tarihinin önemi vurgulanmıştır.
Ek B3 34452/08 31.05.2012	Kamulaştırma	AİHM, Kamulaştırmayı yapacak idarenin bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur. Değerleme raporunda yapılan değer tespitinin ve değerleme tarihinin önemi vurgulanmıştır.
Ek B4 24508/09 1.10.2013	Kamulaştırma	AİHM, Ulusal Mahkeme bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur. Değerleme raporunda, değer tespitine ve değerleme tarihinin önemine vurgu yapılmıştır. Taşınmazın tapu sicilindeki beyan ve şerhlerinin dikkate alınması gerektiği gözlemlenmiştir.
Ek B5 24883/07 12.11.2013	Kamulaştırma	AİHM, Ulusal Mahkeme bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur. Değerleme raporunda, değer tespitine ve değerleme tarihinin önemine vurgu yapılmıştır. Taşınmazın niteliğinin belirlenmesinin (arsa veya arazi) önemli olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 4.2 (devam) : AİHM kararları inceleme tablosu.

Ek No	Davanın Türü	Tespit ve Sonuç
Başvuru No		
Karar Tarihi		
Ek B6	Tapu İptali	AİHM, Ulusal Mahkemenin vermiş olduğu kararı göz önünde bulundurmuştur. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğine hükmetmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilen suni yapılar, imar ve ihya durumlarının taşınmazın değer tespitindeki önemi gözlemlenmiştir.
16150/06		
26.11.2013		
Ek B7	Tapu İptali	AİHM, Ulusal Mahkemelerin vermiş olduğu kararları göz önünde bulundurmuştur. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğine hükmetmiştir. Taşınmaz değerlendirme raporunun ülkenin mali kurallarına göre hazırlanması halinde kabul edilebilir bulmuştur. Yüzölçümü hesabının doğru tespit edilmesi gerektiğine vurgu yapmıştır.
18638/05		
26.05.2015		
Ek B8	Tapu İptali	AİHM, Ulusal Mahkemelerin vermiş olduğu kararları göz önünde bulundurmuştur. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğine hükmetmiştir. Taşınmaz değerlendirme raporunun ülkenin mali kurallarına göre hazırlanması halinde kabul edilebilir bulmuştur. Yüzölçümü hesabının doğru tespit edilmesi gerektiğine vurgu yapmıştır.
40896/05		
7.07.2015		
Ek B9	Kamulaştırma	AİHM Ulusal Mahkeme bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur. Değerleme raporunda yapılan değer tespitinin ve değerlendirme tarihinin önemi vurgulanmıştır.
37203/05		
31.05.2016		
Ek B10	Tazminat	AİHM Ulusal Mahkeme bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur. Değerleme raporunda yapılan değer tespitinin ve değerlendirme tarihinin önemi vurgulanmıştır. Değerleme tarihinden itibaren karar tarihine kadar olan enflasyon miktarının değere eklenmesi gerektiğini vurgulamıştır.
22035/10		
15.11.2016		

Çizelge 4.2 (devam) : AİHM kararları inceleme tablosu.

Ek No	Davanın Türü	Tespit ve Sonuç
Başvuru No		
Karar Tarihi		
Ek B11	Kamulaştırma	AİHM Ulusal Mahkeme bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur. Değerleme raporunda yapılan değer tespitinin ve değerleme yönteminin önemi vurgulanmıştır. Değerleme tarihinden itibaren karar tarihine kadar olan enflasyon miktarının değere eklenmesi gerektiğini vurgulamıştır.
74155/14		
6.12.2016		
Ek B12	Kamulaştırma	AİHM Ulusal Mahkeme bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur. Değerleme raporunda yapılan değer tespitinin ve taşınmazın niteliğinin önemi vurgulanmıştır. Değerleme tarihinden itibaren karar tarihine kadar olan enflasyon miktarının değere eklenmesi gerektiğini vurgulamıştır.
51861/11		
13.12.2016		
Ek B13	Tapu İptali	AİHM Değerleme heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur. Değerleme raporunda yapılan değer tespitinin ve değerleme tarihinin önemi vurgulanmıştır. Değerleme tarihinden itibaren karar tarihine kadar olan enflasyon miktarının (ekonomik kayıp ve faiz) değere eklenmesi gerektiğini vurgulamıştır.
53240/ 11		
12.12.2017		
Ek B14	Kamulaştırma	AİHM Ulusal Mahkeme bilirkişi heyetinin yapmış olduğu değer tespitini göz önünde bulundurmuştur. Değerleme raporunda yapılan değer tespitinin önemi vurgulanmıştır.
12055/17		
23.10.2018		
Ek B15	Tapu İptali	AİHM, Ulusal Mahkemelerin vermiş olduğu kararları göz önünde bulundurmuştur. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğine hükmetmiştir. Taşınmaz değerleme raporunun tarihinin önemi vurgulanmıştır.
12030/03		
14.01.2014		

5. BULGULAR

5.1 Taşınmaz Değerleme Rapor İçeriklerine Dair

Taşınmaz değerlemesi süreci, değeri takdir edilecek taşınmazın belirlenmesinden, değerlendirme uzmanı veya değerlendirme yapmaya yetkili kişinin raporu tanzim etmesine kadar olan bir zaman aralığını kapsamaktadır. Değerleme işinin sonunda taşınmazın tüm bilgileri, değerlemenin amacı doğrultusunda doğru yöntemin belirlenmesi ile tanzim edilen rapor ile sonuçlanmaktadır.

Çalışma kapsamında incelenen gerek Yargıtay Başkanlığınca gerekse Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi tarafından verilen kararlarda değerlendirme raporunun içeriğinin belirli bir standartta olması gerektiği vurgulamaktadır. Taşınmaz değerlendirme raporunun standardının oluşması, taşınmaz niteliğini belirlemede ve doğru yöntemin tercih edilmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Taşınmaz değerlendirme raporunun işlem adımlarının ana başlıklar halinde belirlenmesi, alt başlıklar halinde devam eden basamaklar halinde hazırlanması gerekir. Taşınmazın niteliği ve tapu bilgileri bir başlıkta belirlenirken, özellikleri ve konumu ayrı bir başlıkta belirlenmelidir.

Taşınmazın vasfının tapu bilgilerinde belirtilen ile kamusal hizmetler ile olan bağlantısı, imar durumu göz önünde bulundurduğunda farklılıklar arz edebilmektedir. Hal böyle iken taşınmazın değerlendirme yöntemi ve o bölgeye ait taşınmaz rayiç bedeli yanlış seçilebilmekte ve böylece değer tespitinde hataya yol açabilmektedir.

Yargıtay kararlarında muhtelif olarak bahsedilen eksikliklerin başında değer tespitine konu raporun bilimsellikten uzak, denetime elverişli olmaması gelmektedir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları ise; başvurucunun daha önceki ulusal mahkemelerdeki itiraz ettiği raporları göz önünde bulundurmakta, Yargıtay kararlarının değerlendirme raporu ve değer tespitinde işaret ettiği eksiklikleri uluslararası yargı makamlarında tekrar öne çıkarmaktadır.

5.2 Taşınmaz Değerine Etki Eden Faktörlerin Belirlenmesi

Taşınmaz değerlendirme sürecine etki eden faktörlerin belirlenmesi için, taşınmazın mevcut durumundaki durumu ile tapu kütüğündeki vasfı arasındaki farkların tespitinin yapılması, mahallindeki inceleme ve resmi kurum incelemelerinin karşılaştırılması ile yapılabilmektedir.

Yargıtay kararlarında taşınmazın bulunduğu konumun şehir merkezine uzaklığı, imar planındaki durumu, üzerinde veya yer altında bulunan irtifak hakkı gibi taşınmazın değerini direkt etkileyen faktörlerin değerlendirme raporunda ayrıntılı olarak belirtilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

AİHM kararlarında Türkiye aleyhinde yapılan mülkiyet hakkı ihlaline ilişkin davalarda, taşınmaz değerlendirme ile ilgili yerel mahkemelerde yapılan değer tespitlerine atıfta bulunularak, dava konusu taşınmazlar için birden fazla alınmış değerlendirme raporlarının birbirinden çok farklı değerler içerdiği belirtilmiş ve bu sorunun oluşmasına neden olan sorunların başında değere etkileyen faktörlerin doğru tespit edilememesi gösterilmiştir.

5.3 Taşınmaz Değer Tespiti İçin Uygun Değerleme Metodunun Belirlenmesi

Taşınmaz değerlendirme işlemi sürecinde en önemli adımların başında doğru değerlendirme yönteminin seçilmesi gelmektedir. Değerleme metodunun seçiminde, taşınmazın nitelikleri, bulunduğu konumun özellikleri ve üzerinde suni yapıların varlığı gibi durumlar göz önünde bulundurulmalıdır.

Yargıtay içtihatları ile Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin vermiş olduğu kararlarda sıklıkla kullanılan değerlendirme metodunun başında karşılaştırma (emsal) yöntemi gelmektedir. Çoğunlukla kamulaştırma davalarında olmakla beraber davaların genelinde taşınmazın değerini belirlemek için uygun emsal tespit edilmediği vurgulanmaktadır. Taşınmazların niteliğinin ve fiziksel özelliklerinin göz önünde bulundurulması ile taşınmaza en benzer özellikteki emsal taşınmazın seçilmesi ve değer tespitinin buna göre yapılması gerekmektedir.

5.4 AİHM ve Yargıtay Kararları Ortak Sorunları

Yargıtay ve AİHM kararlarındaki taşınmaz değerlendirme ile ilgili ortak sorunların tespiti yapılarak üç ana başlık altında toplanmıştır. Tablo halinde Çizelge 5.1’de gösterilmiştir. Buna göre;

- Taşınmaz değerlendirme rapor içeriklerine dair 25 adet karar içeriğinde atıfta bulunulduğu belirlenmiştir. Ek A5 ve Ek A6 numaralı Yargıtay kararlarında bahsi geçtiği üzere, bilirkişilerin hazırladıkları taşınmaz değerlendirme raporunun bilimsellikten uzak ve denetime elverişsiz olduğundan bahsedilmektedir. Ek B9 ve Ek B10 numaralı AİHM kararlarında bahsedildiği üzere, bilirkişilerin Ulusal Mahkemeye sunduğu raporların ilk derece mahkeme kararlarının sonucuna etki ettiği görülmüş olup, Yargıtay incelemesinde yine bilirkişi raporlarının bilimsel verilerle desteklenmediği ve standarttan uzak olduğundan bahsedilmiştir. Bu gibi yargı kararlarında da görüleceği üzere, taşınmaz değerlendirme raporunun standarttan uzak olduğu, bilimsel verilerle desteklenmediği ve raporu inceleyecek olan makamın denetimine elverişsiz olduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmaz değerine etki eden faktörler ile ilgili 22 adet karar içeriğinde atıfta bulunulduğu belirlenmiştir. Ek A2 ve Ek A3 numaralı Yargıtay kararlarında bahsi geçtiği üzere, bilirkişilerin hazırladıkları taşınmaz değerlendirme raporunda taşınmaz değerine etki eden faktörlerin tam olarak incelenmediği ve taşınmaz değerlendirme raporunda detaylı olarak bahsedilmediği gözlemlenmektedir. Ek B1 ve Ek B2 numaralı AİHM kararlarında bahsedildiği üzere, bilirkişilerin Ulusal Mahkemeye sunduğu raporların ilk derece mahkeme kararlarının sonucuna etki ettiği görülmüş olup, Yargıtay incelemesinde bilirkişilerin hazırlamış olduğu raporlarında değer tespitine doğrudan etki eden faktörlerin belirlenmediği ve değerlendirme tarihinin tespitinde zararın başladığı andaki değer tespitinin önemli olduğu görülmüştür. Taşınmaz değerlendirme raporunda, taşınmazın tapu bilgileri ile konumsal ve fiziksel durumunun bilgi ve belgeler ışığında incelenmediği, değer tespitindeki zararın başlangıç tarihinin doğru tespit edilemediği belirlenmiştir.
- Taşınmaz değerlendirme için uygun değerlendirme yönteminin belirlenmesi hakkında 15 adet karar içeriğinde atıfta bulunulduğu belirlenmiştir. Ek A8 ve Ek A9 numaralı Yargıtay kararlarında bahsi geçtiği üzere, bilirkişilerin hazırladıkları

taşınmaz değerleme raporunda taşınmaz değerini belirlenirken uygun emsal tespiti yapılamadığı ve değerleme yönteminin doğru işletilemediğinden bahsedilmektedir. Ek B5 ve Ek B11 numaralı AİHM kararlarında bahsedildiği üzere, bilirkişilerin Ulusal Mahkemeye sunduğu raporların ilk derece mahkeme kararlarının sonucuna etki ettiği görülmüş olup, Yargıtay incelemesinde bilirkişilerin hazırlamış olduğu raporlarında değer tespitini belirlenirken uygun emsal tespiti yapılamadığı ve değerleme yönteminin doğru işletilemediğinden bahsedilmektedir. Bu kararlarda da görüleceği üzere, taşınmaz değerleme için belirlenen değerleme yönteminin tam anlamıyla işletilememesi ve özellikle karşılaştırma (emsal) yöntemi kullanılırken uygun emsal tespiti yapılamadığı muhtelif yargı kararlarında görülmektedir.

Çizelge 5.1 : AİHM ve Yargıtay kararları ortak sorun tespiti tablosu.

Ek Karar No	Değerleme Raporu İçeriği	Değere Etki Eden Faktörler	Uygun Değerleme Metodu Belirleme
A1		X	X
A2		X	X
A3		X	
A4		X	
A5	X		X
A6	X		X
A7	X		X
A8	X	X	
A9	X		X
A10	X	X	
A11	X	X	
A12	X	X	
A13	X	X	
A14	X	X	
A15	X	X	
B1	X	X	
B2	X	X	
B3	X	X	
B4	X	X	
B5	X	X	X
B6		X	X
B7	X		X
B8	X		X
B9	X	X	X
B10	X	X	X
B11	X	X	X
B12	X	X	X
B13	X	X	X
B14	X		
B15	X		

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Mülkiyet hakkı, insanlık tarihinde yaşam hakkı ile beraber en başta gelen haklardan biridir. İnsanlık yıllar boyunca yaşam şartlarındaki değişim ile beraber toprak ile olan ilişkisini de arttırarak devam ettirmiştir. İnsan doğası gereği toprak-insan ilişkisi sahiplik duygusu ile birlikte mülkiyet hakkının temellerini oluşturmuştur.

Ülkemizdeki mülkiyet hakkının ihlaline sebep olan davaların sayısı bir hayli fazladır. Ulusal düzeydeki bu sorunun, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi nezdindeki başvurular ile birlikte ülkemizin uluslararası camiada da imajını kötü etkilemektedir. Mülkiyet hakkının ihlali ile ilgili Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi nezdinde karara bağlanmış başvurulara bakıldığında Türkiye ilk sırada gelmektedir (Url-9).

Bu çalışmada, Yargıtay ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin kararları araştırılarak, davaların taşınmaz değerlendirme ile ilgili olan kısımları irdelenmiştir. Bu kararlarda, ülkemizdeki taşınmaz değerlendirme sisteminin standarttan uzak olması, mevzuat olarak keskin çizgilerle belirlenmiş bir düzenlemenin olmaması gibi konular göze çarpmaktadır. Taşınmaz değerlendirme raporlarının bilimsellikten uzak ve denetime elverişsiz olması, taşınmaz değerini etkileyen hususların ayrıntılı bir şekilde incelenmemesi, taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin tam anlamıyla işletilememesi temel sorunların başında gelmektedir.

Çalışma kapsamında Yargıtay kararlarının çeşitli dava türlerinde ve farklı konularda değiştiği taşınmaz değerlendirme raporunun hazırlanmasında karşılaşılan sorunlar üç ana başlık altında incelenmiştir. Taşınmaz değerlendirme raporlarındaki temel sorunlar; taşınmaz değerlendirme raporlarının içeriklerinde standart olmaması, taşınmaz değerine etki eden faktörlerin detaylı olarak analiz edilememesi ve bilimsel verilerle desteklenmemesi, taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin tam olarak işletilememesi olarak gözükmektedir.

AİHM kararlarında ise ulusal mahkemelerde verilmiş kararların bireysel başvuru mekanizması ile AİHS'ne Ek 1 nolu Protokolün 1. Maddesine göre mülkiyet hakkının ihlali kapsamında değerlendirilmesi söz konusu olmaktadır. Bununla beraber ulusal mahkeme nezdinde kararın içeriğini oluşturan taşınmaz değerlendirme raporlarının

uluslararası mahkemelerde incelenmesi ile farklı bir bakış açısı kazandırmaktadır. Bu kez taşınmazın değerleme raporunun mülkiyet hakkının ihlali sonucuna etki etmesi ile Yargıtay nezdinde süregelen sorunların AİHM incelemesi sonucunda uluslararası düzeyde de devam etmesi ile sonuçlanmaktadır. Böylelikle Yargıtay kararları için belirlenen üç ana başlık AİHM kararları içinde geçerlilik kazanmaktadır.

Türkiye'deki taşınmaz değerleme sorunlarının yargıya intikal etmiş davalardaki sorunlarına çözüm olarak öncelikle bir mevzuat incelemesi yapılmalıdır. Değerleme işi yapan değerleme kuruluşları başta olmak üzere kamusal alanda faaliyet gösteren tüm kurum ve kuruluşların görüşleri alınmalıdır. Detaylı bir analiz sonucunda değerleme raporları standardize edilmeli, taşınmaz değerleme işi için hem uygulamada hem de teorik olarak gelişim kaydettirecek bir eğitim programı veya sertifikasyon mekanizması kurulmalıdır. Bu mekanizma içerisinde pratikte yapılan yanlış uygulamaların çözümü için bir komisyon kurularak, oluşturulan mevzuat çerçevesinde değerleme raporunun içeriği güncel tutulmalıdır.

KAYNAKLAR

- Adalet Bakanlığı,** (2020). *Ülkemiz ile İlgili Son Dönemde Verilen Bazı AİHM Kararları (İhlal Bulunmayan veya Kabul edilmezlik Kararları)*. Ankara: Adalet Bakanlığı İnsan Hakları Dairesi Başkanlığı.
- Ankara Üniversitesi,** (2020). Hukuk Başlangıcı Ders Notları, Ankara Üniversitesi Açık Ders Malzemeleri, 2020.
- Büyükkaracıgan, N., Altınışik, İ., Uzun, H.,** (2017). Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 14, 77-91.
- Bayraktar, A.,** (2019). *Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesinde Bankaların Gözettiği Değerleme Faktörlerinin Karşılaştırılması ve Ortak Bir Rapor Formatı Önerisi*. (Yüksek Lisans Tezi). Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Candaş, E.,** (2012). *Taşınmaz Değerlemesi İçin Mevzuat Altyapısının Modellenmesi*. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erdoğan, S.,** (2012). *Gayrimenkul değerlendirme*. (Yüksek Lisans Tezi). Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Gemici, A.,** (2008). *Gayrimenkul Değerlemesinde Maliyet Yaklaşımına Dayalı Bina Değer Tahmin Yöntemi ve İstanbul İli İçin Bir Uygulama*. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Genç, M. N. D.,** (2019). *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığında Kamulaştırmaz El Atma*. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Şehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Güngör, E.,** (1999). Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, Yeterlik Etüdü, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.
- Karakuş, H. H., Özdemir, T., Turabi, A.,** (2011). Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranlarının Belirlenmesi. *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi Cilt 13(2)*, 112-119.
- Karaman, B.,** (2015). *Acele Kamulaştırma*, (Yüksek Lisans Tezi). Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- SPK,** (2006). Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ Eki, Seri: VIII No: 45, Alındığı tarih: 07.12.2020 adresi <http://www.spk.gov.tr/displayfile.aspx?action=displayfile&pageid=591&fn=591.pdf>.

- Şahin, D.**, (2010). *Değerlemede Eğitim Süreci ve Türkiye Uygulamaları*, (Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Şenyıldız, Z.**, (2017). *Türkiye İçin Taşınmaz Değerlemesine Yönelik Bütüncül Bir Yönetim Modelinin Tasarlanması*, (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Taşkın, P.**, (2020). Temel Hukuk Ders Notları, Ankara Üniversitesi Açık Ders Malzemeleri, 2020.
- Topuzkanamış, Ş. E.**, (2020). Türk Hukuk Sistemine Giriş Ders Notları, Trier Üniversitesi, 2020.
- TMMOB** (2013). *Arazi Yönetimi Terimleri Sözlüğü* (Geliştirilmiş 2. Baskı). Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- Yazıcı, K.**, (1997), Özelleştirmede Değerleme Yöntemleri ve Değerleme Kriterleri, Uzmanlık Tezi, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı Yıllık Programlar ve Konjonktür Değerlendirme Genel Müdürlüğü Finansman Dairesi Başkanlığı, Ankara.
- Uysal, A.**, (2015). Kamulaştırmazsız El Atma Halinde Açılabilir Davalar, Taraf Ehliyetleri ve Nitelikleri. *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 2 (1), 77-91.
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B., Demir, O.**, (2003). VII. FIG Komisyonunun 1. Çalışma Grubu “Kadastro 2014” Raporu, Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon. Ankara: FIG.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R.**, (2006). *Türkiye’de Harita Mühendisliği’nin Taşınmaz Değerlemedeki Yeri ve Rolü*, KTÜ Kamu Ölçmeleri (Arazi Yönetimi) Anabilim Dalı Raporu, Mart, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., ve Candaş, E.**, (2011). Taşınmaz Değerlemesi, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Okan Üniversitesi Yayınları, 1. Basım, 26-27 Mayıs.
- Yomralıoğlu, T.**, (2017). Taşınmaz Değerleme Ders Notları, İTÜ, 2017.
- Yomralıoğlu, T.**, (2019). Arazi Yönetimi Ders Notları, İTÜ, 2019.
- Url-1** < <http://www.acarindex.com/dosyalar/makale/acarindex-1423911557.pdf> >, erişim tarihi: 21.01.2021.
- Url-2** <<https://bozbel.files.wordpress.com/2013/01/tc3bcrk-hukuk-lc3bcgatk4b1.pdf> >, erişim tarihi: 21.01.2021.
- Url-3** <<https://sozluk.gov.tr>>, erişim tarihi: 21.01.2021.
- Url-4**<<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2013-109-1333>>, erişim tarihi 21.01.2021.
- Url-5** <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/541949>>, erişim tarihi: 21.01.2021.
- Url-6** <<https://insanhaklarimerkezi.bilgi.edu.tr/tr/content/49-avrupa-insan-haklar-sozlesmesi/>>, erişim tarihi: 21.01.2021.
- Url-7** <<https://www.yargitay.gov.tr/documents/aihm2.pdf>>, erişim tarihi:21.01.2021.

- Url-8** <<https://acikders.ankara.edu.tr/mod/resource/view.php?id=20272>>, erişim tarihi:21.01.2021.
- Url-9** <https://www.echr.coe.int/Documents/Stats_violation_1959_2020_ENG.pdf>, erişim tarihi: 21.01.2021.
- Url-10** <<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>>, erişim tarihi: 21.01.2021.
- Url-11** < [https://hudoc.echr.coe.int/tur#{%22repondent%22:\[%22TUR%22\],%22docu22documentcollectionid2%22:\[%22GRANDCHAMBER%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/tur#{%22repondent%22:[%22TUR%22],%22docu22documentcollectionid2%22:[%22GRANDCHAMBER%22]})>, erişim tarihi: 21.01.2021.

EKLER

- Ek A1:** Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2020/3862 Esas ve 2020/5226 Karar Sayılı Kararı
Ek A2: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2020/3858 Esas ve 2020/5227 Karar sayılı kararı
Ek A3: Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 2020/4697 Esas ve 2020/8331 Karar sayılı kararı
Ek A4: Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 2020/6241 Esas ve 2020/8550 Karar sayılı kararı
Ek A5: Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 2018/16169 Esas ve 2020/5022 Karar sayılı kararı
Ek A6: Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 2018/16179 Esas ve 2020/5024 Karar sayılı kararı
Ek A7: Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 2018/16170 Esas ve 2020/5023 Karar sayılı kararı
Ek A8: Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2018/5188 Esas ve 2019/2768 Karar sayılı kararı
Ek A9: Yargıtay Hukuk Kurulu 2008/5-435 Esas ve 2008/441 Karar sayılı kararı
Ek A10: Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 2019/7488 Esas ve 2020/2995 Karar sayılı kararı
Ek A11: Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 2020/5971 Esas ve 2020/8335 Karar sayılı kararı
Ek A12: Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/9903 Esas ve 2020/2597 Karar sayılı kararı
Ek A13: Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2020/210 Esas ve 2020/2735 Karar sayılı kararı
Ek A14: Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2020/526 Esas ve 2020/2738 Karar sayılı kararı
Ek A15: Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/9606 Esas ve 2020/2076 Karar sayılı kararı
Ek B1: AİHM II. Dairesi 29825/03 Numaralı Başvuru
Ek B2: AİHM II. Dairesi 34450/08 Numaralı Başvuru
Ek B3: AİHM II. Dairesi 34452/08 Numaralı Başvuru
Ek B4: AİHM II. Bölüm 24508/09 Numaralı Başvuru
Ek B5: AİHM II. Bölüm 24883/07 Numaralı Başvuru
Ek B6: AİHM II. Bölüm 16150/06 Numaralı Başvuru
Ek B7: AİHM II. Bölüm 18638/05 Numaralı Başvuru
Ek B8: AİHM II. Bölüm 40896/05 Numaralı Başvuru
Ek B9: AİHM II. Bölüm 37203/05 Numaralı Başvuru
Ek B10: AİHM II. Bölüm 22035/10 Numaralı Başvuru
Ek B11: AİHM II. Bölüm 74155/14 Numaralı Başvuru
Ek B12: AİHM II. Bölüm 51861/11 Numaralı Başvuru
Ek B13: AİHM II. Bölüm 53240/11 Numaralı Başvuru
Ek B14: AİHM II. Bölüm 12055/17 Numaralı Başvuru
Ek B15: AİHM II. Bölüm 12030/03 Numaralı Başvuru

Ek A1: 3. Hukuk Dairesi 2020/3862 E., 2020/5226 K.

MAHKEMESİ: ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

YARGITAY KARARI:

Davacı, dar gelirli ailelere konut edindirme kapsamında davalı belediye ile aralarında sözleşme düzenlendiğini, arsa tahsisi yapıldığını, satış bedelinin taksitler halinde ödendiğini, tahsis kararının iptal edildiğini, imar planı değişikliği ile ifanın imkansız hale geldiğini ileri sürerek; taşınmazın dava tarihindeki rayiç değerinin tespiti ile ıslahla ile ... TL'nin tahsiline karar verilmesini istemiştir.

... Hükme esas alınan bilirkişi raporunda, taşınmazın, ifanın imkansız hale geldiği tarihteki m² birim fiyatı ... TL olarak bulunmuş, buna göre sonuca gidilmiştir. Rapora göre, ... ada ... parsel sayılı taşınmazın emsal olarak alındığı, ... m² büyüklüğündeki bu arsanın ... hisselik kısmının 13.03.2012 tarihindeki satış bedelinin ... TL olduğu, edinimin imkansız hale geldiği tarihteki m² birim fiyatının ... TL olup, dava konusu taşınmaza göre 0,58 değerlendirme oranı bulunduğu, yine emsal olarak alınan ... ada ... parsel sayılı ... m² büyüklüğündeki başka bir arsanın tamamının 31.12.2010 tarihinde ... TL ye satıldığı, buna göre edinimin imkansız olduğu tarihteki m² birim fiyatının ... TL olduğu, dava konusu taşınmaza göre 0,38 değerlendirme oranı bulunduğu, bunlara göre hesaplama yapılmış olduğu görülmektedir. Oysa ki, benzer dava dosyalarında da işaret edildiği üzere, rayiç değer, ifanın imkansız hale geldiği tarihten önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması gerekmektedir.

Somut olayda, ifanın imkansız hale geldiği tarih 2009 yılı olup, bu yıl veya önceki yıllara göre emsal belirlenmesi gerekecektir. İtiraz üzerine aldırılan ek raporda ise, ... ada ... parselde kayıtlı ... m² büyüklüğündeki taşınmazın ... hissesinin 15.05.2007 tarihinde ... m² birim fiyatı üzerinden toplam ... TL ye satıldığı edinimin imkansız olduğu tarihteki m² birim fiyatının ... TL olduğu, dava konusu taşınmazın arsa vasıflı iken emsal taşınmazın kadastro parseli olduğundan taşınmazın imar parseli olarak edinimin imkansız olduğu tarihteki değeri için 0,60 DOP payı ilave edilip m² birim fiyatının ... TL olduğu belirlenmesi yapıp, sonra emsal karşılaştırma tablosu ile 0,38 oranı üzerinden işlem yapıp ... TL dava konusu taşınmazın m² birim fiyatı bulunmuş ise de; 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik hükümlerine göre düzenleme ortaklık payının (DOP) en fazla 0,40 olabileceği, bu haliyle ek raporda itibar edilemeyeceği sonucuna varılmaktadır.

Mahkemece yapılacak iş, ifanın imkansız olduğu tarih veya bu tarihten önceki dava konusu taşınmazın tapu ve belediye kayıtlarındaki niteliklerine uygun emsal satışlar dikkate alınıp, ... m² birim fiyatlarının ... TL olarak belirlendiği başka dosyalardan aldırılan bilirkişi raporları ile eldeki dava dosyasında bozma öncesi aldırılan 07.07.2014 tarihli bilirkişi raporunda resen emsal olarak belirtilen ... ada ... parsel ile ilişkin 08.04.2009 tarihli satış ile ... ada ... parsel ile ilişkin 29.12.2009 tarihli satış da gözetilerek temin edilecek taraf, mahkeme ve Yargıtay denetimine elverişli bilirkişi raporuna göre karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ve araştırma ile yetinilerek yazılı şekilde karar verilmiş olması, usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz olunan hükmün davalı yararına BOZULMASINA, ... karar verildi.

Ek A2: 3. Hukuk Dairesi 2020/3858 E., 2020/5227 K.

MAHKEMESİ: ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

YARGITAY KARARI:

Davacı, dar gelirli ailelere konut edindirme kapsamında davalı belediye ile aralarında sözleşme düzenlendiğini, arsa tahsisi yapıldığını, satış bedelinin taksitler halinde ödendiğini, tahsis kararının iptal edildiğini, imar planı değişikliği ile ifanın imkansız hale geldiğini ileri sürerek; taşınmazın dava tarihindeki rayiç değerinin tespiti ile fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla ... TL'nin davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiş, ıslahla talep sonucunu ... TL'na yükselmiştir.

Taraflar arasındaki uyuşmazlık; davalı belediyenin maliki bulunduğu taşınmazı 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 25 ve 26. maddeleri uyarınca davacıya satışına ilişkin sözleşmeden kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Taraflar arasında yapılan satış sözleşmesi geçerlidir ve geçerli sözleşmenin ifa edilmemesi nedeniyle davacı, satış bedelini ödediğini ispat etmek koşuluyla taşınmazın ifasının imkânsız hale geldiği tarihteki rayiç değeri isteyebilir. Bu nedenle, mahkemenin davacının tahsis edilen arsanın rayiç değerini isteyebileceği yönündeki değerlendirmesi yerindedir. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda, taşınmazın, ifanın imkansız hale geldiği tarihteki m² birim fiyatı ... TL olarak bulunmuş, buna göre sonuca gidilmiştir. Rapora göre, ... ada ... parsel sayılı taşınmazın emsal olarak alındığı, ... m² büyüklüğündeki bu arsanın ... hisselik kısmının 13.03.2012 tarihindeki satış bedelinin ... TL olduğu, edinimin imkansız hale geldiği tarihteki m² birim fiyatının ... TL olup, dava konusu taşınmaza göre 0,58 değerlendirme oranı bulunduğu, yine emsal olarak alınan ... ada ... parsel sayılı ... m² büyüklüğündeki başka bir arsanın tamamının 31.12.2010 tarihinde ... TL ye satıldığı, buna göre edinimin imkansız olduğu tarihteki m² birim fiyatının ... TL olduğu, dava konusu taşınmaza göre 0,38 değerlendirme oranı bulunduğu, bunlara göre hesaplama yapılmış olduğu görülmektedir. Oysa ki, benzer dava dosyalarında da işaret edildiği üzere, rayiç değerin, ifanın imkansız hale geldiği tarihten önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması gerekmektedir.

Somut olayda, ifanın imkansız hale geldiği tarih 2009 yılı olup, bu yıl veya önceki yıllara göre emsal belirlenmesi gerekecektir. İtiraz üzerine aldırılan ek raporda ise, ... ada ... parselde kayıtlı ... m² büyüklüğündeki taşınmazın ... hissesinin 15.05.2007 tarihinde ... TL m² birim fiyatı üzerinden toplam ... TL ye satıldığı edinimin imkansız olduğu tarihteki m² birim fiyatının ... TL olduğu, dava konusu taşınmazın arsa vasıflı iken emsal taşınmazın kadastro parseli olduğundan taşınmazın imar parseli olarak edinimin imkansız olduğu tarihteki değeri için 0,60 DOP payı ilave edilip m² birim fiyatının ... TL olduğu belirlenmesi yapıp, sonra emsal karşılaştırma tablosu ile 0,38 oranı üzerinden işlem yapıp ... TL dava konusu taşınmazın m² birim fiyatı bulunmuş ise de; 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik hükümlerine göre düzenleme ortaklık payının (DOP) en fazla 0,40 olabileceği, bu haliyle ek raporda itibar edilemeyeceği sonucuna varılmaktadır. Mahkemece yapılacak iş, ifanın imkansız olduğu tarih veya bu tarihten önceki dava konusu taşınmazın tapu ve belediye kayıtlarındaki niteliklerine uygun emsal satışlar dikkate alınıp, ... TL olarak belirlendiği başka dosyalardan aldırılan bilirkişi raporları ile eldeki dava dosyasında bozma öncesi aldırılan 07.07.2014 tarihli bilirkişi raporunda resen emsal olarak belirtilen ... ada ... parsel ile ilişkin 08.04.2009 tarihli satış ile ... ada ... parsel ile ilişkin 29.12.2009 tarihli satış da gözetilerek temin edilecek taraf, mahkeme ve Yargıtay denetimine elverişli bilirkişi raporuna göre karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ve araştırma ile yetinilerek yazılı şekilde karar verilmiş olması, usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz olunan hükmün davalı yararına BOZULMASINA, ... karar verildi.

Ek A3: 12. Hukuk Dairesi, 2020/4697 E., 2020/8331 K.

MAHKEMESİ: ... Bölge Adliye Mahkemesi

YARGITAY KARARI:

...İİK'nun ... maddesinde; "Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez" hükmüne yer verilmiştir ... İİK'nun ... maddesinde öngörülen iki yıllık sürenin başlangıcı, sonradan kesinleşmesi koşulu ile kıymet takdirinin fiilen yapıldığı keşif tarihidir. Kıymet takdirine itiraz davası; ...İcra Müdürlüğüne satışa konu malın bilirkişi marifetiyle yaptırılan değer tespitinin yerinde olmadığına yönelik bir şikayettir. Bu şikayette ilgili, ... İcra Müdürü tarafından belirlenen değer taşınmazın gerçek değerini yansıtmayı yansıtmadığı, bir başka ifadeyle memur işleminin doğru olup olmadığını denetlemektir....Bu itibarla; mahkemece görevlendirilen bilirkişi tarafından düzenlenen raporda, değerlemenin yapıldığı tarih açıkça belirtilmediği sürece, kıymet takdirine itiraz davasındaki keşif tarihinin, ... maddesinde düzenlenen 2 yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak kabulü mümkün olmadığı gibi, bu yöntem şikayet işleminin ruhuna da uygun düşmeyecektir. Somut olayda, ihaleye konu taşınmazın kıymet takdiri işleminin, icra müdürlüğüne 11.05.2016 tarihinde yaptırıldığı, borçluların taşınmaza takdir olunan değer gerçek değerinin altında olduğunu ileri sürerek kıymet takdirine itiraz etmeleri üzerine, ... kabulüne karar verildiği görülmüştür. Mahkemece hükme esas alınan 28.07.2017 tarihli raporda bilirkişiler tarafından hangi tarih itibari ile değerlendirme yapılmış olduğu açıkça belirtilmemiş olup, borçlular tarafından icra müdürlüğüne alınan 11.05.2016 tarihli rapora itiraz edildiğinden iki yıllık süre, icra müdürlüğüne aldırılan rapordaki değerlendirme tarihi olan 11.05.2016 tarihinden başlayacağından, satış tarihi olan 22.03.2019 günü itibariyle İİK'nun ... Maddesinde öngörülen iki yıllık süre geçmiştir. Bu durumda, kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı 11.05.2016 tarihinden itibaren iki yıldan fazla süre geçtikten sonra ihale gerçekleştirilmiş olmakla ve bu hususun re'sen gözetilmesi gerektiğinden, Bölge Adliye Mahkemesince ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup, Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Borçluların temyiz istemlerinin kısmen kabulü ile ... hükmün BOZULMASINA, ... karar verildi.

Ek A4: 12. Hukuk Dairesi, 2020/6241 E., 2020/8550 K.

MAHKEMESİ: ... Bölge Adliye Mahkemesi

YARGITAY KARARI:

...İİK'nun ... maddesinde; "Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez" hükmüne yer verilmiştir. ...İİK'nun ... maddesinde öngörülen iki yıllık sürenin başlangıcı, sonradan kesinleşmesi koşulu ile kıymet takdirinin fiilen yapıldığı keşif tarihidir.

Kıymet takdirine itiraz davası; ... Müdürlükçe yaptırılan değer tespitinin yerinde olmadığı, malın belirlenen değerinin gerçek kıymetini yansıtmadığı iddiasıyla mahkemeye başvurmaktadır. ... Bu itibarla; mahkemece görevlendirilen bilirkişi

tarafından düzenlenen raporda ya da anılan mahkeme kararında, değerlemenin yapıldığı tarih açıkça belirtilmediği sürece, kıymet takdirine itiraz davasındaki keşif tarihinin, ...maddesinde düzenlenen 2 yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak kabulü mümkün olmadığı gibi, şikayet işleminin ruhuna da uygun düşmeyecektir.

Somut olayda, ihaleye konu taşınmazın kıymet takdiri işleminin, icra müdürlüğünce 27.01.2017 tarihinde yaptırıldığı, ... Mahkemece hükme esas alınan 11.10.2019 tarihli raporda bilirkişiler tarafından hangi tarih itibari ile değerlendirme yapılmış olduğu açıkça belirtilmemiş olup, borçlu tarafından icra müdürlüğünce alınan 13.10.2015 tarihli rapora itiraz edildiğinden iki yıllık süre, icra müdürlüğünce aldırılan rapordaki değerlendirme tarihi olan 08.10.2015 tarihinden başlayacağından, satış tarihi olan 22.01.2019 günü itibariyle ... maddesinde öngörülen iki yıllık süre geçmiştir.

Bu durumda, kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı 08.10.2015 tarihinden itibaren iki yıldan fazla süre geçtikten sonra ihale gerçekleştirilmiş olup, bu hususun re'sen gözetilmesi gerektiğinden, ilk derece mahkemesince ihalenin feshine karar verilmesi yerine, istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsiz olup, mahkeme kararının bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Borçlunun temyiz isteminin kısmen kabulü ile yukarıda yazılı nedenlerle, ... sayılı kararının **BOZULMASINA**, ... karar verildi.

Ek A5: 8. Hukuk Dairesi, 2018/16169 E., 2020/5022 K.

MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

YARGITAY KARARI:

Dava, çaplı taşınmaza yönelik ecrimisil istemine ilişkindir.

...Dosya içeriği ve toplanan delillerden; çekişme konusu ... ada ... parsel sayılı taşınmazın kayden ahşap yazıhane vafında olduğu ve fiilen ise yol olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır.

... Ecrimisil, diğer bir deyişle haksız işgal tazminatı, hak sahibinin, hak sahibi olmayan kötü niyetli zilyetten isteyebileceği bir tazminat olup, ...kira sözleşmesine benzetilemeyeceği, niteliği itibarı ile haksız bir eylem sayılması gerektiği, haksız işgal nedeniyle oluşan zararın tazmin edilmesi gerekeceği vurgulanmıştır. Ecrimisil, ..., en azı kira geliri karşılığı zarardır.

Hemen belirtelim ki, ecrimisil hesabı uzmanlık gerektiren bir husus olup, taşınmazın niteliğine uygun bilirkişi marifetiyle keşif ve inceleme yapılarak ve taleple bağlı kalınarak haksız işgal tazminatı miktarı belirlenmelidir. Alınan bilirkişi raporu, somut bilgi ve belgeye dayanmalı, tarafların ve hakimden denetimine açık olmalı ve değerlendirmenin gerekçelerinin bilimsel verilere uygun şekilde ... maddelerine uygun olarak açıklanması gereklidir.

...Somut olaya gelince; hükme esas alınan 06.03.2015 tarihli bilirkişi raporunda, somut emsal karşılaştırması yapılmadan talep edilen ilk yıl ecrimisil bedelinin belirlendiği ve Maliye Bakanlığınca her yıl tespit edilen Yeniden Değerleme Oranları uygulanmak suretiyle takip eden dönem ecrimisil bedellerinin hesaplandığı görülmüştür.

Hâl böyle olunca, Mahkemece taraflara emsal kira sözleşmesi sunmaları için süre ve imkan tanınmak suretiyle talep edilen döneme göre yukarıda açıklanan ilkeler uyarınca ecrimisil hesabı yaptırılarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, hatalı

ve denetime elverişli olmayan bilirkişi raporu hükme esas alınarak yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamıştır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle... hükmün BOZULMASINA, ... karar verildi.

Ek A6: 8. Hukuk Dairesi 2018/16179 E., 2020/5024 K.

MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

YARGITAY KARARI:

...Dava, çaplı taşınmaza yönelik ecrimisil istemine ilişkindir.

...Dosya içeriği ve toplanan delillerden; çekişme konusu ... ada ... parsel sayılı taşınmazın kayden ahşap dükkan vasfında olduğu zeminde ise yol olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır.

... Ecrimisil, diğer bir deyişle haksız işgal tazminatı, hak sahibinin, hak sahibi olmayan kötü niyetli zilyetten isteyebileceği bir tazminat olup, ... kira sözleşmesine benzetilemeyeceği, niteliği itibarı ile haksız bir eylem sayılması gerektiği, haksız işgal nedeniyle oluşan zararın tazmin edilmesi gerekeceği vurgulanmıştır. Ecrimisil, ..., en azı kira geliri karşılığı zarardır.

Hemen belirtelim ki, ecrimisil hesabı uzmanlık gerektiren bir husus olup, taşınmazın niteliğine uygun bilirkişi marifetiyle keşif ve inceleme yapılarak ve taleple bağlı kalınarak haksız işgal tazminatı miktarı belirlenmelidir. Alınan bilirkişi raporu, somut bilgi ve belgeye dayanmalı, tarafların ve hakimden denetimine açık olmalı ve değerlendirmenin gerekçelerinin bilimsel verilere uygun şekilde ... maddelerine uygun olarak açıklanması gereklidir.

...Somut olaya gelince; hükme esas alınan 06.08.2015 tarihli bilirkişi raporunda, somut emsal karşılaştırması yapılmadan talep edilen ilk yıl ecrimisil bedelinin belirlendiği ve Maliye Bakanlığınca her yıl tespit edilen Yeniden Değerleme Oranları uygulanmak suretiyle takip eden dönem ecrimisil bedellerinin hesaplandığı görülmüştür.

Hâl böyle olunca, Mahkemece taraflara emsal kira sözleşmesi sunmaları için süre ve imkan tanınmak suretiyle talep edilen döneme göre yukarıda açıklanan ilkeler uyarınca ecrimisil hesabı yaptırılarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, hatalı ve denetime elverişli olmayan bilirkişi raporu hükme esas alınarak yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamıştır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün BOZULMASINA, ... karar verildi.

Ek A7: 8. Hukuk Dairesi 2018/16170 E., 2020/5023 K.

MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

YARGITAY KARARI:

Dava, çaplı taşınmaza yönelik ecrimisil istemine ilişkindir.

... Dosya içeriği ve toplanan delillerden; çekişme konusu ... ada ... parsel sayılı taşınmazın kayden ahşap yazıhane vasfında olduğu ve fiilen ise yol olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır.

... Ecrimisil, diğ er bir deyiş le haksız iş gal tazminatı, hak sahibinin, hak sahibi olmayan kötü niyetli zilyetten isteyebileceğ i bir tazminat olup, ... kira sözleşmesine benzetilemeyeceğ i, niteliğ i itibarı ile haksız bir eylem sayılması gerektiğ i, haksız iş gal nedeniyle oluş an zararın tazmin edilmesi gerekeceğ i vurgulanmıştır. Ecrimisil, ..., en azı kira geliri karş ılığ ı zarardır.

Hemen belirtelim ki, ecrimisil hesabı uzmanlık gerektiren bir husus olup, taş ınmazın niteliğ ine uygun bilirkiş i marifetiyle keş if ve inceleme yapılarak ve taleple bağı kalınarak haksız iş gal tazminatı miktarı belirlenmelidir. Alınan bilirkiş i raporu, somut bilgi ve belgeye dayanmalı, tarafların ve hakim in denetimine açık olmalı ve değ erlendirmenin gerekç elerinin bilimsel verilere uygun şekilde... maddelerine uygun olarak açıklanması gereklidir.

İlke olarak, kira geliri üzerinden ecrimisil belirlenmesinde, taş ınmazın dava konusu ilk dönemde mevcut haliyle serbest şartlarda getirebileceğ i kira parası, emsal kira sözleşmeleri ile karş ılaştırılarak, taş ınmazın büyüklüğü, niteliğ i ve çevre özellikleri de nazara alınarak yöredeki rayiçe göre belirlenir.

Hâl böyle olunca, Mahkemece taraflara emsal kira sözleşmesi sunmaları için süre ve imkan tanınmak suretiyle talep edilen döneme göre yukarıda açıklanan ilkeler uyarınca ecrimisil hesabı yaptırılarak oluş acak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, somut emsal araştırması yapılmadan, Maliye Bakanlığ ınca her yıl tespit edilen Yeniden Değ erleme Oranları göz önüne alınarak ecrimisil bedeli belirlenen ve denetime elveriş li olmayan bilirkiş i raporu hükme esas alınarak yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamıştır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle itirazlarının REDDİNE, ... karar verildi.

Ek A8: 20. Hukuk Dairesi, 2018/5188 E., 2019/2768 K.

MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

YARGITAY KARARI:

Davacılar vekili 13.03.2015 tarihli dilekçe ile; müvekkillerinin maliki olduğı ... ilçesi ... köyü ... ada ... parsel sayılı taş ınmazın ... m² yüzölçümlü kesiminin ... 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin ... sayılı ilamıyla kıyıda kaldığı gerekçesiyle bedelsiz olarak hükmen tapusunun iptaline karar verildiğini, tapunun iptal edilmesi sebebiyle zararın oluş tuğunu ileri sürerek ... TL tazminatın tapunun iptaline ilişkin kararın kesinleş tiğ i 12.11.2012 tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte Hazineden tahsiline karar verilmesi istemiyle dava açmıştır.

... Mahkemece; çekişmeli taş ınmazın deniz kenarında etrafında yapılaş ma olmayan yerde bulunduğı, ancak konumu itibariyle çekek yeri olarak kullanılması sebebiyle çevresinde çekek yeri olarak iş letilen yerler ile alt yapı hizmetlerinin olduğı, bu sebeple taş ınmazın değ erini belirlemede etkili olabilecek emsal taş ınmazın bulunamadığı, bilirkiş i raporunda taş ınmazın 2/3'lük kesiminin kıyıda kaldığı gerekçesiyle m²'si ... TL'den tazminat belirlenmiş isede ... m² yüzölçümlü taş ınmazın ... m²'sinin tapusu iptal edildiğ inden bilirkiş i raporuna itibar edilmediğ i, ... Esas sayılı takip dosyasında belirlenen emsal fiyat olan m²'si ... TL'den tazminatın belirlenmesi gerektiğ i gerekçesiyle davanın kısmen kabulüne, ... TL tazminatın 13.03.2015 tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte Hazineden alınarak davacılar a ödenmesine, fazlaya ilişkin isteğ in reddine karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

... sayılı TMK'nın ... maddesi uyarınca tapu iptali ve tescil istekli davaların kesinleştiği tarih itibariyle mülkiyet hakkı sona ereceğinden bu tarih itibariyle tapusu iptal edilen gerçek ve tüzel kişilerin zararı oluşacaktır. Dolayısıyla bu tür bir dava taşınmazların mülkiyetinin yitirilmesine ilişkin iptal ve tescil davasının kesinleştiği tarihten sonra açılabilirliğinden, mülkiyetin kaybedildiği tarih itibariyle de taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi gerekmektedir.

... Değerlendirme tarihi itibariyle taşınmazın niteliği arazi ise net gelir metodu yöntemi ile arsa vasfında ise değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması suretiyle gerçek değer belirlenmelidir.

... Somut olaya gelince kıyılar özel mülkiyete konu olamayacak ise de genel arazi kadastrosu sırasında taşınmaz hakkında kadastro tespit tutanağı düzenlenerek tapu kütüğünün davacılar adlarına oluşturulmasıyla tapu sicili bu şekilde hatalı olarak tutulduğundan, TMK'nın 1007. maddesi kapsamında Devletin kusursuz sorumluluğunun bulunduğu ve davacıların gerçek zararlarının karşılanması gerektiği kuşkusuzdur.

... Davacıların zararı, tapu iptal kararlarının kesinleşme tarihi olan 12/11/2012 tarihinde oluşmuş olup, mahkemece bu tarihlerin değerlendirme tarihi olarak esas alınması gerekmektedir. Ne var ki; mahkemece dava konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile niteliğini belirlemeye yönelik bir araştırma yapılmamış ... Bu durumda davaya konu taşınmazların niteliğinin ve değerinin yönetimine uygun şekilde tespit edildiği söylenemez.

... Hal böyle olunca çekişmeli taşınmazın tapu iptali ve tescil davasının kesinleştiği tarihte ... arsa vasfında olup olmadığı yeniden araştırılmalı, taşınmazın bu ilkelere göre arsa niteliğinde olduğunun belirlenmesi halinde emsal incelemesi ve kıyaslaması yöntemiyle, arazi niteliğinde olduğunun saptanması halinde ise tarımsal gelir metoduna göre 12/11/2012 tarihindeki gerçek değeri, ... varsa üzerinde bulunan yapıların Bayındırlık Bakanlığı resmi birim fiyatları esas alınarak yıpranma payı düşülmek suretiyle gerçek değeri tespit edilmeli, taşınmazın iptal edilen kısmı dışında kalan kısmında değer düşüklüğü olup olmadığı da araştırılarak ulaşılabilecek sonuca göre bir hüküm kurulmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün BOZULMASINA, ... karar verildi.

Ek A9: Hukuk Genel Kurulu 2008/5-435 E., 2008/441 K.

MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

HUKUK GENEL KURULU KARARI:

... Müvekkili idare tarafından kamulaştırma kararı alınan ... İlçesi ... Köyü ... parsel numaralı, ... m² yüzölçümündeki taşınmazın ... m²'lik bölümünün pazarlıkla satın alınacağı ... rayiç değerinin en az ... TL/m² olarak tespiti ile davacıdan tahsiline karar verilmesi gerektiğini cevaben bildirmiştir.

Mahkemenin, arsa niteliğindeki taşınmaza emsal mukayesesi suretiyle değer biçen ve bankaya yapılan taşınmaz satışını somut emsal olarak kabul eden bilirkişi kurulu raporunu esas almak suretiyle "davanın kabulüne" dair verdiği karar, ... gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

... hükme esas alınan bilirkişi raporunda somut emsal olarak değerlendirilen taşınmaz satışının, bankaya yapılan satış olması karşısında özel amaçlı satış olarak kabul edilip

edilemeyeceği; bu bağlamda, bilirkişi raporu geçersiz kabul edilerek yeniden emsal celbi ile başka bilirkişi kuruluyla keşif yapılarak sonucuna göre hüküm kurulmasının gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

Somut olayda; bilirkişi kurulu raporunda emsal olarak alınanparsel numaralı taşınmazın alıcısı Banka olup, bankaların yaptıkları alım-satımlar ticari amaçlı olduğundan, özel amaçlı bu satışın emsal olarak kabul edilemeyeceği açıktır. Dolayısıyla, kamulaştırılan taşınmazın değerini özel amacı olan emsal satışa göre belirleyen bilirkişi kurulu raporu geçersizdir.

SONUÇ: Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının yukarıda ... nedenlerden dolayı ... **BOZULMASINA**, ... karar verildi.

Ek A10: 5. Hukuk Dairesi 2019/7488 E., 2020/2995 K.

MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

YARGITAY KARARI:

... Dosyada bulunan kanıt ve belgelere göre; dava konusu... ilçesi ... Mahallesi ... ada ... parsel sayılı taşınmazın ...- ... Askeri Hava Meydanı ile buna bağlı tesislerin yapılması için kamulaştırılmasına karar verildiği, ancak idare tarafından davacılar murislerine kamulaştırma tebligatı yapıldığı ve bedellerin ödendiği ispatlanamamıştır.

Bu durumda usulüne uygun şekilde yapılmış bir kamulaştırma işleminden söz edilemeyeceği gibi, Kamulaştırma Kanununun ... maddesine istinaden ... Asliye Hukuk Mahkemesinin ... sayılı dosyasında açılan davada bir kısım davacıların duruşmaya gelerek davayı kabul ettiklerini beyan etmeleri sonuca etkili olmayacağından davacıların kamulaştırmasız el atmadan kaynaklanan tazminat talep etme imkanlarının bulunduğu anlaşılmaktadır.

Her ne kadar; ... kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden idareler adına tescil edilen taşınmazların eski malikleri adına kamu bankalarına yatırılan ancak hak sahiplerine ödenmediği tespit edilen kamulaştırma bedelleri nedeniyle idareler aleyhine açılacak her türlü davada değer; taşınmazın idare adına tescil edildiği tarih, değerlendirme tarihi olarak esas alınmak ve o tarihteki nitelikleri gözetilmek suretiyle tespit edilir.

... Bu itibarla 26.04.2019 havale tarihli fen bilirkişi raporu ve eki krokilerden, dava konusu taşınmaza pist yapılmak suretiyle 1976 yılında el atıldığı anlaşıldığından, dava konusu taşınmazın el atıldığı tarihte 1/1000 ölçekli uygulama ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında olup olmadığı etrafının meskun olup olmadığı belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup bulunmadığı ve belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı ilgili Belediye İmar Müdürlüğünden istenildikten sonra, taşınmazın el atma tarihindeki niteliği tespit edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Asıl dosya davacıları ile davalı idare vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün **BOZULMASINA**, ... karar verildi.

Ek A11: 12. Hukuk Dairesi, 2020/5971 E., 2020/8335 K.

MAHKEMESİ: ... Bölge Adliye Mahkemesi

YARGITAY KARARI:

.. Kıymet takdirine itiraz davası; ... maddesinde düzenlenmiş olup, icra müdürlüğünce satışa konu malın bilirkişi marifetiyle yaptırılan değer tespitinin yerinde olmadığına yönelik bir şikayettir... Mahkemece yapılacak iş; icra müdürü tarafından belirlenen değer taşınmazın gerçek değerini yansıtır yansıtmadığı, bir başka ifadeyle memur işleminin doğru olup olmadığını denetlemektir. Dolayısıyla mahkeme, oluşturduğu bilirkişi kurulu ile, icra müdürünün kıymet takdiri yaptırdığı tarih itibarıyla taşınmazın değerini belirleyerek memur işlemini denetler.

... Somut olayda, ihaleye konu taşınmazların kıymet takdiri işleminin, icra müdürlüğünce 06.06.2016 tarihinde yaptırıldığı, borçluların taşınmazlara takdir olunan değer gerçek değerinin altında olduğunu ileri sürerek kıymet takdirine itiraz etmeleri üzerine, ... Mahkemesinin ... sayılı dosyasında şikayetin kabulüne karar verildiği görülmüştür. Mahkemece hükme esas alınan 03.08.2017 tarihli ek raporda (ve 05.06.2016 tarihli kök raporda) bilirkişiler tarafından hangi tarih itibarı ile değerlendirme yapılmış olduğu açıkça belirtilmemiş olup, borçlular tarafından icra müdürlüğünce alınan 06.06.2016 tarihli rapora itiraz edildiğinden iki yıllık süre, icra müdürlüğünce aldırılan rapordaki değerlendirme tarihi olan 06.06.2016 tarihinden başlayacağından, satış tarihi olan 12.09.2018 günü itibarıyla ... maddesinde öngörülen iki yıllık süre geçmiştir.

Bu durumda, kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı 06.06.2016 tarihinden itibaren iki yıldan fazla süre geçtikten sonra ihale gerçekleştirilmiş olmakla ve bu hususun re'sen gözetilmesi gerektiğinden, ilk derece mahkemesince ihalenin feshine karar verilmesi yerine, istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsiz olup, mahkeme kararının bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Borçluların temyiz istemlerinin kabulü ile ... sayılı kararının BOZULMASINA, ... karar verildi.

Ek A12: 20. Hukuk Dairesi, 2017/9903 E., 2020/2597 K.

MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

YARGITAY KARARI:

Dava; tapu kayıtlarının mahkeme kararıyla iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın ... sayılı TMK'nın ... maddesi uyarınca tazmini istemine ilişkindir.

... Somut olaya bakıldığında her ne kadar mahkemece davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olsa bile, yapılan inceleme hüküm kurmak için yetersiz, dayanak bilirkişi raporu ise hüküm kurmaya elverişli, denetime açık tespitler içermemektedir. ... Zarara uğrayan kişinin gerçek zararı ise, tazminat miktarının belirlenmesinde esas alınacak değerlendirme tarihine göre belirlenecek olup, bu tarih ise zararın meydana geldiği tarihtir.

Bu durumda mahkemece işin esasına girilerek taşınmazın niteliği arazi ise, net gelir metodu yöntemi ile arsa vasfında ise değerlendirme gününden. ... sayılı kararının kesinleştiği 16.02.2006 tarihinden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması suretiyle taşınmazın gerçek değeri belirlenerek karar verilmesi gerekir.

Taşınmaz; değerlendirme tarihi itibarıyla belediye nazım imar planı içinde ise ... bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, ... olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

Mahkemece tapusu iptal edilen taşınmazın arsa olarak belirlenmesi halinde; emsal satışların değerlendirme tarihindeki karşılıklarının fiyat artış endekslerinin uygulanması suretiyle tespiti, ... gerekli görülürse re'sen emsal getirtme yoluna gidilmesi ve bu emsallere göre değer biçilmesi için konunun uzmanı bilirkişilerden oluşturulacak bilirkişi kurulu vasıtasıyla keşif yapılarak, denetlemeye olanak veren bilimsel verileri içeren rapor alınması, ... tapusu iptal edilen taşınmazın niteliği arazi olarak belirlenir ise, arazi niteliğinde bulunan dava konusu taşınmaza yönelik olarak, sulu olup olmadığı, yerleşim alanlarına uzaklığı iklim şartları, arazinin toprak ve topoğrafik yapısı ve bölgesindeki konumu gözetilerek oluşturulacak bilirkişi kurulu yardımıyla ..., tapu sahibinin oluşan gerçek zararının saptanarak oluşacak sonuca göre bir karar verilmelidir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle ... hükmün BOZULMASINA, ... oy birliğiyle karar verildi.

Ek A13: 20. Hukuk Dairesi, 2020/210 E., 2020/2735 K.

MAHKEMESİ: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi ... Hukuk Dairesi

YARGITAY KARARI:

Davacılar vekili dava dilekçesinde özetle, müvekkillerinin ... köyü ... nolu parselin hissedarları olup, taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan orman kadastro çalışmaları neticesinde taşınmazların orman sınırları içerisinde bırakıldığını ve müvekkillerinin mülkiyet haklarının sınırlandırıldığını, taşınmazın kaydına konan orman şerhi sebebiyle taşınmazı kullanılamadığını beyan ederek, ... bedelin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalı Hazineden tahsilini talep etmiştir.

... sayılı Türk Medenî Kanununun 1007. maddesi gereğince, tapu kaydının iptali nedeniyle, tapu sahibinin oluşan gerçek zararı neyse, tazminatın miktarı da o kadar olmalıdır. ... Zarara uğrayan kişinin gerçek zararı ise tazminat miktarının belirlenmesinde esas alınacak değerlendirme tarihine göre belirlenecek olup, bu tarih ise zararın meydana geldiği tarihtir. Zararın meydana geldiği tarihe göre de tapusu iptal edilen taşınmazın niteliği ve değeri belirlenmelidir. Değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmazın niteliği arazi ise net gelir metodu yöntemi ile, arsa vasfında ise değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması suretiyle gerçek değer belirlenmelidir. Somut olayda dava tarihinde taşınmazın tapu kaydı henüz iptal edilmediğinden değerlendirme tarihinin dava tarihi olarak alınması da doğrudur.

Taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla belediye nazım imar planı içinde ise ... sayılı kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır.

... Mahkemece taşınmazın arsa olarak belirlenmesi halinde, emsal satışların değerlendirme tarihindeki karşılıklarının fiyat artış endekslerinin uygulanması suretiyle tespiti, ... gerçek zararın belirlenmesi gerektiğinden, ... gerekli görülürse re'sen emsal getirtme yoluna gidilmesi ve bu emsallere göre değer biçilmesi için

konunun uzmanı bilirkişilerden oluşturulacak bilirkişi kurulu vasıtasıyla keşif yapılarak denetlemeye olanak veren bilimsel verileri içeren rapor alınması, emsal alınan taşınmaza ilişkin ..., emsalın İmar Kanunu uyarınca imar parseli, dava konusu taşınmazın ise imar uygulaması yapılmamış arsa parseli olduğunun belirlenmesi halinde çekişmeli taşınmazın emsalle karşılaştırma sonucu bulunan değerinden düzenleme ortaklık payına karşılık gelecek oranda indirim yapılması gerektiğinin gözetilmesi, tapusu iptal edilen taşınmazın niteliği arazi olarak belirlenir ise, arazi niteliğinde bulunan dava konusu taşınmaza yönelik olarak, ... elde edilen verilere uygun biçimde değerlendirme yapılarak tapu kapsamındaki taşınmazın değeri, tapu iptali ve tescil kararının kesinleştiği tarihe göre hesaplanmalı, ... teferruatları esas alınarak, tapu sahiplerinin oluşan gerçek zararlarının saptanması gerekmektedir.

... çekişmeli taşınmazın dava tarihinde yukarıda açıklanan ... arsa yahut arazi vasfında olup olmadığı yeniden araştırılmalı, ... maddesinde belirtilen yönteme göre oluşturulacak üç kişilik bilirkişi kurulu marifetiyle yeniden keşif yapılmalı, ... çekişmeli taşınmazın konumunun, emsal taşınmaz ve çevredeki yakın imar parselleri ile birlikte kroki üzerinde gösterildiği, denetime imkan veren rapor hazırlattırılmalı ve oluşacak sonuca göre hüküm kurulmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün BOZULMASINA, ... karar verildi.

Ek A14: 20. Hukuk Dairesi, 2020/526 E., 2020/2738 K.

MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

YARGITAY KARARI:

Davacılar vekili 02.05.2014 tarihli dilekçe ile; müvekkilleri adına kayıtlı ... ili, ... ilçesi, ... mevkiinde bulunan ... parsel sayılı taşınmazın orman sınırları içinde kaldığı gerekçesiyle bedelsiz olarak hükmen tapusunun iptaline karar verildiğini, tapunun iptal edilmesi sebebiyle zararın oluştuğunu ileri sürerek ... TL tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte Hazine'den tahsiline karar verilmesi istemiyle dava açmıştır.

... Dosya içeriği ve toplanan delillerden; 1956 yılında yapılan genel arazi kadastro sırasında ... parsel sayılı ... m² yüzölçümündeki taşınmazın tapu kaydı uygulanarak tarla cinsi ile ... adına tespit ve tescil edildiği, intikal ve paylaşım yoluyla davacılar geçtiği, Orman Yönetimi tarafından açılan dava sonucu ... Asliye Hukuk Mahkemesinin ... sayılı kararıyla orman tahdidinde kaldığı gerekçesiyle tapu kaydının iptaline karar verildiği, temyiz incelemesinden geçerek 02.07.2008 tarihinde kesinleştiği, kararın infaz edildiği, eldeki davanın 02.05.2014 tarihinde açıldığı anlaşılmaktadır.

.... Zarara uğrayan kişinin gerçek zararı ise tazminat miktarının belirlenmesinde esas alınacak değerlendirme tarihine göre belirlenecek olup, bu tarih ise zararın meydana geldiği tarihtir. ... Zararın meydana geldiği tarihe göre, tapusu iptal edilen taşınmazın niteliği ve değeri belirlenmelidir. Taşınmazın niteliği arazi ise gelir metodu yöntemi ile arsa vasfında ise değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması suretiyle gerçek değer belirlenmelidir.

... Somut olaya gelince, ormanlar özel mülkiyete konu olamayacak ise de genel arazi kadastro sırasında çekişmeli taşınmaz hakkında kadastro tespit tutanağı düzenlenerek tapu kütüğünün gerçek kişi adına oluşturulduğu, irsen intikal ve paylaşım yoluyla davacıya geçtiği bu şekilde tapu sicilinin hatalı olarak

tutulduğundan, TMK'nın 1007. maddesi kapsamında Devletin kusursuz sorumluluğunun bulunduğu ve davacının gerçek zararının karşılanması gerektiği kuşkusuzdur. Davacının zararı, ... Asliye Hukuk Mahkemesinin ... sayılı kararının kesinleştiği 02.07.2008 tarihinde oluşmuş olup, mahkemece bu tarihin değerlendirme tarihi olarak esas alınması gerekmektedir.

Ne var ki; hükme dayanak yapılan bilirkişi kurulu tarafından düzenlenen raporda; çekişmeli taşınmazın arsa niteliğinde olduğu belirtilerek emsal incelemesi ve endeks uygulaması yapılarak dava tarihindeki değeri belirlenmiştir.

... Ancak emsal alınan ... mevkiinde yer alan ... m² yüzölçümlü ... sayılı parselin arsa niteliğiyle 04/09/2006 tarihinde ... TL'ye satıldığı, 04/09/2006 itibariyle 1/1000 ölçekli uygulamalı imar planı içinde kaldığı belirlendiği halde DOP kesintisi yapıp yapılmadığı araştırılmamıştır. Dairemizce yapılan iade üzerine verilen yazı cevaplarından da bu husus net olarak anlaşılamamaktadır. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda ise dava konusu taşınmaz ile emsal alınan taşınmazın benzer özelliklerinden dolayı DOP kesintisi yapılmadığı belirtilmiştir. Emsal parselden DOP indirimi yapıp yapılmadığı kesin olarak belirlenmeden ve bilirkişi raporu denetlenmeden hüküm kurulmuş olması doğru değildir.

...Hal böyle olunca, arsa niteliğinde olduğu belirlenen taşınmaz için emsal incelemesi ve kıyaslaması yöntemiyle, tapu iptali ve tescil kararının kesinleştiği tarihteki gerçek değeri yeniden tespit edilmeli, bunun için öncelikle emsal alınan taşınmazdan satış tarihi itibariyle DOP kesintisi yapıp yapılmadığı, yapılmışsa ne oranda yapıldığı kesin olarak belirlenmeli, DOP kesintisi yapılmışsa yahut bu husus belirlenemiyorsa yeniden emsal araştırılması yapılarak ek rapor alınmalı, ... oluşacak sonuca göre bir karar verilmelidir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün BOZULMASINA, ... karar verildi.

Ek A15: 20. Hukuk Dairesi, 2017/9606 E., 2020/2076 K.

MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

YARGITAY KARARI:

Davacı vekili bila günlü dilekçe ile, ... mahallesi ... ada ... sayılı parselde kain ... numaralı bağımsız bölümü, 12.10.2010 tarihinde satın aldığını, ancak tapu malikinin taşınmazın satılması için kimseye vekaletname çıkartmadığı ve sahte vekaletname ile tapuda ferağın yapıldığını, ... tapu kaydının iptal edildiğinden uğradığı zararın tazminini istemiyle, Hazine ve vekaletnameyi tanzim eden Noter ...'e husumet yöneltmekle dava açmıştır.

...Dava, tapuda sahte vekaletname ile işlem yapılması nedeniyle uğranılan zararın, 4721 sayılı TMK'nın 1007. maddesi uyarınca tazmini istemine ilişkindir.

... sayılı TMK'nın ... maddesi uyarınca tapu iptali ve tescil istekli davaların kesinleştiği tarih itibariyle mülkiyet hakkı sona ereceğinden bu tarih itibariyle tapusu iptal edilen gerçek ve tüzel kişilerin zararı oluşacaktır. Zararın meydana geldiği tarihe göre de tapusu iptal edilen taşınmazın niteliği ve değeri belirlenmelidir. Değerlendirme tarihi itibariyle taşınmazın niteliği arazi ise net gelir metodu yöntemi ile, arsa vasfında ise değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması suretiyle gerçek değer belirlenmelidir.

...Somut olaya gelince; ... taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla arsa niteliğinde olduğu kabul edilse dahi arsaların bedelinin değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması zorunlu iken bilirkişi tarafından emsal satış metodu uygulanmaksızın farklı bir yöntemle bedelin belirlenmiş olması da ayrı bir bozma nedenidir. Bunun yanında gerekçe kısmında hükme esas alınan bilirkişi raporuna göre tapu iptal kararının kesinleştiği tarih itibarıyla davacının zararının ... TL olduğu belirtildiği halde hüküm fıkrasında ... TL ye hükmedilmiş olması da çelişkili olup hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Hal böyle olunca; çekişmeli taşınmazın zararın doğduğu 09.04.2012 tarihinde ... arsa yahut arazi vasfında olup olmadığı yeniden araştırılmalı, ... üç kişilik bilirkişi kurulu marifetiyle yeniden keşif yapılmalı, taşınmazın bu ilkelere göre arsa niteliğinde olduğunun belirlenmesi halinde emsal incelemesi ve kıyaslaması yöntemiyle, arazi niteliğinde olduğunun saptanması halinde ise tarımsal gelir metoduna göre bu tarihteki gerçek değeri tespit edilmeli, ... ana yapının arsasına yukarıda açıklanan esaslara göre, üzerindeki yapılara değerlendirme tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları gösterilip yıpranma payı düşülmek suretiyle ve ayrıca aynı madde uyarınca bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler de dikkate alınarak ... arsa payına düşen miktarına göre bağımsız bölümün karşılığı tespit edilip şayet, o bağımsız bölüm yapısında değeri etkileyecek özellik ve nitelikte ekstra ilaveler varsa bunlar da göz önünde tutularak oluşacak sonuca göre hüküm kurulmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün BOZULMASINA, ... karar verildi.

Ek B1: İkinci Daire, 29825/03 Numaralı Başvuru

AIHM KARARI:

... İdaresi, 8 Şubat 1996 tarihinde başvuranın maliki olduğu iki parseli kamulaştırmaya karar vermiştir. Netice itibarıyla, bu işlem tapu siciline kaydedilmiştir. Tapu sicilinde, söz konusu arazilerin yetkili idari makam tarafından kamulaştırıldığı belirtilmiştir. Ancak, ... idaresi, öngörülen kamulaştırma işlemini gerçekleştirmemiştir. ... İdaresi 16 Haziran 1999 tarihinde, başvuran tarafından tasarlandığı üzere, söz konusu araziler üzerine beton santralinin yapılmasıyla ilgili olarak aleyhte bir görüş bildirmiştir. Başvuran 7 Eylül 1999 tarihinde ... Asliye Hukuk Mahkemesine başvurmuştur. Mahkeme, söz konusu kamulaştırma ibaresinin tapu sicilinden silinmesine karar vermiştir. ... Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 14 Aralık 1999 tarihinde, başvurana “ikinci sınıf gayri sıhhi müessese açma izni” vermiştir. Bu izinle, başvurana özellikle, söz konusu iki parselde kullanıma hazır beton üretme imkânı verilmektedir. Başvuran, inşaat çalışmalarına başlamıştır.

... İdareye bağlı bir ekip, 3 Şubat 2000 tarihinde yıkım işlemini gerçekleştirmek üzere şantiyeye gelmiştir. ... Sulh Hukuk Mahkemesi, aynı gün, şantiyede meydana gelen muhtemel hasarın değerinin hesaplanması amacıyla bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiştir. Bilirkişiler 16 Şubat 2000 tarihinde raporlarını sunmuşlardır. Raporda, şantiyenin hasar gördüğünü ve onarılmasının bir aylık çalışma gerektirdiğini belirtmişlerdir. Bilirkişiler, başvuranın maruz kaldığı maddi zararı ... TL (olayların meydana geldiği dönemde ... Avro) olarak hesaplamışlardır.

İdare 21 Mart 2000 tarihinde ... Valiliğine bir yazı yazmıştır. Yazısında öncelikle, faaliyetinin çevre mevzuatına uygun olmadığı gerekçesiyle Bil Belgin İnşaat Şti. şantiyesini yıkmaya girişiminde bulunduğu hususunda Valiliğe bilgi vermiştir. İdare

daha sonra, İl Sağlık Müdürlüğü tarafından ilgiliye verilen iznin iptal edilmesini talep etmiştir.

1 NOLU EK PROTOKOLÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA;

...Hükümet, başvuranın ihtilafa konu alan üzerinde, kullanıma hazır beton üretmek için idarenin iznini almadığını ileri sürmektedir. Hükümet, başvuranın, İdare tarafından arazilerinin kamulaştırılacağını bildiğini ve İdarenin, bu alana beton santrali inşa etme hususunda aleyhte görüş bildirdiğini eklemektedir. Hükümet, yasadışı olan yapıların yıkılmasının kanuna ve 1 nolu Ek Protokolün 1. maddesi hükümlerine uygun olduğunu belirtmektedir. Aynı zamanda, 16 Eylül 2005 tarihinde başvuranın mülklerinin kamulaştırıldığını belirtmektedir.

... Somut olayda, AİHM, ihtilaf konusu bölgenin ekolojik yönden korunmasına ilişkin değerlendirmelerle gerekçelendirilen İdarenin eylemi ile başvuranın mülkiyetine saygı hakkına müdahale edildiğini tespit etmektedir.

AİHM, mevcut davada, İdarenin, başvurana Devletin bir başka makamı olan ... Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü tarafından verilen izne aykırı olarak ve bu bağlamda kendisine tazminat ödenmeksizin, başvuranın şantiyesini yıktığını saptamaktadır.

...Sonuç olarak AİHM, ihtilaf konusu müdahalenin yasallık ilkesiyle uyumlu olmadığı ve dolayısıyla başvuranın mülkiyetine saygı hakkının ihlal edildiği kanaatine varmaktadır. Bu nedenle, 1 nolu Ek Protokolün 1. maddesi ihlal edilmiştir.

... Başvuran, 16 Şubat 2000 tarihli bilirkişi raporunun güncel sonuçlarına dayanarak, maruz kaldığı maddi zarar için ... Avro talep etmektedir.

...Başvuran tarafından maruz kalınan muhtemel maddi zararı değerlendirmek amacıyla AİHM, bilirkişilerin belirledikleri miktar, başvuran için bağlayıcı olmasa dahi 16 Şubat 2000 tarihli ulusal yargılama boyunca gerçekleştirilen bilirkişi raporu sonuçlarına dayanılmasının uygun olduğu, Elinde bulunan ekonomik veriler ışığında kendi değerlendirmesini yapan AİHM, başvurana ... Avro ödenmesine karar vermektedir.

SONUÇ: 1 nolu Ek Protokolün 1. maddesi bağlamında yapılan şikâyetin kabul edilebilir olduğuna; 1 nolu Ek Protokolün 1. maddesinin ihlal edildiğine; ... karar vermiştir.

Ek B2: İkinci Daire, 34450/08 Numaralı Başvuru

AİHM KARARI:

Başvuran ... İlinde bir taşınmazın sahibidir. İdare 3 Ağustos 1990 tarihinde söz konusu taşınmazın baraj inşaatı için kamulaştırılmasına karar vermiştir. İdare'nin bilirkişi kurulu, söz konusu taşınmazın değerini tespit etmiş ve başvurana kamulaştırma bedeli ödemiştir.

Başvuran, İdarece ödenen meblağ konusunda anlaşmazlık olması nedeniyle, 7 Haziran 2000 tarihinde ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nde kamulaştırma bedelinin artırılması için tazminat davası açmıştır. Mahkeme, 6 Ekim 2000 tarihinde başvuranın talebini haklı bulmuş ve İdare'nin başvurana 4 Temmuz 2000 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere faiziyle birlikte ...TL ek bedel ödemesine hükmetmiştir. Yargıtay 4 Haziran 2001 tarihinde bu kararı onamıştır. İdare 4 Mart 2005 tarihinde başvurana bedelin bir kısmını ödemiştir. İdare 4 Mart 2005 tarihinde başvurana bedelin bir

kısmını ödemiştir. Başvuran, İdare tarafından bedelin geri kalan kısmı ödenmediği için, ... İcra Müdürlüğüne başvurmuştur.

İcra Müdürlüğü, kalan alacak olan ... TL'nin ödenmesi için 27 Haziran 2007 tarihinde İdare'ye ödeme emri göndermiştir.

... Birçok defa somut olaydakine benzer sorunlardan kaynaklanan davaları incelemiş olan AİHM, Sözleşme'nin 6. maddesinin 1. paragrafı ile 1 no'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğini tespit etmiştir

... Somut olayda, AİHM, taraflarca sağlanan belgeler ve sunulan bilgiler ışığında ve icra takibine rağmen başvuranın alacağının tamamının hala ödenmediğini saptamaktadır. Başka bir deyişle, başvuranın lehine 2001 yılında kesinleşmiş karar, 2001 yılından beri kısmen uygulanmamıştır. Bu ihmalkârlık AİHM'yi Türk makamlarının bu zaman zarfında mevcut davada kesinleşmiş bir yargı kararına uymak için gerekli tedbirleri almaktan imtina etmek suretiyle Sözleşme'nin 6. maddesinin 1 paragrafı ile 1 No'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin yararlı etkilerinden kısmen yoksun bıraktığı yönünde düşünmeye sevk etmektedir.

...Başvuran ... Avro maddi tazminat talep etmektedir.

Somut olayda AİHM, başvuran lehine kesinlik kazanmış yargı kararlarının uygulanmaması nedeniyle Sözleşme'nin 6. maddesi ile 1 no'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiği tespitinde bulunduğunu hatırlatmaktadır. Ayrıca AİHM, davalı devletin, ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 4 Haziran 2001 tarihinde kesinleşen 6 Ekim 2000 tarihli kararının, uygun tedbirleri alarak ulusal merciler tarafından uygulanmasını sağlaması gerektiği kanısındadır. Başvuran ayrıca ... Avro manevi tazminat talep etmektedir.

BU GEREKÇELERE DAYANARAK AİHM;

... Sözleşme'nin 1 no'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine ... karar vermiştir.

Ek B3: İkinci Daire, 34452/08 Numaralı Başvuru

AİHM KARARI:

Başvuranlar ... İlinde bulunan bir taşınmazın sahibidirler. İdare, 3 Ağustos 1990 tarihinde söz konusu taşınmazın baraj inşaatı için kamulaştırılmasına karar vermiştir. İdare'nin bilirkişi kurulu, söz konusu taşınmazın değerini başvuranlara kamulaştırma bedeli olarak ödemiştir. Başvuranlar, İdarece ödenen meblağ konusunda anlaşmazlık olması nedeniyle, 18 Mayıs 2000 tarihinde ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nde kamulaştırma bedelinin artırılması için tazminat davası açmışlardır.

Mahkeme, 24 Ekim 2000 tarihinde başvuranların talebini haklı bulmuş ve İdare'nin başvuranlara 8 Haziran 2000 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere faiziyle birlikte ... TL ek bedel ödemesine hükmetmiştir. Yargıtay 26 Şubat 2001 tarihinde bu kararı bozmuştur. Mahkeme 15 Haziran 2001 tarihinde, İdare'nin başvuranlara 8 Haziran 2000 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere faiziyle birlikte ... TL ek bedel ödemesine hükmetmiştir. Yargıtay 5 Kasım 2001 tarihinde bu kararı onamıştır. İdare 28 Nisan 2006 tarihinde başvuranlara bedelin bir kısmını ödemiştir. Başvuranlar, İdare tarafından bedelin geri kalan kısmı ödenmediği için, ... İcra Müdürlüğüne başvurmuşlardır.

İcra Müdürlüğü, kalan alacak olan ... Türk Lirası'nın ödenmesi için 27 Haziran 2007 tarihinde İdare'ye ödeme emri göndermiştir.

SÖZLEŞME'NİN 1 NO'LU PROTOKOL'ÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

Başvuranlar 15 Ağustos 2001 tarihli -lehlerine makul sürede kesinlik kazanan- kararın kısmen icra edilmemesinden şikâyet etmektedirler. Başvuranlar Sözleşme'nin 6.maddesi ile 1 no'lu Ek Protokol'ün 1. maddesini ileri sürmektedirler.

... Birçok defa somut olaydakine benzer sorunlardan kaynaklanan davaları incelemiş olan AİHM, Sözleşme'nin 6. maddesinin 1. paragrafı ile 1 no'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğini tespit etmiştir.

Somut olayda, AİHM, taraflarca sağlanan belgeler ve sunulan bilgiler ışığında ve icra takibine rağmen başvuruların alacaklarının tamamının hala ödenmediğini saptamaktadır. Başka bir deyişle, başvuruların lehine 2001 yılında kesinleşmiş karar, 2001 yılından beri kısmen uygulanmamıştır. Bu ihmalkârlık, AİHM'yi Türk makamlarının bu zaman zarfında mevcut davada kesinleşmiş bir yargı kararına uymak için gerekli tedbirleri almaktan imtina etmek suretiyle Sözleşme'nin 6. maddesinin 1 paragrafı ile 1 No'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin yararlı etkilerinden kısmen yoksun bıraktığı yönünde düşünmeye sevk etmektedir. Sonuç olarak, Sözleşme'nin bu hükümleri ihlal edilmiştir.

... Başvuranlar ... Avro maddi tazminat talep etmektedirler.

... Somut olayda AİHM, başvurular lehine kesinlik kazanmış yargı kararlarının uygulanmaması nedeniyle Sözleşme'nin 6. maddesi ile 1 no'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiği tespitinde bulunduğunu hatırlatmaktadır. Ayrıca AİHM, davalı devletin, ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 5 Kasım 2001 tarihinde kesinleşen 15 Haziran 2001 tarihli kararının, uygun tedbirleri alarak ulusal merciler tarafından uygulanmasını sağlaması gerektiği kanısındadır. Başvuranlar ayrıca ... Avro manevi tazminat talep etmektedir.

BU GEREKÇELERE DAYANARAK AİHM;

...Sözleşme'nin 1 no'lu Ek Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine; ... karar vermiştir.

Ek B4: İkinci Bölüm, 24508/09 Numaralı Başvuru

AİHM KARARI:

Başvuran, 26 Mayıs 1981 tarihinde, ... m² yüzölçümlü bir mera satın almıştır. ... Belediyesi, 5 Mart 1982 tarihinde, ilgilinin arazisinin kamu hizmetine tahsis edilmesine karar vermiş ve neticesinde tapu siciline şerh düşmüştür. Belediye, 1 Aralık 1986 tarihinde, başvuranın arazisini kamulaştırmaksızın, yeni bir imar planı kabul etmiştir. Belediye, 2 Ocak 1991 tarihinde, yeniden bir imar planı kabul etmiştir. Başvuranın arazisinin ... m²'lik kısmı imara açılmıştır. Belediye, başvuranın arazisini bir meslekî ve teknik eğitim kurumu inşasına tahsis etmeye karar vermiştir. Belediye başvuranın mülkünü kamulaştırmadığı gibi, öngörülen okulu da inşa etmemiştir. Başvuran, 26 Şubat ve 8 Ekim 2007 tarihlerinde, belediyeye arazisinin yürürlükteki imar planında hangi statüde olduğunu sormuştur. İdare, başvurana söz konusu arazi üzerinde kullanım kısıtlaması olduğunu ve imar planında arazinin bir meslekî ve teknik eğitim kurumuna tahsis edilmiş olduğunu bildirmiştir. İdare kendisine, bu

nedenle inşaat ruhsatı almasının mümkün olmadığı ve bunun yanı sıra arazisi üzerinde ağaç dikimi de yapamayacağı konusunda bilgilendirmiştir.

Başvuran, 15 Ocak 2007 tarihinde, avukatı aracılığıyla ... Asliye Hukuk Mahkemesi önünde idare aleyhinde tazminat davası açmıştır.

... Başvurana göre bu durum, kendisinin mülkiyet hakkını tam olarak kullanmasına engel olmakta ve bilhassa arazisini satma şansını önemli ölçüde düşürmesi bakımından, zarar verici sonuçlar doğurmaktadır. Mahkeme, bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiştir. Bilirkişi, taşınmaz keşfi yaptıktan sonra 5 Temmuz 2007 tarihinde, raporunu vermiştir. Raporunda belediyenin araziye el koymadığını tespit etmiştir.

Mahkeme, 27 Eylül 2007 tarihli bir kararla, belediyenin ihtilaflı araziye el koymadığı ve ilgilinin iddia edilen maddî zararı ispatlamadığı gerekçesiyle, başvuranın talebini reddetmiştir.

Başvuran, ilk derece mahkemesi kararını temyiz etmiştir. Arazisinin akıbeti hususunda 1982 yılından bu yana mağduru olduğunu söylediği belirsizlikten yakınmıştır. Yargıtay, 17 Mart 2008 tarihli bir kararla, itiraz edilen kararın tüm hükümlerini onamıştır.

SÖZLEŞME'YE EK 1 NO.LU PROTOKOLÜN 1. MADDESİNİN İHLÂL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

... Başvuran, şikayet konusu olan durumun, Sözleşme'ye Ek 1. No.lu Protokolün 1. maddesinin ihlâlüne yol açtığını ileri sürmektedir. ... Başvuran, bu şekilde arazisinin kullanımını tamamen kaybettiğini ve ihtilaflı durumun ayrıca bir alıcı bulmaya ve dolayısıyla araziye satmaya yönelik her tür somut ihtimali yok ettiğini savunmaktadır.

... Bu bakımdan, başvuran tarafından şikayet konusu yapılan bu ihtilaflı durumun etkilerinin, mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların taşınmazın değeri üzerindeki etkilerinden, dolayısıyla ilgilinin mülkünü istediği şekilde kullanma hakkına getirilen kısıtlamadan kaynaklandığı anlaşılmaktadır. ...Mahkeme, 1982 yılında kamu hizmetine tahsis edilmesinden itibaren arazinin üzerine kısıtlamalar geldiğini tespit etmektedir. Benzer şekilde, kentsel gelişim ile birlikte başlangıçtaki mera niteliğini kaybettiğini ve 1991 yılında imara açıldığını kaydetmektedir.

Oysa kamulaştırılması öngörülen bu arazi, kendisini okul inşasına tahsis eden imar planı gereğince, bir imar yasağına tâbi kılınmıştır. Bu yasak, kesintisiz biçimde sürdürülmüştür.

... Bu değerlendirmeler ışığında Mahkeme, başvuranın, bir yanda kamu menfaatinin gereklilikleri ile öte yandan mülklerine saygı gösterilmesini isteme hakkının korunması arasında mevcut olması gereken adil dengeyi bozan özel ve aşırı bir yükü taşımak zorunda kalmış olduğu kanısındadır. Dolayısıyla Mahkeme, Sözleşme'ye Ek 1 no.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlâl edilmiş olduğu sonucuna varmaktadır.

... BU GEREKÇELERLE, AİHM;

... Sözleşme'ye Ek 1. No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlâl edildiğine; ... karar vermiştir.

Ek B5: İkinci Bölüm, 24883/07 Numaralı Başvuru

AIHM KARARI:

Başvuran ... m² yüz ölçümüne sahip taşınmaz (toplam yüz ölçümü ... m² olan taşınmaz) bağlık olarak nitelendirilerek, başvuran adına tapu siciline 19 Aralık 1978 tarihinde tescil edilmiştir.

... Üniversitesi Rektörlüğü, 31 Ağustos 1988 tarihinde söz konusu taşınmazla ilgili kamulaştırma kararı almıştır. ... Belirtilmeyen bir tarihte idare, taşınmazı sınırlandırarak etrafını dikenli tellerle çevrelemiştir. Bu işgalden haberdar olan başvuran, taşınmaza idarece kamulaştırmaz el atma nedeniyle oluşan zararın tazmin edilmesi amacıyla ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2 Ağustos 2004 tarihinde tazminat davası açmıştır.

21 Ekim 2005 tarihli kararla, mahkeme, bilirkişilere hazırlattığı raporu incelemesinin ardından başvuranın lehinde karar vermiştir. Mahkeme, öncelikle söz konusu taşınmazın arazi olarak değil arsa olarak nitelendirilmesi gerektiği kanısına varmıştır. ...Yargıtay, 27 Haziran 2006 tarihli kararla, mahkemenin dayandığı bilirkişi raporunun hatalı olduğu gerekçesiyle ilk derece mahkemesi kararını bozmuştur. Özellikle ihtilaf konusu taşınmazın arsa olarak değil arazi olarak değerlendirilmesi gerektiği kanısına varmıştır.

Davanın iade edildiği mahkeme, yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiştir. Bilirkişiler, 1 Şubat 2007 tarihinde rapor düzenlemişlerdir. Taşınmaz arazi olarak nitelendirilerek, değerini ... TL olarak hesaplamışlardır.

Bilirkişiler, bu sonuca ulaşmak için, öncelikle taşınmazın vasfının davanın açıldığı 2 Ağustos 2004 tarihi esas alınarak belirlenmesi gerektiğini hatırlatmışlardır. Ardından ... Belediyesi'nin 26 Ekim 2004 tarihli cevabı yazısı uyarınca, söz konusu taşınmazın gerek içme suyu hattı gerekse atık suların boşaltıldığı kanalizasyon hattı arasında bağlantısı bulunmadığını ve bu alanda toplu taşıma araçlarının hizmet vermediğini dikkate almışlardır. Son olarak, ... Belediyesi tarafından 10 Mayıs 2006 tarihinde mahkemeye ibraz edilen yazıya göre ihtilafli taşınmazın şehir planlaması kapsamında yer aldığını tespit etmişlerdir. Taşınmaz, ... Üniversitesi'nin kampüs bölgesinde bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde keşif yapılmasının ardından bilirkişiler söz konusu alanın yaşanabilir bir bölgede bulunmadığını ve bu alana yeterli kamu hizmetinin verilmediğini raporlarına eklemişlerdir.

Başvuran, 1 Şubat 2007 tarihli bilirkişi raporunda varılan sonuçlara itiraz ederek yeni bir bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmesini mahkemeden talep etmiştir. Başvuran, çok katlı konutlarla çevrili olan, doğrudan yola bağlanan ve üniversitenin kampüs bölgesinde yer alan bir taşınmazın arazi olarak değil arsa olarak değerlendirilmesi gerektiğini ileri sürmüştür. Diğer yandan, taşınmazın şehir planlaması kapsamına girdiğini tespit etmiştir. Aynı zamanda alanın arazi olarak değil arsa olarak nitelendirilmesi gerektiğini belirterek, 1998'den 2003 yılına kadar devlete emlak vergisi ödemiş olduğunu hatırlatmıştır. Son olarak, bilirkişiler tarafından taşınmazının değerinin piyasa değerine hiçbir şekilde karşılık gelmeyecek şekilde keyfi olarak belirlenmesinden şikâyet etmektedir.

Mahkeme, yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermeksizin, 17 Mayıs 2007 tarihinde, davanın açıldığı tarihten itibaren yasal gecikme faiziyle birlikte ... TL'nin idarece başvurana ödenmesine karar vermiştir. ... ilk derece mahkemesinin kararı kesinleşmiştir.

SÖZLEŞME'YE EK 1 NO'LU PROTOKOL'ÜN 1. MADDESİNİN İHLÂL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

... Mahkeme, mevcut davada, ihtilaf konusu taşınmaza ilişkin nitelendirmenin (arsa veya arazi olarak) ve değerinin, tartışma konusu yapıldığını saptamaktadır.

... Mülkün değerinin belirlenmesindeki dikkate değer bu farklılık, ilk bilirkişi raporunda taşınmazın arsa olarak, ikinci raporda ise arazi olarak nitelendirilmesinden kaynaklanmıştır.

... Özellikle taşınmazın arazi değil arsa olarak nitelendirilmesine dayanarak 1998'den 2003 yılına kadar devlete emlak vergisi ödemediğini kanıtlayan başvuran, ilk iki bilirkişi incelemesi arasındaki çelişkileri gidermek amacıyla makul olarak yeni bilirkişi raporunun alınmasını beklemiştir.

... Dolayısıyla Sözleşme'ye Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesi ihlâl edilmiştir.

BU GEREKÇELERLE, AİHM,

... Sözleşme'ye Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlâl edildiğine; ... karar vermiştir.

Ek B6: İkinci Bölüm, 16150/06 Numaralı Başvuru

AİHM KARARI:

Mevcut davaya neden olan uyuşmazlık konusu, ... adasında bulunan ve bu adanın yarısını kaplayan ve ... ada ... parsele karşılık gelen, yaklaşık 15 hektar yüzölçümüne sahip bir taşınmazdır.

... 22 Şubat 1999 tarihinde gerçekleştirilen kadastro çalışmaları sonucunda söz konusu taşınmaz tapu senedindeki malik adına tespit görmüştür.

Başvuran, 8 Kasım 2002 tarihinde taşınmazı satın alarak kendi adına tapu siciline tescil ettirmiştir. Taşınmaz iktisap edilirken, tapu siciline taşınmazın I. derece arkeolojik ve doğal sit alanı olduğuna ilişkin şerh konulması nedeniyle söz konusu taşınmazın mülkiyeti, arkeolojik ve doğal sit alanı olarak iktisap edilmiştir.

Hazine, 3 Nisan 2003 tarihinde başvuranın tapusunun iptali istemiyle ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nde dava açmış ve taşınmazın kendi adına tapu siciline tescil edilmesini talep etmiştir. Başvuranın, kadastro çalışmaları sırasında ihtilaf konusu taşınmazın mülkiyetini iktisap ettiğini ileri sürerek, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun ... maddesi uyarınca, ihtilaf konusu taşınmazın kazandırıcı zaman aşımı zilyetliğine konu olamayacağını ifade etmiştir.

Başvuran, cevaben, ihtilaf konusu taşınmazın mülkiyetini kazandırıcı zaman aşımı zilyetliği yoluyla iktisap etmediğine, bilakis mülkü satın aldığına işaret ederek, bu taşınmazın ilk maliki S.K.'nın ardından ikinci maliki olduğunu belirtmiştir.

... Asliye Hukuk Mahkemesi, 10 Haziran 2004 tarihinde, Hazine'nin davasını kabul etmiş ve başvuranın tapu senedini iptal etmiştir ... Asliye Hukuk Mahkemesi, yapılmasına karar verdiği bilirkişi incelemeleri çerçevesinde, ihtilaf konusu taşınmazın ... m² yüzölçümündeki kısmının kamu malı olan kıyı kapsamında kaldığını ve taşınmazın geri kalan kısmının ise I. derece doğal ve arkeolojik sit alanı olduğunu kabul etmiştir. (... m²'si arkeolojik sit alanı ve 74503,16 m²'si doğal sit alanı).

Yargıtay, 5 Nisan 2005 tarihinde, bu kararı onamış ve 17 Ekim 2005 tarihinde ise karar düzeltme talebini reddetmiştir.

... Taşınmazın başvurudan önceki maliki, ada üzerinde doğa müzesi kurulmasına yönelik proje geliştirmiş ve bu anlamda idari işlemleri başlatmıştır. Yetkililer, bu proje hakkında uygun görüş bildirmiştir.

SÖZLEŞME'YE EK 1 NO'LU PROTOKOL'ÜN 1. MADDESİNİN İHLÂL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

... Mahkeme, öncelikle başvuranın ihtilaf konusu taşınmazın arkeolojik ve doğal sit alanı olarak ilân edilmesinden ve bu nedenle mülkiyet hakkına getirilen sınırlamalardan değil, yalnızca tapusunun iptal edilmesinden şikâyet ettiğini dikkate almaktadır. Bu bağlamda, Mahkeme, başvuranın iptal edilinceye dek tamamen geçerli bir tapuya sahip olması nedeniyle Sözleşme'ye Ek 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesiyle korunan hakka haiz olduğu kanısındadır. AİHM, başvuranın tapusunun iptal edilmesinin mülkiyetine saygı hakkına müdahale oluşturduğu kanaatinde.

... AİHM, somut olayda Hükümetin mevcut durumda farklı bir sonuca götürecek nitelikte ikna edici bir delil ya da olay sunmadığını tespit etmektedir. Başvuran tapusunun iptalinin ardından herhangi bir tazminat almamıştır. Oysa dosyanın incelemesi, tazminatın tamamen ödenmemesini haklı gösterebilecek nitelikte herhangi bir istisnai koşul ortaya koymamaktadır.

... Başvuran, doğa koruma müzesinin açılış projesini gerçekleştirmek amacıyla taşınmazının iadesini talep etmektedir. Ada üzerinde, masraflar kendisine ait olmak üzere, su ve elektrik bağlantısının gerçekleştirildiğini, ağaç diktiğini ve yabani hayvanlar getirdiğini belirtmektedir. Adanın iade edilmemesi durumunda, başvuran ... Avro talep etmektedir.

... AİHM, mevcut dava koşullarında, Sözleşme'nin 41. maddesinin bu aşamada uygulanamayacağı ve davalı devlet ile başvuran arasında uzlaşmaya varılma ihtimali göz önünde bulundurularak bu hakkın saklı tutulması gerektiği kanaatine varmıştır.

BU GEREKÇELERLE, AİHM

... Sözleşme'ye Ek 1 nolu Protokol'ün 1. maddesinin ihlâl edildiğine, ... karar vermiştir.

Ek B7: İkinci Bölüm, 18638/05 Numaralı Başvuru

AİHM KARARI:

... 21 Mayıs 1976 tarihinde, Gökçeada'da yer alan taşınmazın zilyetliğini resmi belgeyle ve değerinin ödenmesi koşuluyla başvuranın babası ... devretmiştir. Tapu siciline bu taşınmaza ilişkin herhangi bir tapu kaydedilmemiştir. Belirtilmeyen bir tarihte, başvuran, babasıyla birlikte ... yerleşmiştir. Başvuranın babası, 13 Ekim 1991 tarihinde vefat etmiştir.

110 m2 yüzölçümüne sahip ve üzerine taş ev inşa edilen taşınmaz, 30 Eylül 1995 tarihinde, kadastro çalışmalarının ardından, ... ada ... parsel numarası ile Devlet Hazinesi'nin mülkiyeti olarak tapu siciline tescil edilmiştir.

Başvuran, 15 Nisan 2002 tarihinde, ihtilaf konusu taşınmaz hakkında Devlet Hazinesi adına kayıtlı tapunun iptal edilmesi ve bu taşınmazın kendisine verilmesi amacıyla ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nde dava açmıştır.

... Mahkeme tarafından görevlendirilen kadastro bilirkişisi, 30 Eylül 2002 tarihli raporunda, taşınmazla ilgili kısa bir açıklama sunmuştur. Söz konusu bilirkişi, yerel bilirkişi ile tanıgın beyanlarına göre, taşınmazın bir diğer kısmının ... no.lu parselle karşılık gelmesine rağmen, taşınmazın 21 m² yüzölçümlü kısmının ... no.lu parselle ait olduğunu belirtmiştir.

Mahkeme tarafından görevlendirilen inşaat bilirkişisi, 21 Ekim 2002 tarihli raporunda, mülkün üzerinde iki binanın bulunduğunu belirtmiştir: Bunlar, ... no.lu parselin doğusunda yer alan eski bina ile batıda bulunan diğer yeni binadır. Aynı bilirkişi, söz konusu binaların durumunu dikkate alarak, bu iki yapının uzun süreden beri artık kullanılmadığının ortaya çıktığını eklemiştir. Bilirkişi, taşınmazın korunması gereken bir yapının, bu durumda bir caminin koruma alanında yer aldığını belirtmiştir.

SÖZLEŞME'YE EK 1 NO.'LU PROTOKOL'ÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

... Başvuran, buna karşılık olarak, ... no.lu parselin tamamının zilyetliğini elinde bulundurduğunu ve bilirkişinin vardığı sonuçların, mahkeme heyetinin olay yerinde yaptığı keşif sırasında bilirkişinin aldığı yanlış bilgilere dayandığını belirtmektedir. Ayrıca, başvuran Hükümet'in iddialarını reddetmektedir ve adli dava devam ederken bile zilyetliğinin davasız ve aralıksız olarak sürdüğünü iddia etmektedir. Başvuran, bu bağlamda, mahkemenin, kendisinin kırk yıllık bir süre boyunca zilyetlikten yararlandığını kabul ettiğini ifade etmektedir.

... Mahkeme, daha önce, mülkün değeriyle orantılı makul bir meblağ ödenmeksizin mülkiyetten yoksun bırakmanın, kendiliğinden aşırı bir müdahale teşkil ettiğini ve tazminatın tamamen ödenmemesinin yalnızca istisnai koşullarda Sözleşme'ye Ek 1 No.'lu Protokol'ün 1. maddesi alanında haklı gösterilebileceğini belirtmiştir.

... Mahkeme, sonuç olarak, başvurana herhangi bir tazminat ödenmemesinin, toplumun genel yararının gerekleri ile bireysel hakların korunmasının gerekleri arasında düzenlenmesi gereken adil dengeyi başvuran aleyhine bozduğu kanaatine varmaktadır. Dolayısıyla, Sözleşme'ye Ek 1 No.'lu Protokol'ün 1. maddesi ihlal edilmiştir.

... Başvuran ihtilaf konusu mülkün iadesini veya aksi takdirde, maruz kaldığı maddi zararın tazmini bağlamında ... Avro ödenmesini talep etmektedir.

Bu bağlamda, başvuran, ihtilaf konusu mülkün değerine ilişkin mahkemeden aldığı bilirkişi raporunu sunmaktadır. 12 Ağustos 2010 tarihli bu raporda, ... ada ... nolu parselin tamamının değerinin ... Türk Lirası, yani bu tarihte yaklaşık ... Avro olduğu belirtilmektedir.

Başvuran, kendi bakış açısına göre, mülkünden yararlanamadığı süre boyunca maruz kaldığı gelir kaybını kapsayan miktarın bu meblağa eklenmesi gerektiği kanaatindedir. Başvuran, kendisinin belirttiği ve Türkiye'de yürürlükte olan mali kurallar esas alınarak yapılan bir hesaplama dayanarak, bu gelir kaybının ... Avro olduğunu belirtmektedir.

BU GEREKÇELERLE, AİHM;

... Sözleşme'ye Ek 1 No.'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine, ... karar vermiştir.

Ek B8: İkinci Bölüm, 40896/05 Numaralı Başvuru

AIHM KARARI:

Başvuran ... bir gayrimenkul şirkettir. Belirtilmeyen bir tarihte, başvuran özel kişilerden ...'da bulunan müşterek mülkiyete tabi ... nolu parsel altında tescil edilen ve tapu kaydına göre yüzölçümünün ... m² olduğu bir taşınmazın çeşitli kısımlarını satın almaya karar vermiştir.

Kadastro Bölge Müdürlüğü, ... tarihinde, hatalı bir ibare nedeniyle tapu sicilinde yapılan değişiklik hakkında taşınmazın bu arada maliki olan başvuranı bilgilendirmiştir. Kadastro Bölge Müdürlüğü, ...'da bulunan taşınmazlara ilişkin olarak kadastro çalışmalarının yapıldığı, bu çalışmaların 1955 yılında tamamlandığı ve bu dönemde gerçekleşen planimetrik ölçümde ... nolu parselin ... m² yüzölçümü ile yer aldığı ve bir sonraki satırda bulunan ... no.lu parselin ... m² yüzölçümü ile yer aldığı yönünde açıklamada bulunmuştur. Kadastro Bölge Müdürlüğü, bu verilerin tapu siciline kaydedildiği sırada hata yapıldığını ve böylelikle, ... nolu parselin tapu kaydında ... m² yüzölçümü ile yer aldığını eklemiştir.

... Buna karşın başvuran, 29 Kasım 1999 tarihinde, ... Asliye Hukuk Mahkemesi önünde ... tazminat davası açmıştır. Asliye Hukuk Mahkemesi, kararını 25 Haziran 2001 tarihinde vermiştir.

... Asliye Hukuk Mahkemesi, Devlete karşı yürütülen dava ile ilgili olarak, başvuranın maruz kaldığı zararın tapu sicilinin hatalı tutulmasından kaynaklandığını ve dolayısıyla, kamu makamlarının sorumluluğunun bulunduğunu değerlendirmiştir. Asliye Hukuk Mahkemesi, Devleti, başvurana ... TL ödemeye mahkûm etmiştir.

... Yüksek mahkeme 19 Mart 2002 tarihli kararıyla, temyiz edilen kararı bozmuştur. Asliye Hukuk Mahkemesi 25 Eylül 2003 tarihli kararıyla, Yargıtay'ın bozma kararına uymuştur. ... Bu karara karşı başvuranın yapmış olduğu temyiz başvurusu Yargıtay'ın 5 Mayıs 2005 tarihli kararıyla reddedilmiştir.

... SÖZLEŞME'YE EK 1 NO.LU PROTOKOL'ÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

... Yargıtay tarafından benimsenen ve yüzölçümdeki farklılığın başvuranın dikkatinden kaçamayacak derecede olduğu fikrine dayanan yaklaşıma itiraz etmektedir.

... Mahkeme, başvuranın, tapu kütüğüsayfasında yer alan bilgilerden hareketle, yüzölçümünün ... m² olduğunu düşündüğü taşınmazı satın aldığını gözlemlemektedir. Ancak, taşınmazın gerçe yüzölçümü yalnızca ... m²'dir. Kaydın ayrılmaz parçasını oluşturan bu yüzölçümü, plandan kaynaklanmaktadır. Kayıttaki farklı evraklar (kütük sayfası ve plan) arasında var olan uyumsuzluk/çelişki, kadastro planındaki verilerin kütük sayfasına yeniden kaydedilmesi sırasında yapılan yanlışlık neticesinde meydana gelmiştir. Taraflar, bu hususlarda uzlaşmaktadırlar.

... Sonuç olarak, Mahkeme, Türk hukuk düzeninin başvuranın mülkiyet hakkına ilişkin olarak yeterli bir koruma sunmadığı ve başvuranın hakları ile toplumun genel menfaatleri arasında gözetilmesi gereken adil dengenin bozulduğu kanısındadır. Dolayısıyla, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi ihlal edilmiştir.

... Başvuran, maddi zarar bağlamında ... TL yani yaklaşık talep etmektedir. Bu tutar, 2011 yılının Şubat ayında, başvuranın söz konusu bölgede elde ettiği ve mülk yüzölçümünün hatalı olduğu tespit edildiği ... m²'lik taşınmazın değerine tekabül

etmektedir. Bu değer, başvuranın ... Sulh Hukuk Mahkemesi'nin aracılığıyla yaptırdığı bilirkişi çerçevesinde belirlenmiştir. Ayrıca başvuran, manevi zarar bağlamında ... TL talep etmektedir.

... Mahkeme, sunulan bilirkişi raporunun, başvuranın elde etmeyi düşündüğü taşınmaz yüzölçümü ile gerçekte elde ettiği taşınmazın gerçek yüzölçümü arasındaki farka eşit olan yüzölçümüne sahip bir taşınmazın rayiç değeri ile ilgili olduğunu gözlemlemektedir. Başvuranın talebi taşınmazının bir kısmından yoksun bırakıldığı yönündeki görüşe dayanmaktadır. ... Mahkeme, söz konusu meblağın Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından ... Türk lirası olarak değerlendirildiğini ve iç hukuktaki yargılama esnasında başvuranın bu meblağa itiraz etmediğini gözlemlemektedir.

BU GEREKÇELERLE, AİHM,

... Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine; ... karar vermiştir.

Ek B9: İkinci Bölüm, 37203/05 Numaralı Başvuru

AİHM KARARI:

Başvuranlar, olayların meydana geldiği dönemde ...'da bulunan ... nolu parselin hissedarlarıydı. Belirlenemeyen bir tarihte, ... Bakanlığı tarafından söz konusu taşınmazla ilgili olarak kamulaştırmasız el atma kararı alınmıştır. Kamulaştırma usulüne başvurulmaksızın, söz konusu taşınmazın bir kısmı üzerinden yüksek gerilim hattı geçirilmesi için ... şirketi lehine aynı irtifak hakkı tesis edilmiştir.

... Mülkiyetlerinin işgal edildiğini öğrenen başvuranlar, 15 Kasım 2002 tarihinde taşınmazın fiili (de facto) kamulaştırılması nedeniyle sebep olunan zararın karşılanması amacıyla ... Asliye Hukuk Mahkemesinde tazminat davası açmışlardır.

... Asliye Hukuk Mahkemesi, söz konusu taşınmazın değerinin tespitine yönelik bilirkişi raporuna dayanarak, ihtilaf konusu taşınmazın Hazine adına kaydedilmesi karşılığında, başvuranların her birine, 15 Kasım 2002 tarihinden itibaren yasal gecikme faiziyle birlikte ... TL tutarında tazminat verilmesi gerektiği kanaatine varmıştır.

Asliye Hukuk Mahkemesi, ... şirketi lehine irtifak hakkı tesisinin taşınmazın değerinde %9 oranında bir kayba sebep olduğu gerekçesiyle yaptığı hesaplama %9 oranında bir indirim yapmıştır.

... Yargıtay 25 Temmuz 2003 tarihinde kesinleşen söz konusu kararı onamıştır.

Başvuranlar, şirkete karşı açtıkları dava kapsamında kamulaştırma bedellerinin geri kalan %9'luk kısmının ödenmesini istemişlerdir.

... Ancak mahkeme 27 Nisan 2004 tarihli bir kararıyla, başvuranların he birine tahmini gerçek zarara göre ... TL daha az olmak üzere ... ödeme yapılmasına karar vermiştir.

Mahkeme bu kanaate varırken, kamulaştırma yoluyla idare lehine irtifak hakkı kurulması nedeniyle ihtilaflı taşınmazda oluşacak değer kaybı oranının taşınmazın gerçek değerinin %2'sinden daha fazla olamayacağına dair Yargıtay'ın yerleşik içtihadına atıfta bulunmuştur.

Yargıtay, başvuranlar tarafından temyiz edilen anılan kararın usul ve yasaya uygun olduğuna kanaat getirerek 20 Ekim 2004 tarihinde onamıştır.

... SÖZLEŞME'YE EK 1. NO.LU PROTOKOL'ÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

... Başvuranlar, mal ve mülkiyetlere saygı hakkının ihlal edilmesinden şikâyet etmekte ve kendilerine ödenmesi gereken kamulaştırma bedelinden %7 oranında bir kesinti yapılmasından yakınmaktadırlar.

... Hükümet bu bağlamda, başvuranlara ödenecek tazminatların bilirkişi raporuna dayanılarak objektif bir şekilde değerlendirildiğini eklemektedir. Böylece, Hükümetin görüşüne göre, adil denge gözetilmiş dolayısıyla da şikayet edilen durum Sözleşme'ye Ek 1. No.lu Protokol'ün 1. maddesindeki hükümlere aykırı değildir.

... Somut olayda Mahkeme başvuranlara verilen tazminatın, söz konusu taşınmaz malın değerinin %2'si ile sınırlı olduğunu söylemektedir. Oysa şirket lehine irtifak hakkı tesis edilmesi nedeniyle ulusal mahkemeler tarafından bilirkişi raporuna dayanarak belirlenen ilgililerin uğradığı gerçek zarar, gerçekte %9'dur.

... Mahkeme, yukarıdaki açıklamalar ışığında başvuranlara verilecek tazminat miktarına getirilen sınırlandırmanın, kamu yararı ile ilgililerin haklarının korunması zorunluluğu arasındaki adil dengeyi tehlikeye sokacak nitelikte olduğuna kanaat getirmektedir. Dolayısıyla Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi ihlal edilmiştir.

... Mahkeme somut olayda, kamu yararı ile başvuranların haklarının korunması zorunluluğu arasındaki adil dengeye riayet edilmediği kanaatine varmıştır. İlgililerin maruz kaldığı zarar, gerçekten elde etmeleri gereken tutar ile kendilerine ödenen tutar arasındaki farka tekabül etmektedir. Bu fark 27 Nisan 2004 tarihinde ... TL'dir.

BU GEREKÇELERLE, AİHM,

... Sözleşme'ye Ek 1. No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine; ... karar vermiştir.

Ek B10: İkinci Bölüm, 22035/10 Numaralı Başvuru

AİHM KARARI:

... Başvuranlar, belirtilmeyen bir tarihte 1997 yılında üzerine konut yaptırdıkları ... ilçesinin merkezinde bulunan ... m2 bir arazi satın almışlardır.

Kadastro çalışmalarının ardından yetkililerce 5 Kasım 1999 tarihli bir tapu belgesi düzenlenmiştir. Arazi kadastroda ... ada ... parsel olarak kayıtlı olarak yer almıştır. Konut, arazinin tapu kaydında yani tapu belgesinde belirtilmiştir. Başvuranlar 2004 yılına kadar bu konutta ikamet etmişlerdir. Yetkililer belirtilmeyen bir tarihte, bitişik arazi üzerinde bulunan okulun yıkılmasına ve burada yeni bir okul yapılmasına karar vermişlerdir.

İdarenin talebi üzerine zemin etüdü yapılmıştır. 3 Eylül 2003 tarihinde gelen raporda, arazinin kayma riski taşıdığı ve tasarlanan inşaatın başka bir alanda yapılmasının tercih edildiği belirtilmiştir.

... İhaleyi kazanan firmanın talebi üzerine ... İdare Mahkemesi 13 Ocak 2004 tarihinde bu kararın yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

Ağustos 2004'te yeni bir zemin etüdü yapılmıştır. Bu etüdle, içinde bir drenaj sisteminin oluşturulması ve araştırma çalışmaları yapılmadan önce istinat duvarının

(arazi kazılarak) yerleştirilmesi gibi uyarlanabilir yapı tekniklerinin kullanılmasıyla arazinin kayma ve çökme risklerinin önlenebileceği sonucuna varılmaktadır.

... Başvuranlar belirtilmeyen bir tarihte okul inşaatı çalışmalarından ileri gelen hasarların tespiti sonrasında da uğradıkları zararın tespiti için ... Asliye Hukuk Mahkemesine başvurmuşlardır.

22 Kasım 2004 tarihli ilk bilirkişi raporu, tamirat maliyetini ... TL olarak değerlendirmiştir. 1 Mayıs 2005 tarihli ikinci bilirkişi raporuna göre başvuranların taşınmazları nedeniyle maruz kaldıkları zararların, yıprandığı için yıkılmasından sonra ... TL olduğu belirlenmiştir.

... Başvuranlar zımni olarak reddedilen taleplerini, tam yargı davası açarak ... İdare Mahkemesine taşımışlardır. ... İdari yargı hakimleri, okul inşaatının, başvuranların konutlarından ayrılmasına neden olan hasarların esas kaynağı olup olmadığının, bu okul inşaatındaki kusurların onlara ayrıca maddi zarar verip vermediğinin, veriyse de bu zararın yüksekliğinin %15 ila %20 oranlarında olup olmadığının tespiti için bilirkişi görevlendirilmesine karar vermişlerdir. İnşaattaki kusurlara mal edilebilen kısmın yanı sıra yıpranması nedeniyle binanın yıkılmasını da göz önünde bulunduran bilirkişiler, maddi zararların gerçekleştiği yıl olan 2004 yılının inşaat bedellerini esas alarak maruz kalınan zararın ... TL olduğunu değerlendirmişlerdir.

... Danıştay 17 Aralık 2008 tarihinde temyiz başvurusunu reddetmiştir. Yüksek Mahkeme 26 Haziran 2009 tarihinde, başvuranlar tarafından sunulan karar düzeltme talebini de aynı şekilde reddetmiştir.

SÖZLEŞME'YE EK 1 NO.LU PROTOKOLÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

... Mahkeme somut olayda başvuranların şikâyetinin, konutlarına zarar veren maddi hasarlar nedeniyle tazminat ödenmemesini içerdiğini ve adı geçen konutun inşa edildiği arazide başvuranların hakkına herhangi bir müdahalenin olmadığı görüşüne varmaktadır.

... Mahkeme, somut olayın koşullarında maddi zarar nedeniyle başvuranların tazminat talebinin makamlar tarafından reddedilmesinin, başvuranların menfaatleri ve toplumunkiler arasında kurulması gereken adil dengenin ihlal edilmesine rağmen, başvuranları aşırı ve özel bir yükü etkilemesine neden oldukları kanısındadır. Bununla birlikte Sözleşme'ye Ek 1. No.lu Protokol'ün 1. maddesi ihlal edilmiştir.

... Mahkeme başvuranlar tarafından maruz kalınan maddi zararın ulusal seviyede üç bilirkişi raporunun konusunu oluşturduğunu gözlemlemektedir.

... Tazminat ödenirken aradan önemli bir sürenin geçmesi gibi değer kaybına neden olan unsurlar dikkate alınmadıysa, tazminatın uygun olma niteliği riske gireceğinden, ... ulusal düzeyde verilen tutarlar düşürüldükten sonra ve böylece ödeme tarihinde kamulaştırma tazminatı değeri arasındaki fark elde edildiğinde, bu tutarlar enflasyon etkilerinin karşılanması için güncelleştirilmelidir.

BU GEREKÇELERLE, AİHM,

... Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine; ... karar vermiştir.

Ek B11: İkinci Bölüm, 74155/14 Numaralı Başvuru

AIHM KARARI:

... Başvuran, ...'te bulunan ... m² yüzölçümlü taşınmazın malikidir. Söz konusu taşınmaz tapuya, tarla olarak tescil edilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı 2002 yılında, ... Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi'nin inşa edilmesini onaylamıştır. İdare, 2006 yılında, söz konusu projenin yapılmasında kamu yararının bulunduğuna karar vermiştir. Başvuran, bu projeden etkilenen mülkiyet sahipleri arasında yer almaktaydı.

... İdare, söz konusu hükme dayanarak, 10 Şubat 2009 tarihli bir dilekçe ile ... Asliye Hukuk Mahkemesine başvurmuştur. Asliye Hukuk Mahkemesi hâkimi 1 Nisan 2009 tarihinde, altı kişilik bir bilirkişi heyeti, bir fotoğrafçı, köy muhtarı ve idarenin avukatı eşliğinde keşif yapmıştır.

... Bilirkişiler 7 Nisan 2009 tarihinde raporlarını teslim etmişlerdir. Bu rapora göre, taşınmaz üzerinde beş yıllık ceviz ağaçları bulunmakta ve taşınmazın değeri ise ... Türk lirasıdır. Bilirkişiler, ihtilaflı taşınmazın normal bir şekilde işletilmesi halinde getireceği yıllık net geliri hesaplamak için 2009 yılına ait tarım verileri henüz açıklanmamış olması nedeniyle 2008 yılına ait verileri dikkate almışlardır.

... Asliye Hukuk Mahkemesi hâkimi, 24 Şubat 2011 tarihinde, ihtilaflı taşınmazın değerinin tespit edilmesi amacıyla bir bilirkişi heyeti eşliğinde taşınmaz başında keşif düzenlemiştir. ... Bilirkişiler 27 Şubat 2001 tarihli raporlarında, ... Asliye Hukuk Mahkemesine başvurulduğu tarihte, taşınmazın değerinin ... Türk lirası olduğunu tespit etmişlerdir. Bilirkişiler söz konusu tutarı belirlerken, Kamulaştırma Kanunu'nun ... maddesini dayanak olarak almışlar ve ihtilaflı taşınmazın olduğu gibi kullanılması halinde getireceği yıllık net geliri ise 2010 yılı tarım verilerini dikkate alarak hesaplamışlardır. Bilirkişiler bu hesaplamayı, ... İlçe Tarım Müdürlüğü dışında diğer altı komşu ilçenin tarım verilerini de dikkate alarak yapmışlardır. Bilirkişiler, Yargıtay içtihadı doğrultusunda hareket ederek, komşu ilçelerdeki veriler arasından yüksek gelir getiren ürünlere ilişkin verileri (işletme gideri brüt gelirin % 40'ından düşük olan verileri) hesaplama dışı bırakmışlardır. Bilirkişiler, kamulaştırma bedelini hesaplarken, beş yaşında olduğunu tahmin ettikleri taşınmaz üzerine dikili ceviz ağaçlarının değerini de dikkate almışlardır.

... Asliye Hukuk Mahkemesi, bilirkişi heyetinden yalnızca söz konusu ağaçların yaşıyla ilgili ek bilirkişi raporu talep etmiştir. Heyet, Asliye Hukuk Mahkemesine başvurulduğu tarihte ağaçların altı yaşında olduğunu ve taşınmazın değeriyle ilgili tahminini ... Türk lirasına çıkarmıştır.

... Başvuran, bahçesindeki ceviz ağaçlarının meyve vermek için çok genç olduğuna dair mahkemenin tespitine de itiraz etmekte ve mahkemenin bu bağlamda, bölgedeki ceviz ağaçlarının sekizinci yıllarında meyve vermeye başladığına dair ... İlçe Tarım Müdürlüğü tarafından gönderilen bilgileri dayanak almasını eleştirmiştir.

... SÖZLEŞME'YE EK 1. NO.LU PROTOKOL'ÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

... Başvuran, kendisine verilen kamulaştırma bedelinin iki açıdan taşınmazının gerçek değerini yansıtmadığını iddia etmektedir. Başvuran bir taraftan, kamulaştırma bedeli hesaplanırken yüksek verimli tarım ürünlerine ilişkin verilerin dikkate alınmamasına yönelik ulusal mahkemelerin benimsediği hesaplama yönteminden şikâyet etmektedir.

... Mahkeme, Türkiye ile ilgili birçok dava kapsamında kamulaştırma bedelinin değer kaybetmesi konusunu daha önce de incelediğini hatırlatmaktadır.

... Mahkeme yukarıdaki hususlar doğrultusunda, mahkemeye başvuru tarihi kamulaştırma bedeli değeri ile efektif ödeme yapıldığı sıradaki değer arasındaki farkın, gecikme faizinin olmamasına bağlanabileceği kanaatindedir. Bu fark, Mahkeme'nin, başvuranın, kamu yararının gerekleri ile mülkiyet hakkının korunması arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi bozan orantısız ve aşırı bir yüke maruz kaldığına kanaat getirmesine neden olmuştur. Dolayısıyla Sözleşme'ye Ek 1. No.lu Protokol'ün 1. maddesi ihlal edilmiştir.

... BU GEREKÇELERLE, AİHM,

... Sözleşme'ye Ek 1. Nolu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine; ... karar vermiştir.

Ek B12: İkinci Bölüm, 51861/11 Numaralı Başvuru

AİHM KARARI:

Başvuranlar, ... ilçesi, ... Mahallesinde bulunan ... ada ... parsel sayılı taşınmazların malikidirler. Bölgenin bir yandan elektrik üretimini, öte yandan su ihtiyacını sağlayan hidrolik baraj inşası sonrasında, bahse konu bölgede bulunan taşınmazların bir kısmı kamulaştırılmıştır.

Su rezervuarının etrafında, biri, .../... sayılı taşınmazın 300 metre çevresini kapsayan “mutlak koruma” alanı; diğeri 700 metre çevresini kapsayan “kısa mesafeli koruma” alanı olmak üzere iki koruma alanı oluşturulmuştur.

.... Başvuranların .../... ve .../... sayılı taşınmazları mutlak koruma alanında; .../... sayılı taşınmazı ise kısa mesafeli koruma alanında bulunmaktadır. Başvuranlar 7 Eylül 2006 tarihinde Enerji Bakanlığından, kullanılamaz hale geldiğini iddia ettikleri taşınmazların kamulaştırılmasını talep etmişlerdir. Taleplerine yanıt verilmemesi nedeniyle, başvuranlar, kamulaştırma tazminatı almak amacıyla ... Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açmışlardır.

... AHM, ödenecek tazminat miktarını bilirkişi raporlarına dayanarak belirlemiştir. Söz konusu raporlarda, taşınmazların tarım arazisi olduğu ve değer kayıplarının, ilgili taşınmaza uygun olarak %10 ila %25 arasında olduğu belirtilmekteydi.

... Başvuranların temyiz başvurusunda bulunmaları üzerine, Yargıtay, ihtilaf konusu taşınmazların tarım arazisi olarak değil arsa olarak değerlendirilmesi gerektiği gerekçesiyle AHM'nin bu kararını bozmuştur.

... Dosyanın geri gönderilmesinin ardından, mahkeme, bilirkişi heyeti oluşturulmasını ve taşınmazların arsa olarak kabul edildiğindeki değerinin yanı sıra barajın mevcudiyetine bağlı kısıtlamalar nedeniyle meydana gelen değer düşüklüğünün tespit edilmesini talep etmiştir. Üzerinde tarih bulunmayan bilirkişi raporunda, bilirkişiler, mülklerin toplam değerini ... Türk lirası olarak belirlemişlerdir. Değer düşüklüğünün ise %40 oranında olduğu kanaatine varmışlardır.

AHM 9 Temmuz 2009 tarihli kararla, bilirkişi raporunda belirtilen meblağlarda hesap hatası yapıldığı kanaatine vararak yeniden başvuranlara tazminat ödenmesine karar vermiştir. Yapılan düzeltme neticesinde, metre kare fiyatı ... Türk lirası üzerinden hesaplanmıştır.

AHM, deęer dūřuklūęünün, “tařınmazların yūzölçūmleri, baraja gōre konumları ve kullanım biçimleri” dikkate alındığında, .../... sayılı tařınmazda %15; dięer iki tařınmazda ise %25 oranında olduęu deęerlendirmesinde bulunmuřtur. Mahkeme, bařkaca gerekçe gōstermeden, yalnızca yukarıdaki kriterleri belirtmekle yetinmiřtir.

... AHM 25 Temmuz 2011 tarihinde verdięi ūç kararla, 7 Eylŭl 2006 tarihinden itibaren gecikme faiziyle birlikte talep edilen meblaęların ōdenmesine karar vermiřtir. Sōz konusu kararlar, 8 řubat 2012 tarihli ūç kararla Yargıtay tarafından onanmıřtır.

SōZLEřME'YE EK 1 NO.LU PROTOKOL'ŪN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİğİ İDDİASI HAKKINDA

... Mahkeme, .../... ve .../... sayılı taşınmazların kullanımının, fiziki ve hukuki kısıtlamalardan etkilendiğini gözlemlemektedir: Taşınmazlara ulaşmak için motorsuz tekne kullanmak gerekmekte ve inşaat yapılması mŭmkŭn olmamakla birlikte tarım da yasaklanmaktadır.

... Mahkeme'nin somut olayda karara bağlayacağı sorun, ... ulusal mevzuatın, başvuranların yararına, Sōzleřme ile korunan malvarlığına ilişkin bir menfaat oluşturabilmek için yeterli bir kesinlikle taşınmazdan vazgeçme hakkı tanıyıp tanımadığını belirlemektir.

... Mahkeme'nin nazarında, ulusal mevzuatla ōngōrŭlen vazgeçme hakkı, 1 No.lu Protokol'ŭn 1. maddesi anlamında “malvarlığına ilişkin bir menfaati” teşkil etmektedir. Bařka bir ifadeyle, taşınmazın kamulaştırılması hakkı ve taşınmazların değerine uygun dūřen tazminat ōdenmesi hakkı, yukarıda anılan madde doğrultusunda bir “mal veya mŭlk” teşkil etmektedir.

... Bu bağlamda, Mahkeme, Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından gōrevlendirilen bilirkişinin, taşınmazın kullanımını etkileyen kısıtlamaların %40 oranında değer dūřuklŭęüne neden olduğu kanaatine vardığını gözlemlemektedir.

Bilirkiři raporunun, bilirkişi tarafından belirlenen meblağın altında bir tazminat ōdenmesine karar verebilecek olan AHM'yi bağlamadığı doğrudur. Yine de bunu 1 No.lu Ek Protokol'ŭn 1. maddesine riayet ederek yapmak için, AHM'nin, bilirkişi raporu sonuçlarını bertaraf etme nedenlerini ve değer dūřuklŭęŭ oranını azaltmak kabul ettiği kesin gerekçeleri açıklaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Mahkeme, gōz ōnŭnde bulundurulacak kriterlerin basit bir anlatımının, hâkimin değer dūřuklŭęŭnŭ %25 oranıyla sınırlandırmasına neden olan kriterleri neden ve nasıl dikkate aldığını belirtmediği için yeterli bir gerekçe gibi kabul edilemeyeceği kanaatindedir.

... Bu nedenle, ... ada ... parseller olarak kaydedilen taşınmazlarla ilgili olarak Sōzleřme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ŭn 1. maddesi ihlal edilmiştir.

... Başvuranlar, ilk dereceye dosyanın geri gōnderilmesinin ardından dŭzenlenen bilirkişi raporuna gōre, mŭlklerin toplam değerinin Tŭrk lirası olduğunu belirtmektedirler. Başvuranlar, maddi zararı hesaplamak için, bu meblağdan –tazminat olarak aldıkları- Tŭrk lirasının çıkarılması ve farka 7 Eylŭl 2006 tarihinden itibaren %16,80 oranında faiz uygulanması gerektiğini ifade etmektedirler. Başvuranlar bōylelikle Avro ya denk olacak bir meblağa ulaşmaktadırlar.

... sayılı taşınmazlarla ilgili olarak, Mahkeme, 9 Temmuz 2009 tarihli kararda bunların değerinin ... Tŭrk lirası olarak değerlendirildiğini gözlemlemektedir. Bu meblağdan ... Tŭrk lirasının çıkarılması uygun olacaktır; bu durumda ortaya çıkacak fark ... Tŭrk lirası olacaktır. Bu meblağın gŭncellenmesi neticesinde ... Tŭrk lirası yani yaklaşık ...

avro sonucu ortaya çıkmaktadır. Mahkeme, maddi zarar bağlamında bu meblağın ödenmesinin makul olduğu kanaatindedir.

BU GEREKÇELERLE, AİHM;

... Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine; ... karar vermiştir.

Ek B13: İkinci Bölüm, 12055/17 Numaralı Başvuru

AİHM KARARI:

Bu başvuruda dile getirilen şikayetler, 1974 yılı Temmuz ve Ağustos aylarında ...'taki ... müdahalesinden kaynaklanmaktadır.

... yılında, başvurana, ... yılında ölen teyzesi tarafından beş adet arsa veya bu arsalardan hisse bağışlanmıştır. ... yılında, annesi tarafından arsalardan birinin ek bir hissesi daha bağışlanmıştır. ... Tapu ve Kadastro Dairesi tarafından sağlanan mülkiyet sertifikalarına göre, başvuru sahibi dört arsanın tek sahibidir ve beşinci arsanın 9/16 oranında hissesine sahiptir. Arazi ... köyünde bulunmaktadır. Arazinin toplam alanı yaklaşık 18 dönümdür.

Başvuran, ... yılında, ... yeminli bir yer ölçmecisinden arazi hakkında bir değerlendirme raporu almış olan Lefkoşa'da bir hukuk bürosunu görevlendirmiştir. 3 Aralık 2007 tarihli değerlendirme raporu, beş adet arsa parselinin her birini değerlendirmiş ve bunlar için dönüm başına ... sterlin ile ... sterlin arasında değişen değerler takdir etmiştir.

01 Ekim 2011 tarihinde başvuran, ... yetkili bir yer ölçmecisi tarafından hazırlanan başka bir değerlendirme raporu almıştır. Bu raporda, beş arsa için, ekonomik kayıp ve faizi 1974 ve 2011 arasındaki dönem için hesaplanan ile birlikte toplamda ... Avro değer takdir edilmiştir.

12 Şubat 2017 tarihinde başvuran, Aralık 1997'den itibaren (başvuru sahibi mülkün sahibi olduğunda) Aralık 2016'ya kadar ekonomik kayıp ve faiz de dahil olmak üzere söz konusu mülkün değerini toplamda ... Avro olarak takdir eden ... Tapu Dairesinden yeni bir değerlendirme raporu almıştır. Mayıs 2008'de Başvuran, TMK'ya bir talepte bulunmuştur. Başvuran yemin varakasında, teyzesinin 1974 yılı öncesinden sahip olduğu söz konusu mülkü kendisine 1974 yılından sonra devrettiğini beyan etmiştir.

... 25 Mayıs 2010 tarihinde TMK huzurunda bir duruşma yapılmıştır. Başvuranın temsilcisi, Başsavcı'nın görüşünü henüz duruşma günü aldığını belirtmiş ve bu nedenle dosyalarını hazırlamak için erteleme talebinde bulunmuştur.

1 Haziran 2010 tarihli ön duruşmada, başvuranın temsilcisi, bir değerlendirme raporu ve arsaların başvuru sahibine bağış yoluyla aktarıldığını gösteren bir belge sunmayı taahhüt etmiştir. ... 3 Haziran 2010 tarihinde, Başsavcı, başvuru sahibinin iddiasına ait arsalar ile ilgili olarak ... Tapu ve Kadastro Dairesi'nin arama belgesini ibraz etmiştir.

... TMK Başkanı, başvuru sahibine ... temsilcileri tarafından ifade edilen görüşlerin TMK'nın resmi görüşünü temsil etmediğini ve davanın tüm şartlarının incelenmesinden sonra konuya karar verileceğini bildirmiştir. TMK önündeki yargılama hala devam etmektedir.

SÖZLEŞME'YE EK 1 NO.LU PROTOKOLÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

Başvuran, söz konusu arazi parçalarının mal sahibi olduğuna yönelik hiçbir şüphe olmadığını belirtmiştir. Başvuran, bu yerleri teyzesinden bağış yoluyla edinmiş ve teyzesine de babası tarafından verilmiştir. ... Başvuran ayrıca, TMK nezdinde başvurusunu yaptığı 2008 Mayıs ayından bu yana, davada ciddi düzeyde herhangi bir ilerleme olmadığını ve talebinin esasının incelemesinin defalarca ertelendiğini iddia etmiştir.

... Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurularak, Mahkeme başvuranın TMK huzurundaki başvurusunu destekleyici ilgili belgelerin bir kısmını gereğine uygun şekilde ibraz etmemesinin ve başvuranın söz konusu belgelerin bir kısmını yalnızca iki yıl sonra ibraz etmesinin önemsiz olmadığını düşünmektedir.

Ancak, başvuranın annesinden söz konusu beş arsadan birinin hissesi üzerinde kazanılmış sahipliği olduğu kaydedilmelidir. Bu durum başvuranın ilk talebinin tadil edilmesini gerektirmiştir. Ayrıca, söz konusu süre içinde, başvuran mülkiyet talebinin koşullarını netleştiren çok sayıda belge elde etmiştir.

Ayrıca, Mahkeme söz konusu belgelerin elde edilme sürecinin zaman aldığını da dikkate almaktadır. Her koşulda, Mahkeme; TMK huzurunda devam eden davanın dokuz yıl sürmesinin yalnızca başvuran tarafından yapılan bir eylemle açıklanabileceğini inandırıcı bulmamaktadır.

... Yukarıda bahsedilen hususlar ışığında ... Mahkeme'nin 1 No'lu Protokolün 1. Maddesinin ihlal edildiği şeklinde bir sonuca varması için yeterlidir.

BU GEREKÇELERLE, AİHM;

... Sözleşme' ye Ek 1. No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine, ... karar vermiştir.

Ek B14: İkinci Bölüm, 12055/17 Numaralı Başvuru

AİHM KARARI:

... Başvuran, ... ilçesi ... ada ... parsel kayıtlı, yaklaşık ... m² yüzölçümüne sahip taşınmazın maliki idi.

... Genel Müdürlüğü 19 Aralık 2008 tarihinde, söz konusu taşınmazın kamulaştırılmasına karar vermiştir.

Somut olayda kıymet takdir komisyonu, 20 Temmuz 2008 tarihinde, taşınmazın değerini ... Türk lirası olarak belirlemiştir.

Acele kamulaştırma yoluna başvuran İdare, 12 Ağustos 2009 tarihinde, bedel tespiti yapılarak taşınmaza el konulmasına karar verilmesi amacıyla ... Asliye Hukuk Mahkemesine ("AHM") başvurmuştur.

AHM, 28 Eylül 2009 tarihinde, taşınmaza İdarece el konulmasına ve İdarenin, başvurana ... Türk lirası taşınmaz bedeli ödemesine karar vermiştir.

Başvuran 9 Şubat 2012 tarihinde, yürürlükte olan kanun gereğince, kamulaştırma bedeli konusunda dostane çözüme varmak amacıyla İdare ile görüşmeye davet edilmiştir.

... Taraflar arasında anlaşma sağlanamaması nedeniyle, 24 Aralık 2013 tarihinde, İdare, AHM'ye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açmıştır.

Avukat tarafından temsil edilen başvuran, taşınmazının gerçek değerinin, İdare tarafından belirlenen ... Türk lirasından daha fazla olduğunu iddia etmiştir.

AHM, dava sonunda, 22 Eylül 2014 tarihinde, taşınmazın İdare adına tesciline ve taşınmazın kamulaştırma bedelinin ... Türk lirası olarak tespitine karar vermiştir.

Yargıtay, 7 Haziran 2016 tarihinde, bu karara karşı yapılan temyiz başvurularının reddine karar vermiştir.

SÖZLEŞME'YE EK 1 NO.LU PROTOKOLÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

... Somut olayda, Mahkeme, başvuranın esasında, kayda değer bir kısmının, avukatlık vekâlet ücreti bağlamında idareye yapmak zorunda olduğu ödeme nedeniyle kesilmesinden ötürü, kamulaştırılan taşınmazın gerçek değeriyle uyuşmayan bir kamulaştırma bedeli aldığından yakındığını ve malvarlığının azaldığını gözlemlemektedir.

... Başvuran, kamulaştırma kapsamında, adli işlem başlatılmasından sorumlu tutulamayacağı kanaatine varmaktadır. Başvurana göre, bu sorumluluk, taşınmazına az değer biçen kamulaştırmayı yapan idareye düşmektedir. Bu hususla ilgili olarak, idarenin belirlediği değer, mahkemeler tarafından belirlen değerden yaklaşık üç kat daha düşük olduğunu belirtmektedir.

... Mahkeme, idarenin görevlendirdiği bilirkişiler tarafından kanaat edilen miktarın ... TL olmasına rağmen, mahkemenin son tahlilde bu miktarın üç katı daha fazla olan ... TL tazminata hükmettiğini gözlemlemektedir. Dolayısıyla başvuranın idareyi, kamulaştırma bedelini belirlemesi için mahkemeye başvurmaya zorlaması haklı bir fiildir. Ayrıca Mahkeme, dava dosyasında veya ulusal mahkemenin kararının gerekçesinde, başvuranın, ulusal yargılama kapsamında aşırı taleplerde bulunduğunu veya karşı tarafın gereksiz harcamalar yapmasına sebep olacak şekilde davrandığını gösteren herhangi bir unsur bulunmadığını gözlemlemektedir.

... Zira Kamulaştırma Kanunu'nun ... maddesi gereğince, muhtemel bir anlaşma sonucunda kanaat edilecek miktar, idarenin görevlendirdiği bilirkişiler tarafından biçilen değerden fazla olamazdı. Dolayısıyla muhtemel bir müzakere, başvuranın, mülkünün değerinden çok düşük miktar olan ... TL'den daha yüksek bir meblağ elde etmesine imkân vermezdi. Diğer bir deyişle, başvurana yargı aşamasını başlatması sebebiyle herhangi bir sorumluluk yüklenemez. Dolayısıyla ilgilinin davranışıyla müdahalenin haklı gösterilmesine dayanan iddia, dayanaktan yoksundur.

... Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi ihlal edilmiştir.

BU GEREKÇELERLE, AİHM;

... Sözleşme'ye Ek 1. No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine, ... karar vermiştir.

Ek B15: İkinci Bölüm, 12030/03 Numaralı Başvuru

AİHM KARARI:

... Başvuranın annesi ...'da, 11 Mart 1979 tarihinde, hayatını kaybetmiştir. Bu tarihte, ... bulunan ... m²'lik bir arsa, tapuya kendi adına kaydedilmiştir.

.... Sulh Hukuk Mahkemesi, 29 Ocak 1982 tarihinde, başvuranın hayatını kaybedenin tek mirasçısı olarak göstermiş ve veraset ilamını kendisine sunmuştur.

Başvuran, 17 Nisan 1984 tarihinde, annesine ait taşınmazın yönetimi için uygulanan kayyımlığın kaldırılması için ... Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurmuştur.

... Başvuran, 9 Nisan 1991 tarihinde, yeni veraset ilamı verilmesi amacıyla ... Sulh Hukuk Mahkemesi'nde dava açmıştır. Devlet Hazinesi, davalı taraf olarak bu yargılama katılmıştır.

... Bu arada Devlet Hazinesi, 15 Aralık 1993 tarihinde, miras bırakanın ortadan kaybolduğuna karar verilmesi ve mirasçı olarak ...'un gösterilmesi için ... Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurmuştur.

Asliye Hukuk Mahkemesi, 24 Mayıs 1995 tarihinde, bu talebi yerinde bulmuştur. Mahkeme, ihtilaflı taşınmazın on yıla aşkın bir süredir kayyım tarafından yönetildiğini ve düzenli olarak bildirilmesine rağmen ne miras bırakanın ne de mirasçısının itiraz etmediklerini tespit etmiştir. Mahkeme, taşınmazın Devlet Hazinesi'ne devredilmesine karar vermiştir ve bu taşınmaz tapuya Hazine adına 16 Ocak 1996 tarihinde tescillenmesiyle gerçekleşmiştir.

Başvuran, 5 Ekim 1999 tarihinde, miras bırakanın mirasçısı olarak değerlendirilmesi amacıyla, ... Sulh Hukuk Mahkemesi önünde dava açmıştır. Devlet Hazinesi, davalı taraf olarak bu yargılamaya katılmıştır.

... Yargıtay 24 Haziran 2002 tarihinde, bu kararı onaylamıştır.

... Başvuran, taşınmazın Devlet Hazinesi'ne değil ancak tapuda kendi adına kayıtlı olmasını talep etmiştir. Başvuranın talebi, 24 Ekim 2002 tarihinde, 26 Ekim 2001 tarihli kararda mirasçı olarak kabul edilmemesi gerekçesiyle reddedilmiştir.

1 NO.LU EK PROTOKOLÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

... Somut olayda AİHM, başvuranın ileri sürdüğü gibi miras bırakanın hayatını kaybetmesiyle kayyım haklarını kendiliğinden elde etmediğini gözlemlemektedir. Bu noktada, olayların meydana geldiği tarihte, yürürlükte olan şekliyle, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun ... maddesine göre, yabancıların veraset yoluyla mülkiyetin tapusunu elde etmeleri, müteakabiliyet ilkesinin gerçekleşmesine bağlı olduğunu hatırlatmak gerekmektedir. Dolayısıyla, burada koşullu bir hak söz konusudur. Türk hukukun hükümlerine göre, miras bırakanın mirasında bulunan arsanın tapusu, hiçbir şekilde başvurana devredilmemiştir. Dolayısıyla başvuranın "gerçek mülkü" bulunmamaktadır.

Somut olayda, başvuranın hayatını kaybeden annesinin arsasıyla ilgili olarak, mirasçısı olarak gösterilmesi için meşru bir beklentisinin olabilmesi amacıyla, ileri sürebileceğine dair mamelek değerinin ve dolayısıyla mülkiyet hakkının bulunup-bulunmadığı konusu kalmaktadır.

... AİHM, başvuranın mirasçı olarak gösterilmesinin yerel mahkemelerce reddedilmesinin, ilgilinin mülkiyet hakkını kullanmasında bir müdahale teşkil ettiği kanaatindedir.

Yukarıdaki sonuçlar ışığında ve dosyadaki delillerin bütünü dikkate alarak, AİHM Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun ... maddesinin uygulanmasının, başvuran için yeterince öngörülebilir olarak kabul edilemeyeceği sonucuna varmaktadır. Dolayısıyla, ihtilaf konusu müdahale, eşitlik ilkesiyle uyumlu olmamakta ve dolayısıyla Sözleşme'nin 1. No.Lu Ek Protokolü'nün 1. maddesine aykırıdır.

... Başvuran, hayatını kaybeden annesine ait olan arsadan mahrum bırakılması nedeniyle maruz kalmış olduğunu iddia ettiği maddi tazminat olarak ... Amerikan Doları talep etmektedir. Bu talebe dayanarak, başvuran 16 Şubat 2007 tarihinde bilirkişilerce düzenlenen değerlendirme raporunu sunmaktadır.

BU GEREKÇELERLE, AİHM;

... Sözleşme'nin 1.Nolu Ek Protokolün 1. maddesinin ihlal edildiğine; ... karar vermiştir.

ÖZGEÇMİŞ



Ad-Soyad : Muhammed Ali Bayrak
Doğum Tarihi ve Yeri : Eynesil-Giresun / 23.05.1989
E-posta : bayrakmuhammedali@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2014, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Geomatik Mühendisliği

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLER:

- TMMOB 4. Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi “Teknik Gençlik Oturum En İyi Sunum” Ödülü, (2013).
- Mühendis, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2014-...

DİĞER YAYINLAR VE SUNUMLAR:

- **Lisans Tasarım Projesi**, Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Marmara Çevre Yolunun Güzergâh Boyunca Oluşturacağı Arazi Değişimlerinin CBS ve Uzaktan Algılama Yardımıyla Analizi, 2014.
- **TMMOB 4. Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi**, Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Marmara Çevre Yolunun Güzergâh Boyunca Oluşturacağı Arazi Değişimlerinin CBS ve Uzaktan Algılama Yardımıyla Analizi Bildirisi, 2013.