





**T.C.  
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME  
BAKANLIĞI**

---

**4650 SAYILI KANUNLA DEĐIŐİK 2942  
SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU  
ÇERÇEVESİNDE KAMULAŞTIRMA  
DAVALARINDA BEDEL TESPİTİ**

---

**ULAŞTIRMA VE HABERLEŞME UZMANLIĞI TEZİ**

**Aslı Göl YILMAZ, Ulaőtirma ve Haberleőtme Uzman Yardımcısı**

**Altyapı Yatırımları Genel Mledrlögü**

**Tez Danışmanı**

**Hakan BOZKURT, Daire Baőkamı V.**

**Haziran, 2018**

**Ankara**

## TEZ ONAY SAYFASI

**Görev Yaptığı Birim:** Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

**Tezin Teslim Edildiği Birim:** Personel ve Eğitim Dairesi Başkanlığı

T.C.

### ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI

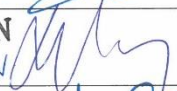
Aslı Gül YILMAZ tarafından hazırlanan ve sunulan “4650 Sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu Çerçevesinde Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespiti” başlıklı bu tezin uzmanlık tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

  
Tez Danışmanı

Hakan BOZKURT, Daire Başkanı V.

07.06.2018

Bu çalışma, tez savunma komisyonumuz tarafından Ulaştırma ve Haberleşme Uzmanlık tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan	 <b>Ahmet Selçuk SERT,</b> Müsteşar Yardımcısı
Üye	 <b>Mehmet ÖZGEN</b> Genel Müdür V.
Üye	 <b>Hasan PEHLİVAN</b> Genel Müdür V.
Üye	 <b>Ergün ÖZGÜR</b> Genel Müdür Yardımcısı
Üye	 <b>Dr. Battal DOĞAN</b> Genel Müdür Yardımcısı V.
05 / 07 / 2018	

Bu tez, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tez yazım kurallarına uygundur.

## TEŞEKKÜR

“4650 Sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu Çerçevesinde Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespiti” konulu tez çalışmam süresince değerli desteklerini benden esirgemeyen Altyapı Yatırımları Genel Müdürü Sayın Erol ÇITAK’a, kamulaştırma alanındaki tecrübe ve bilgi birikimiyle bana her daim yol gösteren, katkıda bulunan ve desteğini benden esirgemeyen tez danışmanım Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanı V. Sayın Hakan BOZKURT’a, tez hazırlama sürecinde gösterdikleri anlayış ve destek için başta Kamulaştırma Şube Müdürü Sayın Ali KETENCİOğLU olmak üzere tüm mesai arkadaşlarıma ve bu süreçte her daim yanımda olup beni destekleyen arkadaşlarım ve aileme en içten teşekkürlerimi sunarım.

## **BEYAN**

Bu belge ile sunduğum uzmanlık tezimidaki bütün bilgileri akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplayıp sunduğumu; ayrıca, bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmamda bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları andığımı ve kaynağını gösterdiğimi beyan eder, tezimle ilgili yaptığım beyana aykırı bir durumun saptanması halinde ise ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.

07.06.2018

Aslı Gl YILMAZ

Ulaştırma ve Haberleşme Uzman Yardımcısı

## ÖZET

Kamulaştırma, idarelerin üstlendikleri kamu hizmetlerini yerine getirirken gereksinim duydukları taşınmazları elde edebilmeleri için en sık başvurdukları yöntemlerden biridir. Kamulaştırma ile taşınmazların mülkiyet hakkına müdahale edildiğinden, mağduriyetlere neden olunmaması için kamulaştırma işlemlerinin idarelerce etkin şekilde yürütülmesi ve kamulaştırılan taşınmazların gerçek değerinin belirlenerek taşınmaz sahiplerine ödenmesi gerekir. Bu tez çalışmasında, kamulaştırma sürecinde riayet edilmesi gereken kurallar ile taşınmazların kamulaştırma bedelleri tespit edilirken benimsenmesi gereken esaslar ele alınarak idareler için kılavuz niteliğinde güncel bir kamulaştırma kaynağı oluşturulması ve kamulaştırma bedelinin tespitinde karşılaşılan sorunlara çözüm önerileri getirilmesi suretiyle kamulaştırma maliyetlerinin azaltılmasına katkıda bulunulması amaçlanmıştır. Bu kapsamda çalışmada, kamulaştırma işlemi idari ve adli aşamaları yönünden ayrı ayrı ele alınmış, bu aşamalarda idareler ve mahkemelerce yapılması gereken işlemler ile kamulaştırma bedelinin tespitinde benimsenmesi gereken usul ve esaslar mevzuat, yüksek mahkemelerin içtihatları ve literatürden faydalanılarak kapsamlı şekilde ortaya konulmuştur. Ayrıca kamulaştırma bedel tespiti ve tescil dava dosyaları incelenerek uygulamada kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde karşılaşılan sorunlar tespit edilmiştir. Çalışma kapsamında yapılan değerlendirmelerde; kamulaştırma bedelinin tespiti konusunda mevzuat eksikliklerinden, ülke düzeyinde değerlendirme veri tabanları ile taşınmaz bilgi sistemleri ve değerlendirme konusunda bir standart oluşturulmamasından kaynaklandığı belirlenen sorunlara çözüm önerileri getirilmiştir. Tez çalışmasında kamulaştırma bedelinin tespiti konusu, uygulamada karşılaşılan sorunlar odaklı ele alınarak konuya farklı ve güncel bir bakış açısı getirilmeye çalışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kamulaştırma, Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları, Bedel Tespiti ve Tescil Davaları, Değerleme, Gerçek Karşılık

## ABSTRACT

Expropriation is one of the most common means administrations use to obtain immovables they need to fulfill the public services they undertake. Since the property right of immovables is interfered with expropriation, expropriation procedures must be carried out efficiently by administrations and real value of expropriated immovables must be paid to the owners in order not to cause grievances. In this study, it's aimed to establish a current expropriation source as a guide for administrations by taking into consideration the principles that should be observed in expropriation process and the principles to be adopted when determining expropriation values and to contribute to the reduction of expropriation costs by suggesting solutions to the problems encountered in determining expropriation value. In this study, the expropriation process was handled separately in terms of administrative and judicial steps, procedures to be carried out by administrations and courts and principles to be adopted in determining expropriation cost were put forward in a comprehensive way by benefiting legislation, case law and literature. Also, the problems encountered in determining expropriation value were determined by examining case files. In the evaluations made within the scope of the study; solutions have been proposed to the problems that stem from lack of legislation on the determination of expropriation value, lack of country-level valuation databases and immovable information systems and lack of a standard for valuation. In the thesis study, a different and current point of view has been tried to be brought to the subject by focusing on problems encountered in practice.

**Keywords:** Expropriation, Principles of Determination of Expropriation Cost, Cost Determination and Registration Cases, Valuation, Real Provision

## İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	i
BEYAN.....	ii
ÖZET .....	iii
ABSTRACT.....	iv
İÇİNDEKİLER .....	v
TABLO LİSTESİ.....	ix
ŞEKİL LİSTESİ.....	x
KISALTMA LİSTESİ .....	xi
1. GİRİŞ.....	1
2. KAMULAŞTIRMA.....	4
2.1. Genel Olarak Kamulaştırma Kavramı.....	4
2.2. Kamulaştırmanın Tanımı .....	8
3. KAMULAŞTIRMANIN AŞAMALARI.....	10
3.1. Kamulaştırmanın İdari Aşamaları .....	10
3.1.1. Kamulaştırma bedeli için yeterli ödeneğin temin edilmesi .....	10
3.1.2. Kamu yararı kararının alınması ve onaylanması .....	12
3.1.3. Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi.....	15
3.1.4. Kamulaştırma kararının alınması ve tapu siciline şerh verilmesi.....	16
3.1.5. Satın alma usulünün uygulanması .....	18
3.2. Kamulaştırmanın Adli Aşaması .....	25
3.2.1. İdarenin asliye hukuk mahkemesine müracaatı.....	25
3.2.2. Mahkeme tarafından meşruhatlı davetiye çıkarılması ve ilan yapılması .....	28
3.2.3. Kamulaştırma işlemine karşı dava açılması durumu.....	29
3.2.4. Duruşmada tarafların anlaşması .....	31



3.2.5. Kamulaştırma bedelinin mahkeme tarafından tespiti .....	32
3.2.6. Kamulaştırma bedelinin bankaya yatırılması ve mahkeme tarafından taşınmazın idare adına tescili ile bedelin hak sahibine ödenmesine kararı verilmesi.....	35
3.2.7. Kamulaştırmanın adli aşamasının tamamlanmasının sonuçları .....	39
4. KAMULAŞTIRMADA BEDEL TESPİTİ.....	42
4.1. Kamulaştırma Bedelinin Tespitinde Usuller .....	42
4.2. Kamulaştırma Kanununda Bedel Tespiti .....	45
4.2.1. Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları.....	47
4.2.1.1. Taşınmazın cinsi (türü) ve nev'i (niteliği) .....	49
4.2.1.1.1. Taşınmazın arsa niteliğinin belirlenmesi .....	50
4.2.1.2. Taşınmazın yüzölçümü .....	62
4.2.1.3. Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek nitelik ve unsurları .....	64
4.2.1.4. Taşınmazın varsa vergi beyanı .....	67
4.2.1.5. Taşınmazın kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri.....	69
4.2.1.6. Taşınmazın bedelinin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler.....	69
4.2.2. Arazilerin kamulaştırma bedelinin belirlenmesi .....	74
4.2.2.1. Kamulaştırılan taşınmazın mevkii ve şartları .....	75
4.2.2.2. Kamulaştırılan taşınmazın olduğu gibi kullanılması .....	76
4.2.2.3. Net gelire göre arazi değerinin belirlenmesi.....	77
4.2.2.3.1. Ürünlere ilişkin resmi verilerin elde edilmesi.....	78
4.2.2.3.2. Üretim giderlerinin belirlenmesi.....	80
4.2.2.3.3. Ürün münavebesi (ekim nöbeti) .....	81
4.2.2.3.4. Kapitalizasyon faizinin belirlenmesi .....	84
4.2.2.3.5. Arazi niteliğindeki taşınmazların değerlendirilmesinde özellik arz eden durumlar.....	90

4.2.2.3.5.1. Kapama bahçe, bağ veya kavaklığın kamulaştırma bedelinin belirlenmesi.....	90
4.2.2.3.5.2. Ağaçların kamulaştırma bedelinin belirlenmesi .....	93
4.2.2.3.5.3. Üzerinde yapı bulunan arazinin kamulaştırma bedelinin belirlenmesi .....	94
4.2.3. Arsaların kamulaştırma bedelinin belirlenmesi.....	96
4.2.3.1. Emsal araştırmasının yapılması .....	97
4.2.3.2. Emsal alınabilecek taşınmazların belirlenmesi.....	98
4.2.3.3. Emsal alınamayacak satışlar .....	102
4.2.3.4. Kamulaştırma bedelinin belirlenmesi .....	106
4.2.4. Yapıların kamulaştırma bedelinin belirlenmesi.....	112
5. DEĞERLENDİRMELER, ÇÖZÜM ÖNERİLERİ ve SONUÇLAR.....	119
5.1. Kamulaştırmanın İdari Aşamalarında Gerçekleştirilen Bedel Tespitlerine İlişkin Değerlendirmeler ve Çözüm Önerileri.....	122
5.1.1. Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri.	123
5.1.2. Kıymet takdir komisyonunun teşkiline ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri .....	123
5.2. Kamulaştırmanın Adli Aşamasında Gerçekleştirilen Bedel Tespitlerine İlişkin Değerlendirmeler ve Çözüm Önerileri.....	124
5.2.1. Taşınmazın cins ve nev'inin belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri .	125
5.2.2. Taşınmazın yüzölçümünün belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri ...	127
5.2.3. Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurların belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri .....	127
5.2.4. Bedel tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri .....	128
5.2.5. Kapitalizasyon faizi oranının belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri	130
5.2.6. Net gelir hesabında esas alınan verilere ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri .....	131

5.2.7. Kısmi kamulaştırmada bilirkişilerce hukuki görüş beyan edilmesi sorunu.....	132
5.2.8. Emsal araştırmasına ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri.....	133
5.2.9. Uygun emsalin belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri .....	134
5.2.10. Emsal karşılaştırma yönteminde esas alınacak kriterler ve bu kriterlerin taşınmazın değerine etkisinin belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri.....	135
5.2.11. Yapıların yıpranma oranlarının belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri .....	137
5.3. Sonuçlar.....	138
KAYNAKLAR .....	144
ÖZGEÇMİŞ .....	148

## TABLO LİSTESİ

Tablo 5.1.	Kamulaştırma bedelinin tespitinde karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri.....	139
------------	---	-----

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 5.1. Yıllara göre açılan kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davası sayıları .....120

## KISALTMA LİSTESİ

Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
E.	: Esas
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
K.	: Karar
kg	: Kilogram
m.	: Madde
M.Ö.	: Milattan Önce
RG	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
T.	: Tarih
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
vb.	: ve benzeri
v.d.	: ve diğerleri
vs.	: vesaire

## 1. GİRİŞ

Kamulaştırma, idarelerin üstlendikleri kamu hizmetlerini yerine getirirken gereksinim duydukları taşınmazları elde edebilmeleri için en sık başvurdukları yöntemlerden biridir. Kamulaştırma işlemi ile Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde özel mülkiyette bulunan taşınmazların mülkiyetine bu taşınmazların maliklerinin rızası olmaksızın son verirler. Bu yönüyle ele alındığında kamulaştırma esasen mülkiyet hakkına ağır bir müdahaledir (Çağlayan, 2017, s.750). Ancak kamu hizmetlerinin yürütülmesi gerekliliği karşısında, idarelerin kamu gücüne dayanarak taşınmaz mal edinebilme yetkisine sahip olması ihtiyaçtan öte bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kamulaştırma kamu yararı amacıyla zorunlu olarak başvurulacak bir yol ise de; bu işlemin, taşınmazı kamulaştırılan şahıslar için hakkaniyete aykırı ağır sonuçlar doğurmaması için, kanunlarda öngörülen usule uygun şekilde gerçekleştirilmesi ve kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığının taşınmaz maliklerine ödenmesi gerekmektedir. Bunun aksinin kabulü, kamu yararı ile özel yarar arasındaki dengeyi bozarak sosyal adaletsizliğe sebep olacak ve vatandaşın devlete güvenini ciddi ölçüde sarsacaktır. Bu nedenle kamulaştırmada taşınmazların gerçek karşılığının belirlenmesi hususu büyük önem arz etmektedir.

Bu kapsamda, taşınmazların kamulaştırma bedelinin hakkaniyete uygun şekilde tespit edilebilmesini sağlamak üzere, bedel tespitinde uygulanacak yöntem ve esaslar Kamulaştırma Kanununda detaylı olarak belirlenmiş; kanunda yeterli düzenleme bulunmadığı ya da mevcut düzenlemenin yoruma muhtaç olduğu durumlarda konu Yargıtay içtihatları ile şekillendirilmeye çalışılmıştır. Ancak tüm bu düzenleme ve içtihatlarla rağmen, uygulamada yine bedel tespiti ve tescil davalarında kamulaştırma bedelinin tespitinde sorunlarla karşılaşılmaya devam edilmektedir.

Kamulaştırma Kanununun bedel tespitine ilişkin hükümlerinde kimi noktalarda eksiklikler bulunması, düzenlenen kuralların bir kısmının ihtiyaçları karşılar nitelikte olmaması veya

belirli bir noktadan sonra bilirkişilere takdir hakkı tanınması, tanınan bu takdir hakkının ise bilirkişilerce kimi zaman sübjektif ve denetime elverişli olmayacak şekilde kullanılması gibi sebeplerle bedel tespiti ve tescil davalarında kamulaştırma bedelinin tespitine yönelik sorunlarla karşılaşmaktadır.

Bakanlığımızın, ülkemizin ulaştırma altyapısının omurgasını oluşturan yatırımcı bir idare olarak, ülke ekonomisine katkıda bulunan büyük stratejik projeleri hayata geçirdiği göz önünde bulundurulduğunda; bu projeler nedeniyle çok sayıda taşınmaz mala ihtiyaç duyması ve dolayısıyla yoğun bir şekilde kamulaştırma yapması kaçınılmazdır. Gerek kamulaştırmada satın alma usulünün uygulandığı, gerekse bedel tespiti ve tescil davası açılmak suretiyle kamulaştırma yapıldığı durumlarda; Bakanlık olarak binlerce taşınmazın malikine hatırı sayılır miktarda kamulaştırma bedeli ödemesi yapılmaktadır. Hak sahiplerine ödenen bu bedeller projelerin yatırım maliyetleri arasında önemli bir yer tutmaktadır. Bu nedenle, kamulaştırmada bedel tespitinin usulüne uygun ve taşınmazın gerçek değerine ulaşılmasını sağlayacak şekilde yapılması büyük önem arz etmektedir. Bakanlığımız gibi çok sayıda kamulaştırma davasının tarafı olan kurumlarda, taşınmaz değerlendirme esnasında yapılacak en küçük maddi hatanın dahi büyük meblağlarda fazla ödeme yapılmasına neden olabileceği göz önünde bulundurulduğunda; kamulaştırma bedelinin belirlenmesi konusunun yürürlükte olan mevzuat ve yüksek yargı kararları çerçevesinde kapsamlı olarak ele alınarak uygulama birliği oluşturulmasına katkı sağlayacak bir kamulaştırma kaynağının oluşturulması gerekliliği kendini göstermektedir. Bahsi geçen nedenlerle bu alanda bir çalışma yapılmasının Bakanlığımız için faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda, öncelikle çalışmanın ikinci bölümünde kamulaştırma kavramı genel olarak ele alınarak yürürlükte olan mevzuat ve yüksek mahkemelerin içtihatları<sup>1</sup> çerçevesinde tanımlanmaya çalışılmıştır. Çalışmanın üçüncü bölümünde kamulaştırmanın bir bütün olarak ortaya konulabilmesi ve kavranabilmesi için, kamulaştırma işleminin idare tarafından yürütülen aşamaları ve kamulaştırmanın anlaşma yoluyla gerçekleştirilememesi üzerine idare tarafından bedel tespiti ve tescil davası açılmasıyla başlayan adli aşaması ve bu süreçlerde

---

<sup>1</sup> İchtihat; uygulanacak kuralın yasada ya da örf ve âdet hukukunda açıkça ve hiçbir kuşkuyla yer vermeyecek biçimde bulunmadığı durumlarda yargıcın ya da hukukçunun görüşünden doğan, yargı kuralı değerinde sonuç anlamına gelmektedir. www.tdk.gov.tr erişim tarihi 06.07.2018



idare ve mahkemelerce yapılması gereken iş ve işlemler ele alınmıştır. Tezin dördüncü bölümünde ise, çalışmanın esas konusunu teşkil eden kamulaştırma bedelinin tespiti ele alınmış olup, bu bölümde bedel tespitinde bilirkişiler ve mahkemelerce esas alınması gereken ölçütler ve kamulaştırılan taşınmazın cinsine göre uygulanması gereken farklı bedel tespiti yöntemleri, taşınmazların sahip oldukları özelliklere göre farklı olasılıklar dahilinde değerlendirilmiştir. Çalışmanın beşinci ve son bölümünde ise, kamulaştırma bedelinin tespitinde karşılaşılan sorunlar ele alınarak bu sorunlara çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır.

Tez çalışmasının konusu, kamulaştırma davalarında bedel tespitinin hukuki açıdan ele alınması olduğundan; bedel tespitine yönelik taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin teknik detaylarına bedel tespitinin hukuki boyutunu etkilediği ölçüde değinilmekle yetinilmiştir. Kamulaştırmatsız el atma davaları da niteliği itibarıyla çalışma konusu dışında kaldığından çalışmada irdelenmemiştir.

Çalışma konusu, kamulaştırma hakkındaki temel mevzuat olan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve ilgili diğer mevzuat, uygulamayı büyük oranda yönlendiren yüksek mahkemelerin içtihatları ve literatür çalışmalarından faydalanılarak incelenmiştir.

## 2. KAMULAŞTIRMA

### 2.1. Genel Olarak Kamulaştırma Kavramı

İdareler üstlendikleri kamu hizmetlerini<sup>1</sup> düzenli, sürekli ve yürütölen hizmetin gereklerine uygun şekilde yerine getirebilmek için taşınmaz mallara ihtiyaç duyarlar (Atay, 2006, s.(sayfa) 631). İdarelerin bu ihtiyacını kimi zaman kamu mallarından karşılamaları mümkün ise de; yürütölen hizmetlerin kapsam ve niteliğine bağlı olarak ihtiyaç duyulan taşınmazların çok sayı ve çeşitte olması, bu ihtiyacın tamamen kamuya ait mallardan karşılanmasını mümkün kılmamakta, özel hukuk kişilerine ait taşınmazlardan yararlanılması zorunluluk haline gelmektedir (Karagöl, 2016, s.29).

Özel hukuk kişilerine ait malların edinilebilmesi için idarelerin özel hukuk hükümlerine göre satın alma usulüne başvurmaları mümkündür. Ancak satın alma yoluyla taşınmaz ediniminde tarafların iradelerinin uyuşması, yani malın sahibi olan özel hukuk gerçek veya tüzel kişinin satın işlemine rızasının olması gerekir. Böyle bir durumda, eğer taşınmaz maliki taşınmazını idareye satmayı kabul etmez ise, ihtiyaç duyulan taşınmazın elde edilememesi sebebiyle kamu hizmetinin gerçekleştirilememesi ya da hizmette gecikme yaşanması söz konusu olabilir.

Nitekim Roma Hukukunda kişinin mülkiyet hakkı kutsaldı ve bu hakka hiçbir şekilde müdahale kabul edilmiyordu. Bu anlayış, halka yararlı pek çok imar işleminin yapılmasına engeldi. Örneğin, M.Ö. (Milattan Önce) 181 yılında tek bir vatandaşın bir su kanalının yapımına engel olduğu, hatta İmparator Augusto'nun Roma Stadyumunu genişletme projesinin de özel şahıslarca engellendiği bilinmektedir (Mülayim, 2001, s.222). Yukarıda

---

<sup>1</sup> "... Kamu hizmeti, devlet ya da diğer kamu tüzel kişileri tarafından ya da bunların gözetim ve denetimleri altında, genel ve ortak gereksinimleri karşılamak, kamu yararı ya da çıkarını sağlamak için yapılan ve topluma sunulmuş bulunan sürekli ve düzenli etkinliklerdir ..." Anayasa Mahkemesi, T.(tarih)09.12.1994, E.(Esas) 1994/43, K.(Karar) 1994/42-2, AMKD.31, C.(cilt) I, s.300; aktaran Çağlayan, 2017, s. 231

ifade edilen nedenler ve sunulan örneklerden de görüleceği üzere; idarenin üstlendiği kamu hizmetlerini yerine getirebilmesi için, taşınmaz maliklerinin rızasına ihtiyaç duymaksızın, sahip olduğu kamu gücünü kullanmak suretiyle taşınmaz mal edinebilme yetkisine sahip olması bir ihtiyaç ve zorunluluktur. İdarenin kamu gücü kullanmak suretiyle mal edinme yöntemlerinden başlıcası kamulaştırma.

Kamulaştırma, özel hukuk kişilerinin mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde bir işlemdir. Çünkü kamulaştırma ile kişinin taşınmaz malı üzerindeki mülkiyet hakkı sona erdirilir veya önemli ölçüde kısıtlanır. Mülkiyet hakkı ise, Anayasa ile korunan en temel haklardan biri olup; Anayasamızın<sup>2</sup> 35'inci maddesinde; *"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."* hükmü ile güvence altına alınmıştır (Çağlayan, 2017, s.750).

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun<sup>3</sup> 683'üncü maddesinde ise; *"Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir."* denilerek mülkiyet hakkının içeriği düzenlenmiş; bu hakkın sahibine sahip olduğu şey üzerinde hukuk düzeninin sınırları içinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma gibi geniş yetkiler verdiği ifade edilmiştir.

Bu nedenle bazı hukukçular mülkiyet hakkını "eşya üzerinde, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde kalmak kaydıyla en geniş yetkiler sağlayan aynı hak"<sup>4</sup> olarak tanımlamaktadırlar (Hatemi, Serozan ve Arpacı, 1991, s.66; aktaran Böke, 2004, s.24).

---

<sup>2</sup> Bkz. (bakınız) 09.11.1982 tarihli ve 17863 sayılı (mükerrer) RG (Resmi Gazete)

<sup>3</sup> Bkz. 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı RG

<sup>4</sup> "...Haklar konuları ya da nitelikleri temel alınarak çeşitli tasniflere tabi tutulmuştur. 'İleri sürülebileceği çevre' bakımından haklar 'mutlak ve nispi haklar' olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Mutlak haklar sahibine belirli bir mal veya kişi üzerinde geniş tasarruf yetkisi veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Mutlak hakların neler olduğunu kanun koyucu sınırlı olarak belirlemiştir. Bu nedenle kişiler, yasada öngörülen sınırlı sayıdaki mutlak hak dışında yeni bir mutlak hak yaratamazlar. Mutlak hakların konusu mutlaka maddi ya da gayri maddi mallardır. Maddi mallar üzerindeki mutlak haklara, aynı haklar; maddi olmayan mallar üzerindeki haklara da fikri haklar denir. Aynı haklar mal üzerindeki mutlak iktidar haklarıdır. Diğer bir tanımlamayla aynı haklar bir kimseye bir şey üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan ve bu sebeple herkese karşı ileri sürülebilen haklardır." (Velidedeoğlu H.V. ve Esmer, G., Gayrimenkul Tasarrufları Ve Tapu Sicili Tatbikatı, İstanbul, 1956,

Anayasa Mahkemesi'nin bir kararında<sup>5</sup> da; “... Mülkiyet hakkı, kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla, sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, ürünlerinden yararlanma ve tasarruf olanağı veren temel bir haktır...” denilerek mülkiyet hakkının kapsamı ifade edilmiştir.

Tanınan tüm bu yetkilere karşın mülkiyet hakkı sınırsız bir hak değildir; Anayasamızın 35'inci maddesinde belirtildiği gibi, kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanması mümkündür. Nitekim daha önce de belirtildiği gibi kamulaştırma niteliği itibarıyla özel mülkiyet hakkının sınırıdır.

Günday'a göre, kamulaştırma söz konusu olduğunda, kamu yararı ile özel çıkar karşı karşıya gelmekte ve kamu yararına üstünlük tanınmaktadır. Şöyle ki; kamu yararının gerçekleştirilmesi için özel çıkar feda edilmekte, belli bir taşınmaz mal üzerinde özel mülkiyet kaldırılarak, daha sonra kamu yararı amacına tahsis edilmek üzere, o mal idare malları arasına sokulmaktadır. Ancak taşınmaz mal malikinin özel çıkarı da meşru bir çıkar olduğundan, kendisine taşınmaz malın karşılığı ödenmek suretiyle, kamu yararı ile özel çıkar arasında bir denge kurulmaktadır. Bir başka anlatımla, taşınmaz malikinin kamu yararı nedeniyle katlanmak zorunda olduğu fedakarlık kendisine taşınmazın bedeli ödenmek suretiyle denkleştirilmektedir (Günday, 2011, s.250).

Anayasa Mahkemesi, taşınmaz malın tam karşılığının ödenmesi halinde kamulaştırmanın mülkiyet hakkının özüne dokunmayacağını ifade etmektedir (Çağlayan, 2017, s.751). Bahsi geçen Anayasa Mahkemesi kararı<sup>6</sup> şu şekildedir; “... Kamulaştırmaya gelince; bu, mülkiyet hakkının özüne dokunan ve bu hakkı ortadan kaldıran bir işlemdir. Ancak kamulaştırma işleminde kamu yararının var olması göz önünde tutulacak temel öğedir. Kamu yararının bulunmadığı hallerde kamulaştırmadan da söz edilemez. Daha açık bir deyimle, kamu yararı olmadıkça, devletin değil gerçek karşılıkla, bunun çok daha üstünde olan bedellerle dahi

---

s.30; nakleden Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, T.02.11.2016, E.2015/14-12, K.2016/1005; www.corpus.com.tr erişim tarihi 07.05.2018

<sup>5</sup> Anayasa Mahkemesi, T. 26.07.2017, E.2017/110, K. 2017/133; www.corpus.com.tr erişim tarihi 07.05.2018

<sup>6</sup> Anayasa Mahkemesi, T.12.10.1976, E.1976/38, K.1976/46; aktaran Çağlayan, 2017, s.751-752

*bireylerin mülkiyet hakkına el atması düşünülemez. Devlet olarak, kamu kuruluşları olarak, halka hizmet götürmek veya istenilen ekonomik kalkınma görevini yerine getirebilmek, başka bir deyimle daha yaygın bir kamu görevi yapabilmek için bireylerin özel mülkiyetinde bulunan kimi taşınmaz malların kamulaştırılması gerekli olabilir. Bu gibi hallerde devlet zorunlu hakkının sahibidir. Kamu yararı kamulaştırmayı zorunlu kılıyorsa devlet bu hakkını kullanacaktır. Ancak, bu hakkın karşısında bireylerin de kamulaştırılan taşınmaz mallarının bedellerini istemek hakkı vardır. Mülkiyet hakkının doğal bir sonucu olarak, bu bedelin, taşınmaz mal değerinin tam karşılığı olması gerekir. Bir yanda devlet veya kamu kuruluşu, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde, bireylerin rızasına bakmaksızın onların mülkiyetindeki taşınmazları alma hakkını kullanacak, öte yanda bireyler kamulaştırılan taşınmazlarının tam karşılıklarını, mülkiyet hakkının gereği olarak, devletten istemek hak ve yetkisini ellerinde tutacaklardır... Hakların birbiriyle çatışması halinde bir dengenin bulunması demokratik hukuk devleti ilkelerinin başında gelir. Kamulaştırma gibi zor alım hakkını kullanan kamu gücünün karşısında, elinden taşınmazı alınan kişinin de bu taşınmazın gerçek değerini isteyebilmesi, haklar arasındaki dengenin gerçekleştirilmesinde önemli bir öğedir. Aksi halde denge bozulur, sosyal yaşamda kimi huzursuzlukların, politik ve ekonomik patlamaların nedenleri oluşmaya başlar ki bu gibi durumların ortaya çıkabilmesi sosyal hukuk devleti ilkeleriyle bağdaşamaz... Özel mülkiyetteki bir taşınmazın, malikinin rızası olmasa da, kamulaştırma yoluyla, yani zorla, kamu malları arasına geçirilmesi, aslında mülkiyet hakkının özüne dokunan bir işlemdir. Zorla alımın dayanağı olan kamu yararı kavramı, mülkiyetin karşılıksız devrine dayanak tutulamaz. Anayasa'nın 11. maddesinin açık hükmü karşısında temel hakların özüne dokunmak mümkün değildir. Kamu yararına dayanan kamulaştırma işleminde taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi halinde mülkiyet hakkı paraya çevrilmek suretiyle korunmuş olacağından, 'öze dokunma' durumu da 'sınırlama' niteliğine dönüşmüş olacaktır ...”*

Özetle, mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde olması sebebiyle Anayasada düzenlenen ve usul ve esasları kanunla ayrıntılı olarak belirlenen kamulaştırma; devlet ve kamu tüzel kişilerince, kanunda öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde özel mülkiyete konu olan taşınmazların edinilebilmesidir (Atay, 2006, s.637).

## 2.2. Kamulaştırmanın Tanımı

Kamulaştırma kavramı mevzuatımızda tanımlanmamıştır. Ancak Anayasamızın 46'ncı maddesinin ilk fıkrasında; “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.” denilerek kamulaştırma kavramına genel hatları ile bir çerçeve çizilmiştir.

Söz konusu hükmün gerekçesi incelendiğinde; “Kamu yararının gerektirdiği hallerde Devletin ve kamu tüzel kişilerinin özel mülkiyete malikinin rızası olmaksızın son verebilmesi anlamında kamulaştırma yapabilmesi istisnai ve hukuki bir yol olarak kabul edilmektedir...” denilerek kamulaştırma kavramının açıklandığı görülmektedir (aktaran Atay, 2006, s.632).

Buna göre yukarıda bahsi geçen madde hükmü ve gerekçesi birlikte değerlendirildiğinde kamulaştırma; Devlet ve kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan bir taşınmaz malın tamamına veya bir kısmına, kanunda öngörülen esas ve usullere riayet ederek el koyması olarak tanımlanabilir.

Anayasa Mahkemesi bir kararında<sup>7</sup> kamulaştırmayı; “... bir taşınmaz üzerindeki özel mülkiyet hakkının, malikin rızası olmaksızın, kamu yararı için ve karşılığı ödenmek koşuluyla Devlet tarafından sona erdirilmesi ...” şeklinde tanımlamıştır. Anayasa Mahkemesi'nin başka bir kararında<sup>8</sup> da; “... Diğer benzer bir anlatımla kamulaştırma, kamu yararlarının korunması ve kamu hizmetlerinin görülmesi için devlete tanınmış yetkilerden ve taşınmaz üzerinde özel mülkiyet hakkını ortadan kaldıran ya da bu hak üzerine konulmuş bir sınırlamadır ...” denilerek kamulaştırma işlemi benzer şekilde tanımlanmaktadır.

---

<sup>7</sup> Anayasa Mahkemesi, T. 26.07.2017, E.2017/110, K. 2017/133; www.corpus.com.tr erişim tarihi 09.05.2018

<sup>8</sup> Anayasa Mahkemesi, T.22.09.1993, E.1993/8, K.1993/31; aktaran Karagöl, 2016, s.35

Çalışmanın bu bölümünde kamulaştırma kavramı öncelikle genel olarak ele alınmış; devamında, yürürlükte olan mevzuat ve yüksek mahkeme içtihatları çerçevesinde tanımlanarak genel bir çerçeve çizilmeye çalışılmıştır. Bu bölümün ardından, çalışmanın esas konusunu teşkil eden kamulaştırma davalarında bedel tespiti konusuna geçilmeden önce; kamulaştırma işleminin bir bütün olarak kavranabilmesi için, kamulaştırmanın idari ve adli makamlar tarafından yürütülen aşamalarının ele alınmasında fayda görülmektedir.

### 3. KAMULAŞTIRMANIN AŞAMALARI

Daha önce de bahsedildiği üzere, kamulaştırma özel mülkiyeti sona erdiren bir idari işlemdir. Bu nedenle; kanun koyucu taşınmaz maliklerinin haklarını güvence altına alabilmek amacıyla kamulaştırma işlemini oldukça ayrıntılı şekil ve usul kurallarına tabi tutmuş ve bu işleme birden fazla makamın katılımını öngörmüştür (Atay, 2006, 646). Bunun sonucu olarak kamulaştırma işlemleri, idari olarak başlayıp yargılama aşaması ile devam eden aşamalı bir süreç haline gelmiştir. Bahsi geçen bu aşamalar kamulaştırmanın idari aşamaları ve adli aşaması olarak iki başlık altında ele alınabilir.

#### 3.1. Kamulaştırmanın İdari Aşamaları

Kamulaştırmanın idari aşamaları; kamulaştırma bedeli için yeterli ödeneğın temin edilmesi, kamu yararı kararının alınması ve onaylanması, kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi, kamulaştırma kararının alınması ve tapu siciline şerh verilmesi ile satın alma usulünün denemesidir.

##### 3.1.1. Kamulaştırma bedeli için yeterli ödeneğın temin edilmesi

Kamulaştırma yapacak olan idare, ilk aşama olarak kamulaştırma bedeli için yeterli ödeneğı temin etmek zorundadır. Bu durum, Kamulaştırma Kanununun “*Kamulaştırmanın şartları*” başlıklı 3’üncü maddesine 4650 sayılı Kanunla<sup>1</sup> eklenen 4’üncü fıkrada; “*İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.*” denilerek açıkça ifade edilmiştir.

Bu düzenlemenin amacı, 4650 sayılı Kanunun genel gerekçesinde; “... *Bu amaçla, ancak kamu yararının gerektirdiği ve zorunlu hallerde, idarelerin yatırım programlarında yer alan yatırımları için bütçelerinde var olan kamulaştırma ödenekleri kadar kamulaştırma*

---

<sup>1</sup> Bkz. 05.05.2001 tarihli ve 24393 sayılı RG



*yapmalarının temini ve böylelikle zorunlu olmayan hallerde gereksiz yere kamulaştırma yapılması önlenerek, kamu harcamalarının kontrol altına alınması ve disipline edilmesi ...”* olarak ifade edilmiştir. Ayrıca söz konusu gerekçenin devamında; “... Keza idarelerin, bilgi ve tecrübe eksikliği sebebiyle, kamulaştırma sırasında yanlış ve eksik işlemler yaptığı, çoğunluğu idare elemanlarından oluşan kıymet takdir komisyonları tarafından, kamulaştırmaya konu taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının değerinin objektif esaslardan uzaklaşarak, idarelerin o iş için ayırdıkları ödeneye göre takdir edildiği ve işlemlere karşı ilgililer tarafından kamulaştırmanın iptali davaları açıldığı, açılan bu davalar sonucunda kamulaştırmaların iptal edildiği ve bunun da kamu yatırımlarının aksamasına ve gecikmesine sebep olduğu ve ayrıca komisyonlarca belirlenen bedellere karşı, hemen hemen tüm kamulaştırmalarda bedel artırım davaları açıldığı ve açılan bu bedel artırım davaları sonucunda da, kamulaştırma bedellerinin çok yüksek rakamlara ulaştığı, bu bedellerin ödenmesinde de zaman zaman çok sıkıntılar ve aksamalar olduğu, bu ödemelerin Devlete ek bir mali külfet getirdiği gibi, geç yapılan bu ödemeler sebebiyle de, çok sayıda ilgili tarafından Devletimiz aleyhine Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine başvurulması sonucunda, bu Mahkemede Türkiye aleyhinde insan hakları ihlali kararları çıktığı ve ayrıca Devletimizin yüksek meblağlara ulaşan tazminatlar ödemeye mahkum olduğu, bunun da, Devletimizin dış itibarını zedelediği ve bu durumun çeşitli platformlarda Devletimiz aleyhine kullanıldığı dikkate alınma(lıdır)...” denilerek 4650 sayılı Kanunla Kamulaştırma Kanununda yapılan esaslı değişikliğin gerekçesi açıklanmıştır (aktaran Giritli v.d., 2015, s.1043).

Bu durumda, söz konusu değişikliklerin amacının; uygulamada karşılaşılan sorunların asgariye indirilerek Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi standartlarına uygun bir kamulaştırma uygulamasının yerleştirilmesi ve bu suretle yatırımların hızla hayata geçirilerek ülke ekonomisinin gelişimine katkı sağlanması olduğu söylenebilir.

Daha önce de belirtildiği gibi, Kamulaştırma Kanununun 3’üncü maddesinde idarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamayacağı belirtilmiştir. Ancak kanunda “yeterli ödenek” ifadesinden ne anlaşılması gerektiği açıklanmış değildir. Öğretide, yeterli ödeneğin nasıl belirleneceği konusu tartışmalı olmakla beraber; ağırlıkla, bu

bedelin “Anayasada ve Kanunda vurgulanan taşınmazın gerçek değerinin ödenmesi ölçütü dikkate alınarak belirlenecek tahmini bedel” olduğu ifade edilmektedir (Atay, 2006, s.646).

Bu kapsamda, toplu kamulaştırmalarda yeterli ödenek miktarı, kamulaştırılan tüm taşınmazların toplam tahmini bedeli olacaktır. Ayrıca yeterli ödenek olmadan kamulaştırmaya başlanamayacak olması ilkesini, tahmini bedel belirlenmeden hiçbir işlem yapılamayacak olması şeklinde yorumlamamak gerekir. Çünkü uygulamada idarece kamu yararı kararı alınmadan, gerekli olduğu hallerde bu karar onaylanmadan, kamulaştırılacak taşınmazların sınırı, yüzölçümü, diğer hukuki ve fiili vasıfları belirlenmeden ve kamulaştırma planı hazırlanmadan tahmini bir kamulaştırma bedeli tespit etmek ve dolayısıyla yeterli ödenek temin etmek mümkün değildir. Bu sebeple, yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanılamaz ifadesini; tahmini bedel belirlendikten sonra idarece satın alma usulünün uygulanması veya bedel tespiti ve tescil davasının açılması gibi, idarenin taşınmaz malikine yönelik işlemlerinin yapılamayacağı şeklinde yorumlamak doğru olacaktır (Rezaki, Tutar, Pulak ve Aras, 2003, C.1, s.55).

Ayrıca Kamulaştırma Kanununda, yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanamayacağı ilkesine ek olarak; taşınmazın gerçek karşılığı olan kamulaştırma bedelinin kural olarak peşin ve nakden ödenmesi ilkelerine de yer verilmiştir. Bu ilkelerin Kanunun amacına uygun şekilde, gerektiği gibi kullanılması halinde; mülkiyet haklarının sona erdirilmesi nedeniyle taşınmaz sahiplerinin karşı karşıya oldukları mağduriyet, taşınmaz malın gerçek karşılığının kendilerine ödenmesi suretiyle giderilmiş olacaktır. Bu sayede, 4650 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerle amaçlanan sonuçlara da ulaşılmış olur.

### **3.1.2. Kamu yararı kararının alınması ve onaylanması**

Kamulaştırma yapacak olan idare, kamulaştırma bedeli için yeterli ödeneği temin ettikten sonra ikinci aşama olarak kamu yararı kararı almalıdır. Daha önce de belirtildiği üzere, kamulaştırma özel mülkiyeti ortadan kaldıran bir işlem olduğundan, ancak kamu yararını gerçekleştirilebilmek amacıyla yapılabilir. Dolayısıyla, hukuken geçerli bir kamulaştırma

işleminin varlığı için, kamulaştırmanın amacının kamu yararı olması ve bu yararın yetkili mercilerce karar altına alınarak onaylanması gerekmektedir.

“Kamu yararı kararı, idarenin belirli bir işin yapılmasında, örneğin yol, okul yapılmasında kamu yararı olduğuna ilişkin aldığı karardır (Tan, 2014, s.586).” Diğer bir ifadeyle, kamu yararı kararı idareye taşınmaz mal iktisabı konusunda verilmiş bir izin niteliğindedir (Gözler ve Kaplan, 2017, s.723). Hemen belirtmek gerekir ki, idarenin kamu yararı kararı verdiği aşamada henüz kamulaştırılacak taşınmaz mal somut olarak belli değildir. Bu nedenle kamu yararı kararı soyut nitelikte bir karar olup, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde ele alınacak olan kamulaştırma kararından farklıdır. Danıştay’ın bir kararında<sup>2</sup> da; kamu yararı kararının tek başına idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi zorunlu işlem niteliğinde olmadığı, sadece bir hazırlık işlemi niteliğinde olduğu belirtilmiştir.

Kamu yararı kararı verecek ve bu kararı onaylayacak merciler Kamulaştırma Kanununun 5 ve 6’ncı maddelerinde oldukça ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Ancak çalışmada bu konuya çalışmanın amacına katkıda bulunacak ölçüde değinilmekle yetinilmiştir.<sup>3</sup>Bu kapsamda, çalışmanın amacı doğrultusunda önem arz eden husus; onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için kamu yararı kararı alınması usulüdür. Kamulaştırma Kanununun 6’ncı maddesinin son fıkrasına göre; onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar (örneğin Bakanlık Makamından alınacak Olur) alınması yeterlidir.

Çünkü bu durumda daha önceden yapılmış imar planı veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projenin kamu yararına uygun olduğu ve bunları tesis edenlerin işlemlerinin yerindelik ve hukukilik anlamında bir süzgeçten geçirildiği varsayılmaktadır (Atay, 2006, s.648).

---

<sup>2</sup> Danıştay, 6. Daire, T.30.01.2007, E.2004/718, K.2007/454; www.corpus.com.tr erişim tarihi 14.05.2018

<sup>3</sup> Kamulaştırma kararı vermeye ve onaylamaya yetkili merciler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Hayta, 2014, s.58-68; Giritli v.d., 2015, s.1048-1051; Köktürk ve Köktürk, 2016, s.827

Ayrıca burada önemle belirtmek gerekir ki; bahsi geçen makamlar, kamu yararı kararı verme yetkilerini ancak kendi görev ve yetki alanlarına giren konular için kullanabilirler. Yani idareler, tabi oldukları mevzuat çerçevesinde yürütmekte oldukları kamu hizmetine ilişkin gerekliliğe dayalı olarak kamulaştırma yetkisine sahiptirler.

Ancak Danıştay'ın bazı istisnai durumlarda amaçsal yorum yaparak kamu tüzel kişilerinin görevli olmadıkları alanlarda kamulaştırma yapmasına imkan verecek yönde kararlar verdiği de görülmektedir. Örneğin Danıştay'ın bu hususta bir kararı;<sup>4</sup>“... 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, köy lehine yapılacak kamulaştırmalarda kamu yararı kararı verecek mercii köy ihtiyar kurulu olarak belirtmekte, 442 sayılı Köy Kanunu da köye ait işleri görmekte aynı mercii görevli ve yetkili kılmaktadır. Yukarıda anılan 442 sayılı Yasada köye ait işler yapılması zorunlu ve isteğe bağlı işler olarak ikiye ayrılmış, her gruptaki işler ayrı ayrı sayılmıştır. Ancak bu işler arasında ekmek fırını yapımı bulunmamaktadır. Yasada ekmek fırını yapımının sayılmamış olması bu işin yapılmayacağı anlamını taşımaz. Çünkü yapılması zorunlu ve isteğe bağlı olarak belirlenen görevler sınırlandırıcı nitelikte değil, köylüye ve köy idarelerine yol gösterici birer örnek teşkil etmek üzere yasada yer almıştır... Bu durumda, insanların temel gıdasını teşkil eden ekmeğin düzenli ve sağlıklı bir biçimde üretilerek köylüye iletilmesi amacıyla ekmek fırını yerinin sağlanarak hizmetin yürütülmesi köyün ve köylünün müşterek yararına olacağı, başka bir deyişle bu işin gerçekleştirilmesinde kamu yararı bulunduğu açıkça ortadadır. Kaldı ki söz konusu hizmetin sadece Köy Kanununda sayılmamış olması nedeniyle işlemin iptali yolundaki gerekçeyi 442 sayılı Yasanın yürürlüğe girdiği 1924 yılından bu yana geçen sürede köylerde meydana gelen ekonomik ve sosyal gelişmelere koşturarak çoğalan, yeni ortaya çıkan ve gelişen ihtiyaçların varlığı gerçeği ile de bağdaştırmak olanağı bulunmamaktadır...” şeklindedir. Ancak bahsedildiği gibi bu durum istisnai olup bu husustaki ana kural, o kamu hizmeti ile görevli olan idarenin kamulaştırma yapabilmesidir.

Sonuç olarak, kamu yararı amacı, dolayısıyla kamu yararı kararı kamulaştırma ile mülkiyetin sona erdirilmesinin haklı gerekçesi olduğu için; bu kararın (alınması gerektiği

---

<sup>4</sup> Danıştay, 6. Daire, T.28.05.1986, E.1986/310, K.1986/559; www.corpus.com.tr erişim tarihi 14.05.2018

durumlarda) hiç alınmamış olması veya alınan kararın geçersiz olması durumunda kamulaştırma işlemi hukuka aykırı olacaktır (Atay, 2006, s.647).

### 3.1.3. Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi

Kamu yararı kararı (veya Kamulaştırma Kanunu m.6/son gereği kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren karar) alındıktan sonra, kamulaştırılacak taşınmazlar idare tarafından belirlenir. “İmar planlarının yapılması ve pek çok taşınmazı kapsayan baraj, karayolu, liman, elektrik tesisi, petrol ve doğalgaz tesisi gibi büyük yatırımlarda bakanlıkça yapılan özel plan ve projelerin hazırlanması sırasında, kamulaştırılacak taşınmaz mallar kamu yararı kararı ile belirlenmektedir (Köroğlu, 1993, s.84; aktaran Karagöl, 2016 s.56 ).”

Kamulaştırma Kanununun 7’nci maddesine göre idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yoluyla üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır. Ayrıca kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile (örneğin; emniyet, belediye, muhtarlık, diğer kamu kurumları vs. (vesaire)) belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. Bu durum, satın alma usulünün uygulanması aşamasında doğru kişi ve adreslere tebligat yapılabilmesi veya anlaşma sağlanamaması halinde Kamulaştırma Kanununun 10’uncu maddesi uyarınca açılacak bedel tespiti ve tescil davasında husumetin doğru kişilere yöneltmesi bakımından oldukça önemlidir. Söz konusu 7’nci madde uyarınca gerekli araştırmaların yapılmamış olması Yargıtayca kural olarak bozma sebebi kabul edilmektedir.<sup>5</sup>

Bu hususlara ek olarak, anılan 7’nci maddenin ikinci fıkrasına göre; ilgili vergi dairesi de idarenin isteği üzerine kamulaştırma konusu taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde vermek zorundadır. Maddenin gerekçesinde getirilen bu yükümlüğün amacının; “... vergi beyanı değerlerinin, vergi beyanı bulunmadığı hallerde vergi

---

<sup>5</sup> Yargıtay, 18. HD (Hukuk Dairesi), T.04.03.1996, E.1996/1352, K.1996/2105; www.corpus.com.tr erişim tarihi 15.05.2018

*beyanlarının tespitinde uygulanacak prosedürün seri işlemesi ve yatırımcı kuruluşların yatırım programlarının aksamaması ...” olduğu ifade edilmiştir (aktaran Rezaki, Tutar, Pulak ve Aras, 1999, C.1, s.64).*

Görüldüğü gibi; kamulaştırma, taşınmaz malın mülkiyetini idareye devreden veya (irtifak hakkı kurulduğu durumlarda) kısıtlayan bir işlem olduğundan, kamulaştırmaya konu olan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak haklarının herhangi bir ihtilafa mahal vermeyecek şekilde tespit edilmesi büyük önem arz etmektedir. Kadastro görmüş yerlerde taşınmaz mal, kaynak veya irtifak haklarının krokisi ile maliki, zilyedi ya da ilgilileri zaten belirlenmiş durumdadır. Ancak henüz kadastro çalışması yapılmamış yerlerde, kamulaştırma öncesinde kadastro benzeri bir uygulamanın yapılarak kamulaştırma konusu malın durumunun belirlenmesi gerekmektedir (Rezaki v.d., 1999, C.1, s.81).

Nitekim Kamulaştırma Kanununun 9’uncu maddesinde kadastro görmemiş yerlerde yapılacak tespit işleminin usulü düzenlenmiştir. Maddeye göre; idare, tapulama veya kadastro yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaat ederek kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister. Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve seçilen bu iki bilirkişi birlikte görev yaparlar. Mahallinde yapılan bu tespitte bilirkişiler gerekli delilleri toplayarak taşınmazın yüzölçümünü, zilyedin kimliğini, vergi kaydını, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresini ve mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirleyip bu hususları tutanak altına alırlar. İdare, bu nitelikteki taşınmazların plan ve krokisini de yaptırarak gerçek durumunu tespit etmek zorundadır (Hayta, 2009, s.74).<sup>6</sup>

#### **3.1.4. Kamulaştırma kararının alınması ve tapu siciline şerh verilmesi**

Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesinden sonraki aşama kamulaştırma kararının alınmasıdır. Daha önce de değinildiği üzere kamulaştırma kararı, kamu yararı kararından farklı bir karardır. Kamu yararı kararı, idarenin belirli bir işin yapılmasında kamu yararı bulunduğuna ilişkin aldığı soyut bir karardır. Kamu yararı kararının alındığı esnada

---

<sup>6</sup> <http://www.ankarabarasu.org.tr/siteeler/ankarabarasu/tekmakale/2009-3/6.pdf>

kamulaştırılacak taşınmaz belirlenmiş değildir. Kamulaştırma kararı ise, kamu yararı kararının aksine somut nitelikte bir karar olup; bu kararla, kamu yararı kararında belirlenmiş olan kamu yararının hangi taşınmaza el konulması ile gerçekleşeceği belirtilir (Günday, 2011, s.259).

Kamulaştırma Kanununun 7'nci maddesinin üçüncü fıkrasına göre; idare kamulaştırma kararı verdikten sonra, kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Tapu idaresi, bildirim tarihinden sonra kamulaştırılan taşınmazın maliki değiştiği takdirde, mülkiyette veya sınırlı ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır.

Görüleceği gibi, taşınmazın tapu kaydına konulan bu şerh malikin taşınmazı üzerindeki tasarruf yetkisini kısıtlamamakta; yani Kamulaştırma Kanununun 31'inci maddesindeki devir, temlik yasağı hükmünün etkisini doğurmamaktadır (Esmer, 1998, s.471). Yani bu şerh konulduktan sonra taşınmazın mülkiyetinin el değiştirmesi veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni haklar kurulması mümkündür. Kamulaştırma Kanunu m.7/3 ile yalnızca; tapu idaresine, mülkiyet ve sınırlı ayni haklarda meydana gelen değişikliği kamulaştırma yapan idareye bildirme yükümlülüğü getirilmektedir. Söz konusu düzenlemenin amacı; idarenin kamulaştıracığı taşınmazda meydana gelen değişikliklerden haberdar olarak bundan sonra yapacağı işlemlerde yeni hak sahiplerini muhatap almasını sağlamaktır. Ayrıca, bu şerh ile taşınmaz hakkında kamulaştırma sürecinin başladığı gösterilerek taşınmazla ilgilenen üçüncü şahısların (örneğin; taşınmazı satın almayı düşünen şahısların) bilgi sahibi olmaları da sağlanır.

Bununla birlikte, idare taşınmazın tapu kaydına şerhin konulmasından itibaren altı ay içinde Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesine göre kamulaştırma bedelinin tespiti ile taşınmazın idare adına tescili isteğinde bulunduğu dair mahkemeden alacağı belgeyi tapu idaresine sunmadığı takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

### 3.1.5. Satın alma usulünün uygulanması

Kamulaştırma kararı alınıp tapuda şerh verildikten sonra, idarenin öncelikle satın alma usulünü denemesi gerekmektedir. Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesinde 24.04.2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle birlikte; idarelere, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacakları kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulama zorunluluğu getirilmiştir. Hükümün değişiklikten önceki halinde; yine satın alma usulüne başvurabileceği öngörülmekte idiysede, idarenin bu usule başvurulması zorunlu tutulmamış, takdirine bırakılmıştı.<sup>7</sup>

Burada hemen belirtmek gerekir ki, 8'inci madde ile getirilen satın alma usulüne başvuru zorunluluğu, madde metninde açıkça belirtildiği üzere sadece tapulu taşınmazlar için geçerlidir. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların kamulaştırılması için satın alma usulüne başvurulmayacak, Kamulaştırma Kanununun 19'uncu maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenen usule göre işlem yapılacaktır. Anılan 19'uncu madde çalışmanın kapsamında olmadığından sadece konuyla ilgili olduğu ölçüde değinilmekle yetinilmiştir.

Öte yandan, tapulu taşınmazların kamulaştırmasında öncelikle satın alma usulüne başvurulması kanunla zorunlu tutulmuş olduğundan; bu yola başvurulmadan, doğrudan Kanunun 10'uncu maddesine göre bedel tespiti ve tescil davası açılamaz. Nitekim bu durum Kanunun 10'uncu maddesinde; *“Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, ... taşınmaz malın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle... idare adına tesciline karar verilmesini ister.”* denilerek, satın alma usulüne başvurulmuş olmasının bedel tespiti ve tescil davası açmanın ön koşulu olduğu ifade edilmiştir. Dolayısıyla bu ön koşul uygulanmadan dava

---

<sup>7</sup>“... Kamulaştırma Kanununun açıklanan 8 inci maddesinin 4650 s. Kanunla değiştirilmeden önceki metninde, ‘Kamulaştırmayı yapacak idarenin, kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmanın her safhasında mal sahibiyle anlaşarak taşınmaz mal veya kaynağı ya da bunlar üzerinde bulunan irtifak haklarını satın alabileceği’ öngörülmüş ve bu suretle idareye satın alma usulüyle kamulaştırma yapma zorunluluğu getirilmemiş iken; 8 inci maddenin 4650 s. Kanunla değiştirilen metninde yer alan ‘İdarelerin, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.’ hükmü ile satın alma usulüyle kamulaştırma için idarenin anlaşma yolunu denemesi yasal bir zorunluluk haline getirilmiş ve ayrıca mal sahibiyle anlaşmanın nasıl yapılacağı hususu kapsamlı olarak düzenlenmiştir ...” Yargıtay, HGK (Hukuk Genel Kurulu), T.05.12.2007, E.2007/5-932, K.2007/95; www.corpus.com.tr erişim tarihi 16.05.2018



açılması halinde, mahkemece davanın dava açma koşulunun gerçekleşmediği gerekçesi ile reddedilmesi gerekir. Yargıtay'ın bu hususta bir kararında<sup>8</sup> da; “... 2942 Sayılı Yasanın 7. ve 8 inci maddesine göre davacı idarenin yapması gereken işlemlerden bir bölümünün veya tamamının yapılmaması halinde mahkemece, işin esasına girilmezden önce bu eksiklikler nedeniyle davanın reddine karar verilmesi Yargıtay uygulamalarında kabul edilmektedir...” denilmektedir.

Ana kural bu olmakla birlikte; Yargıtay, satın alma usulü uygulanmadığı halde açılan bedel tespiti ve tescil davalarında bu durum fark edilmeyerek işin esasına girilmesi ve karar aşamasına gelinmesi halinde; usul ekonomisi ilkesi gereği davanın bu gerekçe ile reddedilmeyerek yargılamaya devam edilmesi gerektiğini kabul etmektedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bu husustaki bir kararında;<sup>9</sup>“... Burada üzerinde önemle durulması gereken bir başka yön ise, idarece 7 ve 8 inci maddelerde öngörülen prosedüre uyulmadan bedel tespiti ve taşınmazın idare adına tescili istemiyle mahkemeye dava açılması durumunda nasıl bir karar verilmesi gerektiği sorunudur. 4650 s. Kanunla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda yapılan değişikliklerle, kamulaştırmanın uluslararası normlara ve Anayasaya en uygun ve en süratli bir şekilde sonuçlandırılması ve değişiklikten önceki Kanunda kamulaştırma işlemlerindeki kural hataları nedeniyle meydana gelen gecikmelerin önüne geçilmesi, ayrıca 8 inci maddenin, 7 nci maddede açıklanan şekilde gereği gibi uygulanarak dava açılmasının asgariye indirilmesinin amaçlanmış olmasına göre; mahkeme önünde görülmekte olan ve taraf teşkili sağlanıp esasına girilmiş bulunan bir davanın reddedilip, yeniden kamulaştırma işlemlerinin baştan yapılmasının istenmesi, Kanunun gerek lafzına gerekse ruhuna aykırı olacaktır. Bu itibarla mahkemece, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10 uncu maddesine göre açılmış bedel tespiti ve tescil davasında taraf teşkili sağlanmadan ve işin esasına girilmeden önce, davanın aynı Kanunun 7 ve 8 inci maddelerinde öngörülen uzlaşma şartlarına uyulmadan açıldığının saptanması durumunda reddine karar verilmesi gerektiği; aksi takdirde, taraf teşkili tamamlanıp işin esasına girilerek, kamulaştırma bedelinin keşfen tespit ve idarece mal sahipleri adına bankaya bloke

---

<sup>8</sup> Yargıtay, 18. HD, T.07.07.2008, E.2008/4256, K.2008/8159; www.corpus.com.tr erişim tarihi 16.05.2018

<sup>9</sup> Yargıtay, HGK, T.05.12.2007, E.2007/5-932, K.2007/95; www.corpus.com.tr erişim tarihi 16.05.2018

*edilmesinden sonra, artık bu eksiklik nedeniyle davanın reddine karar verilemeyeceği açıktır ...”* denilmektedir.

Kamulaştırma Kanununun 8’inci maddesinin ikinci fıkrasına göre; kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonu görevlendirir. Bu kıymet takdir komisyonları kamulaştırma konusu malın tahmini değerini, daha sonra ayrıntılı olarak ele alınacak olan Kamulaştırma Kanununun 11’inci maddesinde belirtilen esaslara göre, konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak ve gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak belirler.

Kanunda idarenin kendi bünyesinden seçeceği kıymet takdir komisyonunun en az üç kişiden oluşacağı belirtilmiş ise de; komisyonda yer alacak kişilerin niteliklerine ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Madde metninde düzenlenen tek husus, kıymet takdir komisyonu üyelerinin idarenin kendi bünyesi içinden olması gerektiğidir. Bu ifadeyle kastedilen, idare bünyesinde görev yapan kamu personelidir. 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun<sup>10</sup> 4’üncü maddesinin birinci fıkrasında; *“Kamu hizmetleri; memurlar, sözleşmeli personel, geçici personel ve işçiler eliyle gördürülür.”* denilmek suretiyle kamu personeli sayılmıştır. Bu düzenleme uyarınca, kıymet takdir ve uzlaşma komisyonlarında memurlar, sözleşmeli personel, geçici personel ve işçiler yer alabilecektir (Böke, 2004, s.147; aktaran Hayta, 2014, s. 136).

Kanunda yine bu konuda bir düzenleme bulunmama ile birlikte, kıymet takdir komisyonunun kuruluş amacının, kamulaştırılan taşınmazın gerçek değerini yasa da öngörülen ölçütlere uygun olarak bilimsel ve objektif şekilde belirlemek olduğu göz önünde bulundurulduğunda; komisyon üyelerinin taşınmaz değerlendirme alanında uzman kişiler arasından seçilmesi gerektiği açıktır. Kamulaştırılan taşınmazın arsa, arazi ya da yapı olması durumuna göre; komisyonda ziraat mühendisi, inşaat mühendisi, mimar veya şehir plancısı bulundurulması uygun olacaktır. Ancak idare bünyesinde yeterli teknik eleman bulunmadığı

---

<sup>10</sup> Bkz. 23.07.1965 tarihli ve 12056 sayılı RG

takdirde; konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alınarak ve gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından bilgiler alınarak kıymet takdir komisyonunun teknik bilgi eksikliğinin giderilebileceği ya da idarenin komisyon oluşturacak sayıda yeterli elemanının dahi bulunmadığı hallerde, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının uzman personelinden yararlanılarak söz konusu komisyonun oluşturulabileceği değerlendirilmektedir. (Hayta, 2014, s.138).

Kıymet takdir komisyonlarının kanunda öngörölen esaslara uygun şekilde değerleme yaparak bilimsel ve objektif metotlarla kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığını tespit etmeleri, taşınmaz maliklerinin teklif edilecek bedeli tatmin edici bulmaları ve dolayısıyla idare ile uzlaşmaları ihtimalini yükseltecektir. Satın alma prosedürünün başarıyla uygulanması ile bedel tespiti ve tescil davası açılmasına duyulan ihtiyaç azalacak ve kamulaştırma işlemleri hızlı ve etkin bir şekilde sona erdirilmiş olacaktır.

Bununla birlikte idare, kıymet takdir komisyonundan ayrı olarak, kıymet takdir komisyonunca belirlenen tahmini bedel üzerinden pazarlıkla satın alma işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere, kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekköl eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonu da görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelini ödemek suretiyle pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazı ile taşınmaz malikine bildirir.

Malikin adresinin, Kanunun 7'nci maddesinde belirtilen araştırma usulleri uygulanmasına rağmen tespit edilememesi halinde idarenin ilanen tebligat yapıp yapmaması gerektiği hususu tartişmalıdır (Hayta, 2014, s.147). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bir kararında;<sup>11</sup> "... Kanunun 7 nci maddesi uyarınca, kamulaştırma işlemlerini yapan idarenin, tapu kayıtlarını getirip mal sahiplerinin adreslerini tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca

---

<sup>11</sup> Yargıtay, HGK, T.17.10.2007, E.2007/5-714, K.2007/737; www.corpus.com.tr erişim tarihi 19.05.2018

*haricen yaptıracağı araştırmayla belgeye bağlamak suretiyle tespit ettirmesi ve tüm bu araştırmalar sonucunda tebligat adresi tespit edilemediği takdirde ilan tebligat yapılması gerekir...”* denilerek ilan tebligat yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Ancak Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin aksi yönde kararları da mevcut olup, bu kararlardan birinde;<sup>12</sup> “... Yasanın 8 inci maddesinde özellikle pazarlık için resmi taahhütlü yazıyla malikin çağrılması yeterli görülmüş olup, adresi bulunamayanlara ilan çağrı yapılacağına dair anılan yasa da bir hükme yer verilmemiştir. Kaldı ki Yasanın 10. maddesinin ikinci fıkrasında açıkça mahkemenin idarece yapılan araştırmalar sonucu adresleri bulunamayanlara Tebligat Yasasının 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirilerek duruşmalara katılmaya çağrılacağı hükmüne yer verilmiş ve böylece adresi tespit edilemeyenlere doğrudan dava açılacağı, mahkemenin ise bunlara ilan duruşma gününü bildireceği hususu düzenlenmiştir. Öte yandan Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 141/son madde ve fıkrasına göre; davaların en az giderle ve mümkün olan süratle sonuçlandırılması, yargının (mahkemelerin) görevidir. Mahkemelerin masrafların artmasına ve işlerin gecikmesine neden olabilecek uygulamalardan kaçınmaları gerekir. Mahkeme aşamasında yapılacak ilan tebligatı, uzlaşma aşamasında yapmanın zaman, emek ve para kaybından başka bir işe yaramayacağı herkes tarafından bilinen bir gerçektir. Hal böyle olunca idarenin adresi bulunamayanlar yönünden uzlaşma girişimi söz konusu olamaz. Bu bakımdan araştırmalara rağmen adresi bulunamayan malikler yönünden pazarlık girişiminde bulunulmadan tespit ve tescil istemiyle dava açılması gerektiği dikkate alınmadan davalıya idarece ilan tebligat yaptırılmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir ...” denilmektedir. Bahsi geçen kararda ifade edildiği gibi Kamulaştırma Kanununun 8 ve 10’uncu madde hükümlerinin kaleme alınış tarzı göz önünde bulundurulduğunda, idarenin ilan tebligat yapma zorunluluğunun bulunmadığı değerlendirilmektedir.

İdarenin kamulaştırmaya konu malı pazarlık suretiyle satın alma veya trampa suretiyle devralma alma isteği malike resmi taahhütlü yazı ile bildirdikten sonra malikin ölmesi halinde ise; malikin mirasçılara tekrar tebligat yapılma zorunluluğu yoktur (Hayta, 2014, s.142).

---

<sup>12</sup> Yargıtay, 18. HD, T.21.12.2009, E. 2009/13048, K.2009/12192; www.corpus.com.tr erişim tarihi 19.05.2018

Malik veya yetkili temsilcisinin, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile idareye başvurması halinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri gerçekleştirilir.

Pazarlık görüşmelerinde, taşınmazın kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini değeri geçilmemek şartıyla bedelde anlaşmaya varılması hâlinde, anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir. Bu tutanakta anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları, üzerinde anlaşmaya varılan kamulaştırma bedeli, malikin kimlik bilgileri ve 20.08.2016 tarihli ve 6745 sayılı Kanununun 31'inci maddesiyle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesinin beşinci fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca "taşınmaz malikin taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine ilişkin kabul beyanlarının" bulunması gerekir. Bu bilgileri ihtiva eden anlaşma tutanağı, malik veya yetkili temsilcisi ve tüm komisyon üyeleri tarafından imzalanır ve bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır.

Anılan m.8/5 hükmünün 6745 sayılı Kanunla değiştirilmeden önceki haline göre; pazarlık görüşmesi sonucu anlaşmaya varılması halinde, yine anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenleniyor ve bu tutanak ilgililerce imzalanıyordu. Anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum taşınmaz malikine veya yetkili temsilcisine yazıyla bildiriliyor ve belirtilen günde idare adına tapuda ferağ verilmesi talep ediliyordu. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödeniyordu. Ancak taşınmaz malikin anlaşma imzalanmasına rağmen tapuda ferağ verme zorunluluğu bulunmadığı, bir diğer ifadeyle bu kişiler ferağa zorlanamayacakları için; ferağ verilmemesi halinde anlaşmaya varılan bedel kendilerine ödenmiyor ve Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesi uyarınca bedel tespiti ve tescil davası açılması gerekiyordu.

Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkralarında bahsi geçen 6745 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle birlikte; gerekli bilgileri ihtiva eden ve usulüne uygun düzenlenerek imza altına alınan anlaşma tutanağı, malikin ferağ beyanı ve tapuda idare

adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılmaya başlamıştır. Yani değişiklikle birlikte; pazarlık görüşmesinde anlaşmaya varılması halinde, mülkiyetin idareye geçişi için artık taşınmaz malikinin tapuda ferağ verme zorunluluğu bulunmamaktadır. Yeni düzenleme uyarınca; idare anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde tutanakta belirtilen bedeli hazır edecek olup, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazısına istinaden, söz konusu taşınmaz idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilecektir. Üzerinde anlaşılan kamulaştırma bedeli tescil veya terkinden sonra taşınmaz malikine ödenecektir. Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılacak ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmayacaktır.

Bahsi geçen değişiklikle birlikte, pazarlık görüşmesi sonucu imzalanan anlaşma tutanağı, malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılacağı, yani bu tutanak imzalandıktan sonra malikin tekrar tapuya gidip ferağ vermesine gerek kalmadan doğrudan doğruya işlem yapılarak taşınmazın mülkiyeti idareye geçirilebileceği için; anlaşma tutanağının, kanunda belirtilen bilgileri eksiksiz olarak içermesi ve herhangi bir tereddüte mahal vermeyecek şekilde usulüne uygun olarak düzenlenmesi her zamankinden çok önem arz etmektedir. Bu durumda, anlaşma tutanağının anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları (taşınmazın ili, ilçesi, köyü/mahallesi, mevki, ada, parsel numarası, yüzölçümü, vasfı vb. bilgiler) ile malikin detaylı kimlik bilgilerini, malikin taşınmazdaki hisse oranı ve hissesine isabet eden kamulaştırma bedeli ile taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair açık kabul beyanını ihtiva etmesi gerekmektedir.

Ayrıca bu tutanak ile taşınmazın maliki hazır bulunmadan tapuda işlem yapılacağından; anlaşma tutanaklarında, hak sahibinin açıkça teşhis edilebilmesini sağlayacak güncel vesikalık fotoğrafının bulunması ve bu fotoğrafın üzerinde fotoğrafı kapatmayacak ve tanınmaz hale getirmeyecek şekilde kamulaştırmayı yapan idarenin mührünün bulunması da aranmaktadır. Ayrıca anlaşma tutanağının taşınmaz malikinin yetkili vekili tarafından imzalanması halinde

vekaletnamenin ait olduğu noter, vekaletname tarihi ve yevmiye numarası gibi bilgilerin de anlaşma tutanağında yer alması gerekmektedir.<sup>13</sup>

Daha önce de belirtildiği üzere, Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesi uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır. Bunun sonucu olarak kamulaştırılan mal üzerinde bulunan aynı haklar ve şahsi haklar ortadan kalkar. Taşınmaz üzerinde bulunan haciz ve ipotek hakları ise; Yargıtay'ın yerleşik içtihatları uyarınca kamulaştırma bedeline yansıtılır.<sup>14</sup>Bu şekilde satın alma usulü ile yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.

Satın alma usulünün olumsuz sonuçlanması, yani idare ile taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisinin anlaşma sağlayamaması durumunda; idare Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesine göre Asliye Hukuk Mahkemesine başvurarak taşınmaz malın bedelinin tespiti ile idare adına tesciline karar verilmesini isteyecek, yani kamulaştırmanın adli aşamasına geçilecektir.

## **3.2. Kamulaştırmanın Adli Aşaması**

### **3.2.1. İdarenin asliye hukuk mahkemesine müracaatı**

Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesine göre; kamulaştırmanın satın alma usulü ile gerçekleştirilememesi halinde idare, 7'nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle<sup>15</sup> 8'inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat eder ve kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini talep eder. Açılan bu davaya kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davası adı verilir.

---

<sup>13</sup> Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığının 19.10.2016 tarihli ve 23294678-010.07.02-E.2223665 sayılı "Kamulaştırma Uygulamaları Hk." konulu duyurusu. Erişim tarihi 16.05.2018

<sup>14</sup> Yargıtay, 18. HD, T.12.10.2009, E.2009/6296, K.2009/8129; www.corpus.com.tr erişim tarihi 19.05.2018

<sup>15</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Bölüm 3.1.3.Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi

Görüleceği üzere bedel tespiti ve tescil davası, kamulaştırmanın satın alma usulüyle gerçekleştirilememesi halinde, belirlenecek bedel karşılığında taşınmazın idare adına tescilini sağlamak üzere kamulaştırmayı yapan idare tarafından kamulaştırılan taşınmazın malikine karşı açılan bir davadır. Bu davada görevli ve yetkili olan mahkeme, kanunun açık düzenlemesi gereği taşınmazın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesidir. Davanın tarafları da işin doğası gereği, kamulaştırmayı yapacak olan idare ile kamulaştırma konusu malın maliki olan özel hukuk kişisidir.<sup>16</sup> Yani bu davanın davalısı, idare tarafından Kamulaştırma Kanununun 7'nci maddesinde öngörülen usullere uygun olarak araştırılarak tespit edilen taşınmaz malikidir.

Ancak Kamulaştırma Kanununun 14'üncü maddesinin beşinci fıkrasına göre; idare tarafından tespit olunan malike açılan davanın görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğunun anlaşılması halinde, dava husumet yokluğu nedeniyle reddedilmeyecek, davaya bu gerçek malik dahil edilmek suretiyle devam olunacaktır. Keza, idare tarafından açılan davanın görülmesi sırasında tapu malikinin daha önce öldüğünün anlaşılması halinde de aynı durum geçerlidir. Bu durumda da, ölü olan şahsa açılan dava taraf ehliyeti yokluğu nedeniyle reddedilmeyecek olup; kanunun açık düzenlemesi gereği mirasçılardan dâhil edilmesi suretiyle davaya devam olunacaktır. Nitekim Yargıtay'ın bu hususa ilişkin bir kararında<sup>17</sup> da; “... idarenin açtığı kamulaştırma davalarında aleyhine dava açılan malikin başka bir kişi olduğunun anlaşılması veya tapu malikinin davadan önce ölmüş olması halinde dava reddedilmeyerek gerçek malik veya ölünün mirasçıları davaya dahil edilmek suretiyle davaya devam olunması ilkesi kabul edilmiştir...” denilmektedir. Kanun koyucunun Medeni Usul Hukukunda benimsenen ilkelere istisna teşkil eden bu düzenlemelerdeki amacının, usul ekonomisi ilkesi uyarınca kamulaştırma davalarının hızlı ve etkin bir şekilde sonuçlandırılarak mülkiyetin mümkün olan en kısa sürede idareye geçmesini sağlamak olduğu söylenebilir.

---

<sup>16</sup> Kamu tüzel kişilerine ait mallar Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesine göre kamulaştırılmaz. Bu mallar ancak anılan Kanunun 30'uncu maddesinde öngörülen idareler arası taşınmaz mal devri usulüne göre edinilebilir.

<sup>17</sup> Yargıtay, 18. HD, T.08.05.2002, E.2002/4206, K.2002/5410; www.corpus.com.tr erişim tarihi 17.05.2018



Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyetinin ihtilafı halinde ise; idarenin Kamulaştırma Kanununun 18'inci maddesine göre Asliye Hukuk Mahkemesinde açtığı bedel tespiti ve tescil davasının davalısı, taşınmaz mal üzerindeki mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm tarafları olacaktır. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların kamulaştırılması mevzu bahis ise; bu takdirde, Kamulaştırma Kanununun 19'uncu maddesi uyarınca taşınmaz mahallinde yapılan tahkikatta düzenlenen tutanakla tespit edilen zilyetler davada hasım gösterilmelidir (Karagöl, 2016, s.228). Anılan 18 ve 19'uncu maddelere göre açılacak davalar tez çalışması kapsamında olmadığından, burada sadece konuyu ilgilendirdiği ölçüde değinilmekle yetinilmiştir.

Kamulaştırılan taşınmaz üzerinde iştirak halinde mülkiyet<sup>18</sup> (elbirliği mülkiyeti) veya müşterek mülkiyet (paylı mülkiyet) bulunduğu hallerde ise; Kamulaştırma Kanununun 14'üncü maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenen "*İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.*" hükmü gereği kamulaştırma davalarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmadığından, bedel tespiti ve tescil davası payı satın alma usulüyle kamulaştırılmayan paydaşlara karşı açılmalıdır (Hayta, 2014, s.186).

Bu hususlara ek olarak; 4650 sayılı Kanunun genel gerekçesinde ifade edildiği gibi, bedel tespiti ve tescil davalarını daha çabuk sonuçlandırarak, Devlet ve kamu tüzelkişilerinin hızlı, doğru ve sağlıklı bir şekilde kamulaştırma yapmalarını amaçlayan kanun koyucu, bu gaye ile bedel tespiti ve tescil davasının basit yargılama usulü ile görülmesini hüküm altına almıştır. Buna göre bedel tespiti ve tescil davasında yalnız dava ve cevap dilekçeleri sunulacak, cevaba cevap ve ikinci cevap dilekçeleri sunulmayacaktır. Ayrıca bu davada cevap dilekçesinin verilme süresi, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununda<sup>19</sup> basit yargılama usulü için öngörülen 15 günlük cevap süresinden farklı olarak, Kamulaştırma Kanununun amir hükmü (m.10/3-h) gereği 10 gün olarak uygulanır.

Ayrıca bedel tespiti ve tescil davasında, davacı idarenin yetkili temsilcisi yahut vekilinin yapılan tebligata rağmen duruşmaya gelmemesi halinde; Hukuk Muhakemeleri Kanununun

---

<sup>18</sup> Birden fazla kimsenin bir taşınmaz üzerindeki payları gösterilmeksizin sahipliğine iştirak halinde mülkiyet ya da elbirliği mülkiyeti adı verilir. Müşterek mülkiyetten farklı olarak iştirak halindeki mülkiyette maliklerin pay oranları belirli değildir. Bu nedenle her bir malik malın tamamı üzerinde hak sahibidir.

<sup>19</sup> Bkz. 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı RG

150'nci maddesinde düzenlendiği şekilde dosya işleminden kaldırılmayacak, Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesinin onuncu fıkrasının amir hükmü gereği duruşmaya ve yargılamaya devam olunacaktır. Aynı durum davalının duruşmaya gelmemesi için de geçerlidir.

Ayrıca Yargıtay'a göre bedel tespiti ve tescil davaları ivedilikle görülmesi gereken davalardan olduğundan, bu davalar adli tatilde de görülür.<sup>20</sup>

### **3.2.2. Mahkeme tarafından meşruhatlı davetiye çıkarılması ve ilan yapılması**

Asliye Hukuk Mahkemesi idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için duruşma günü belirleyerek belirlediği bu duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneğini de ekleyerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. İdarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayan taşınmaz maliklerini ise, 7201 sayılı Tebligat Kanununun<sup>21</sup> 28'inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle duruşmaya katılmaya çağırır. Belirlenen duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Asliye Hukuk Mahkemesince malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta belirtilmesi gereken hususlar Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesinin üçüncü fıkrasında ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Buna göre meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta; kamulaştırılan taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü, taşınmaz maliki veya maliklerinin ad ve soyadları, kamulaştırmayı yapan idarenin adı, tebligat veya ilan tarihinden itibaren Kamulaştırma Kanununun 14'üncü maddesinde öngörülen süre (30 gün) içerisinde kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı

---

<sup>20</sup> Yargıtay'ın bu hususta bir kararı; "... 6100 sayılı HMK'nın 103 üncü maddesinin (h) bendinde 'Kanunlarda ivedi olduğu belirtilen işlerin' adli tatilde görülecek dava ve işler olduğu, 4650 sayılı Yasayla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesinde kamulaştırma bedelinin tespit ve tescil davalarının belirtilen süreler içerisinde sonlandırılması gerekip buna göre ivedi işlerden olduğunun kabulü zorunlu olduğundan bu tür davalara adli tatil içerisinde bakılacağı ..." şeklindedir. Yargıtay, 18. HD, T.13.01.2014, E.2013/16742, K.2014/209; www.corpus.com.tr erişim tarihi 19.05.2018

<sup>21</sup> Bkz. 19.02.1959 tarihli ve 10139 sayılı RG

düzeltilim davası açabilecekleri, açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği, 14'üncü maddede öngörülen süre içerisinde kamulaştırma işleme karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği, mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı ile konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği belirtilir.

Ayrıca burada önemle belirtmek gerekir ki, Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesi uyarınca gönderilen meşruhatlı davetiye veya ilan tebliğ; taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlik edilmesi yasağını başlatması bakımından çok büyük önem arz etmektedir. Kamulaştırma Kanununun 31'inci maddesinin (b) bendi uyarınca; mahkemece 10'uncu madde uyarınca taşınmaz malikine yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra malikin taşınmazını başkasına devretmesi, ferağ vermesi veya temlik etmesi yasaktır. Kanunun bu amir hükmü ile taşınmaz malikinin malı üzerindeki tasarruf hakkı kısıtlanmaktadır.

Ayrıca meşruhatlı davetiye veya ilan tebliğden bağımsız olarak, Asliye Hukuk Mahkemesi kamulaştırma ve belgelerin özetini kamulaştırılan taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerden birinde en az bir defa yayımlamak durumundadır.

### **3.2.3. Kamulaştırma işlemine karşı dava açılması durumu**

Kamulaştırma Kanununun 14'üncü maddesine göre; kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki, Kanunun 10'uncu maddesi uyarınca Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından kendisine tebligat yapıldığı günden, kendilerine tebligat yapılamayanlar ise tebligat yerine geçmek üzere yapılan gazete ilanından itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltilim davası açabilir.

Kamulaştırılacak taşınmaz üzerinde iştirak halinde mülkiyet (elbirliği mülkiyeti) veya müşterek mülkiyet (paylı mülkiyet) bulunan hallerde ise, taşınmaz paydaşlarının birlikte hareket etme zorunlulukları bulunmayıp, Kamulaştırma Kanununun özel düzenlemesi uyarınca tek başlarına dava hakları mevcuttur. Ayrıca açılan davaların sonuçları da dava açmayanları etkilemeyecektir.

Adli yargıda açılacak düzeltim davası; taşınmazın yüzölçümünün yanlış belirtilmesi, maliklerin isimlerinde hata bulunması ya da taşınmaz üzerinde bulunan muhdesatın gösterilmemesi gibi maddi hataların düzeltilmesi amacıyla açılan dava türüdür. Düzeltilmesi gereken bu maddi hatalar malikin aleyhine olduğu kadar, idarenin aleyhine de olabilir. Bu sebeple düzeltim davası idare tarafından da açılabilir. İdare tarafından açılacak düzeltim davasında dava açma süresi, idarenin kamulaştırmaya ilişkin belgeleri Asliye Hukuk Mahkemesine verdiği tarihten, yani bedel tespiti ve tescil davasının açılma tarihinden başlar (Giritli v.d., 2015, s. 1064). İdare tarafından açılacak düzeltim davasında da dava açma süresi 30 gündür. Düzeltim davası için öngörülen bu 30 günlük dava açma süresi hak düşürücü niteliktedir. Bu nedenle, davanın süresinde açılıp açılmadığının mahkemece davanın her aşamasında resen göz önünde tutulması ve süresinde açılmayan davaların reddedilmesi gerekmektedir.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda açılacak iptal davası ise; kamulaştırma işleminin hukuka aykırı olduğu iddiasıyla iptal edilmesi için açılan bir dava olup bu davanın öncelikle görülmesi gerekir. Kamulaştırma bir idari işlem olduğu için, iptal edilmediği ya da hakkında yürütmeyi durdurma kararı verilmediği sürece hukuka uygun kabul edilir ve uygulanmasına devam olunur. Bu nedenle, kamulaştırma işleminin hukuka aykırı olduğu iddiasında olan taşınmaz malikinin, anılan 10'uncu madde gereğince mahkemece yapılacak tebligat veya ilan tarihinden itibaren hak düşürücü süre olan otuz gün içinde açacağı iptal davası, kamulaştırma işleminin yürütmesini ve Asliye Hukuk Mahkemesinde görülen bedel tespiti ve tescil davasını kendiliğinden durdurmaz. Yani Asliye Hukuk Mahkemesi, idari yargı mercilerinde kamulaştırma işleminin iptali amacıyla açılan davada yürütmenin durdurulması kararı verilmediği sürece, görmekte olduğu bedel tespiti ve tescil davasına devam edecektir (Giritli v.d., 2015, s.1061). İdari yargı merci tarafından kamulaştırma işleminin yürütmesinin

durdurulmasına karar verilmesi halinde ise; idari yargıda açılan bu iptal davası, Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından görülen davada bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılacaktır. İdari yargı yeri iptal davasını kabul ederse, Asliye Hukuk Mahkemesi bedel tespiti ve tescil davasını reddedecektir. İptal davasının reddedilmesi halinde ise, Asliye Hukuk Mahkemesi önündeki davaya kaldığı yerden devam edecektir.

Bu hususlara ek olarak, Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesinin son fıkrasında; kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda açılacak iptal veya adli yargıda açılacak maddi hatalara karşı düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin, Asliye Hukuk Mahkemesince yapılan davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle bu davalarda husumetin yanlış yöneltilmesi halinde, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle bu davalara devam olunacağı düzenlenmiştir.

#### **3.2.4. Duruşmada tarafların anlaşması**

Asliye Hukuk Mahkemesince davalılara meşruhatlı davetiye gönderilmesi veya ilan edilen tebligat yapılmasından sonra, belirlenen günde duruşma yapılır. Malik, idari yargıda iptal davası açıp yürütmeyi durdurma kararı getirmemiş ise, duruşmada hakim tarafları taşınmazın bedeli konusunda anlaşmaya davet eder (Gözler ve Kaplan, 2017, s.728).

Ancak taşınmazın mülkiyetinin ihtilafli olması veya taşınmazın tapusuz olması durumlarında; işin doğası gereği, hak sahipliği bu aşamada kesin bir şekilde belirli olmayan davalıların hakim tarafından anlaşmaya davet edilmesi söz konusu değildir (Karagöl, 2016, s.232).

Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve ileride ayrıntılı olarak bahsedilecek olan Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddenin sekizinci fıkrasının ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem

yapar.<sup>22</sup>Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde kamulaştırma bedeli mahkeme tarafından tespit edilir.

### **3.2.5. Kamulaştırma bedelinin mahkeme tarafından tespiti**

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, Kamulaştırma Kanununun 15'inci maddesinde sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar.

Kanunda her ne kadar duruşma gününden itibaren en geç 10 gün içinde keşfin, 30 gün içinde de diğer duruşmanın yapılması gerektiği belirtilmiş ise de; uygulamada çoğunlukla zorunlu sebeplerle kanunda belirtilen bu sürelerle uyulmadığı görülmektedir. Gerçekten, tek Asliye Hukuk Mahkemesinin bulunduğu bir ilçede gerçekleştirilen büyük bir kamulaştırma projesi kapsamında tek seferde yüzlerce dava açılabilirdi göz önünde bulundurulduğunda, mahkemece kanunda yazan bu sürelerle uyularak keşif ve duruşma günü verilmesinin mümkün olmadığı görülecektir. Bu gibi durumlarda mahkemenin yapacağı işlemler için öngörülen sürelerin, davaların mümkün olan en kısa sürede sonuçlandırılması amacıyla yönelik olarak tanınan tavsiye niteliğinde süreler olduğu, kanunda da aksine bir düzenleme bulunmadığı takdirde bu sürelerle zorunlu sebeplerle uyulmadığı hallerde mahkemece yapılan işlemlerin usul ekonomisi ilkesi gereği geçerli olacağı, ancak mahkemelerin de bu durumu sınırsız bir takdir hakkı olarak değerlendirmeyerek davaların mümkün olan en kısa sürede süratle sonuçlandırılabilmesi için gerekli önlemleri alması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte Kanunda, taşınmaz malın değerinin belirlenmesi amacıyla mahkemece belirlenecek günde mahallinde yapılacak olan keşfin bilirkişi marifetiyle yapılması gerektiği ifade edilmiş olduğundan, bilirkişilik müessesinin de genel olarak ele alınmasında fayda görülmektedir.

---

<sup>22</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Bölüm 3.2.6. Kamulaştırma bedelinin bankaya yatırılması ve mahkeme tarafından taşınmazın idare adına tescili ile bedelin hak sahibine ödenmesine kararı verilmesi

Kural olarak bir davada bilirkişiyeye başvurma konusunda inisiyatif sahibi olan kişi hakimdir. Yani bir uyuşmazlığın özel ve teknik bilgi gerektirip gerektirmediğine ve bu sebeple bilirkişiyeye başvurulmasına ihtiyaç bulunup bulunmadığına hakim tarafından karar verilir. Ancak bilirkişiyeye başvurulması özel bir kanun hükmü ile zorunlu tutulmuşsa; bu durumda hakimin bilirkişiyeye başvurma konusunda bir takdir yetkisi bulunmamaktadır, yani bu durumda bilirkişiyeye başvurusu zorunludur (Başözen, 2016, s.53). İşte kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davalarında da, Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesinin altıncı fıkrası amir hükmü gereği bilirkişiyeye başvurulması ve kamulaştırılan taşınmazın bulunduğu mahalde keşif yapılması zorunludur.

Genel olarak bilirkişi; çözümü uzmanlık, özel veya teknik bilgi gerektiren hallerde oy ve görüşünü sözlü veya yazılı olarak vermesi için başvuru alan gerçek veya özel hukuk tüzel kişisini ifade eder. Kamulaştırma Kanununun 15'inci maddesinde kamulaştırma davalarında bilirkişilik konusu özel olarak düzenlenmiş; bu maddeye dayanılarak yürürlüğe konulan Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelikte<sup>23</sup>ise bu kapsamda görev yapacak bilirkişilerin nitelikleri ayrıntılı olarak belirlenmiştir. Anılan Yönetmelik uyarınca Kamulaştırma Kanunu kapsamında görev yapacak olan bilirkişiler; kamulaştırmaya konu taşınmaz mal veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlığa ve teknik bilgiye sahip gerçek kişi mühendis, mimar ve şehir plancılarıdır.

Hakim kamulaştırma davalarında görev yapacak olan bilirkişileri, Kanunun 15'inci maddesine göre; kamulaştırılan taşınmazın niteliklerini göz önünde bulundurarak belirleyeceği uzmanlık alanlarına göre, bilirkişilik bölge kurulları tarafından hazırlanan listelerden<sup>24</sup>seçer. Bahsi geçen Yönetmeliğin 8'inci maddesine göre; bilirkişi kurulu kamulaştırmaya konu taşınmaz veya hakkın cins ve niteliğine göre, ihtisas odaları tarafından bildirilen listede yer alanlardan üç kişi, il/ilçe idare kurulunca bildirilen listede yer alan o bölgede gayrimenkul sahibi olan mühendis, mimar ve şehir plancılarından seçilecek iki kişi olmak üzere toplam beş kişiden oluşturulur. Ayrıca Kamulaştırma Kanununun 15'inci

---

<sup>23</sup> Bkz. 24.11.2006 tarihli ve 26356 sayılı RG

<sup>24</sup> Listeler konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Başözen, 2016, s.96-98.

maddesinin ikinci fıkrasına göre, seçilecek bu bilirkişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa<sup>25</sup> göre yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından olması zorunludur.

Bu şekilde belirlenen bilirkişiler, mahkeme tarafından belirlenen günde keşfe katılarak kamulaştırma konusu malın gerçek değerinin belirlenmesine yönelik olarak gerekli gözlemleri yapar ve tespitlerde bulunurlar. Ayrıca, yapılacak keşifte taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla mahkeme tarafından muhtara da davetiye çıkartılır. Bu hususa ek olarak, yapılacak keşifte hakim de kamulaştırılan taşınmaz mala ilişkin gözlemler yapması ve taşınmazın değerini etkileyebilecek hususları keşif zaptına yazdırması gerekir.

Yapılan bu keşiften sonra bilirkişiler; taşınmaz malın değerini, keşif sırasında hazır bulunan taraflar ile diğer ilgililerin beyanlarını da dikkate almak suretiyle, Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinde belirtilen esaslar doğrultusunda belirleyerek gerekçeli raporlarını düzenlerler. Bilirkişi kurulunca bu ölçütlere göre hazırlanan gerekçeli rapor keşiften itibaren on beş gün içinde mahkemeye verilir. Mahkeme bu raporu duruşma gününü beklemeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar ve vekilleri ile birlikte bilirkişileri de çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

Kanunun düzenlemesi bilirkişilerin duruşmaya çağrılarak, tarafların itirazlarına karşı beyanlarını duruşma esnasında sunması olsa da; bu hükmün uygulanma kabiliyetinin zayıf olduğu değerlendirilmektedir. Çünkü teknik bilgiler içeren bu raporlara yönelik itirazların değerlendirilebilmesi için, bilirkişilerin çoğu zaman yeniden araştırma ve hesaplama yapması ya da mahkemece ilgili yerlerden ek belge talep edilmesi gerekmektedir. Bu sebeple uygulamada bilirkişiler yapılan itirazlara karşı sözlü beyan sunamamakta, ek rapor düzenlemek üzere mahkemeden süre talep etmektedirler. Mahkemeler de uygulamada karşılaşılan bu güçlükleri göz önünde bulundurarak, kimi zaman bilirkişi kurulunu duruşmaya

---

<sup>25</sup> Bkz. 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı RG



çağırmakta fayda görmemekte, raporda eksiklik olması veya itiraz bulunması halinde ek rapor hazırlanması için bilirkişi kuruluna süre vermektedir. Bu durumda, eksik veya yetersiz görülen raporlar için duruşmada bilirkişilerin beyanlarının alınması yerine, Yönetmeliğin<sup>26</sup> 17'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca ek rapor istenilmesinin amaca ve usul ekonomisine daha uygun olduğu değerlendirilmektedir.<sup>27</sup>

Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesinin sekizinci fıkrasında ise; tarafların bilirkişi raporu sunulduktan sonra raporda tespit edilen bedelde anlaşamamaları halinde, gerekli görülüyorsa hakim tarafından on beş gün içinde sonuçlandırılmak üzere tamamen yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilerek rapor alabileceği de düzenlenmektedir.

Buna göre hakim tarafların beyanlarından yararlanmak ve bilirkişilerin rapor veya raporlarını serbestçe değerlendirmek suretiyle, adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit edecektir.

### **3.2.6. Kamulaştırma bedelinin bankaya yatırılması ve mahkeme tarafından taşınmazın idare adına tescili ile bedelin hak sahibine ödenmesine kararı verilmesi**

Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesinin sekizinci fıkrasında 19.04.2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanunun<sup>28</sup>26'ncı maddesiyle yapılan değişikliğe göre;

- Bedel tespiti ve tescil davasında hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin, idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedelden az olması halinde; “hakim tarafından tespit edilen bedel”

- Hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin, idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedelden fazla olması halinde ise; “idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit ettiği bedelin” peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, kalanının ise

---

<sup>26</sup> 24.11.2006 tarihli ve 26356 sayılı RG'de yayımlanan Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik

<sup>27</sup> Benzer yönde görüş için bkz. Başözen, 2016, s.135

<sup>28</sup> Bkz. 28.04.2018 tarihli ve 30405 sayılı RG

bedele ilişkin kararın kesinleşmesine kadar üçer aylık vadeli hesapta nemalandırılmak ve kesinleşen karara göre hak sahibine verilmek üzere mahkemece belirlenecek banka hesabına yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye on beş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına, hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit ettiği bedelden fazla olması halinde fazla olan tutarın bloke edildiğine veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir.

Yukarıda detaylı olarak ele alınan 7139 sayılı Kanunun 26'ncı maddesi ile Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesinin sekizinci fıkrasında esaslı bir değişiklik yapılmış, bedel tespiti ve tescil davalarında kamulaştırma bedelinin ödenmesi usulü yeniden belirlenmiştir.

Söz konusu değişiklikten önce, hakim tarafından belirlenen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye on beş gün süre veriliyor, verilen süre içerisinde idarece kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına dair makbuzun sunulması halinde; mahkeme tarafından taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar veriliyordu. Sonrasında mahkeme, bankaya yatırılan kamulaştırma bedelinin hak sahibine derhal ödenmesini sağlamak üzere kararın bir örneğini paranın yatırıldığı bankaya bildiriliyor, banka da kararın kesinleşmesini beklemeksizin parayı hak sahiplerine ödüyordu.<sup>29</sup>Mahkemece verilen karar tescil yönünden kesin olmakla birlikte, kamulaştırma bedeli yönünden kesin olmadığından; tarafların istinaf ve/veya temyiz kanun yollarına başvurmaları halinde söz konusu kararlar üst mahkemelerce bozulabiliyor, bozma üzerine yeniden belirlenen kamulaştırma bedeli ilk kararlarla belirlenen bedelden düşük olduğu takdirde, kararın

---

<sup>29</sup> Yargıtay'ın bu husustaki bir kararında "... Hükmün kesinleşmesi beklenmeksizin kamulaştırma bedeli olarak bankaya bloke edilen paranın davalıya derhal ödenmesi için ilgili bankaya tezkere yazılmasına karar vermek gerekirken, karar kesinleştikten sonra bedelin davacıya ödenmesine karar verilmesi doğru değil ..." denilmektedir. Yargıtay, 5. HD, T.04.11.2002, E.2002/15544, K.2002/19646; www.corpus.com.tr erişim tarihi 21.05.20018

kesinleşmesi beklenilmeden hak sahiplerine ödenen kamulaştırma bedellerinin bir kısmının hak sahibinden geri alınması gerekiyordu. Ödenen bu bedellerin hak sahiplerinden geri alınması sürecinde karşılaşılan zorluklar ve kimi zaman görülen tahsil imkansızlıkları sebebiyle zarar doğabiliyordu.

Yapılan değişiklikle birlikte mahkemece belirlenen bedelin hak sahibine ödenmesine ilişkin iki ihtimal öngörülmüştür. Bunlar; mahkemece belirlenen bedelin idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit edilen bedelden düşük veya yüksek olması ihtimalleridir. Buna göre; mahkemece belirlenen bedelin idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit edilen bedelden düşük olması halinde, “mahkemece belirlenen bedel” verilen 15 günlük süre içinde bankaya hak sahibi adına peşin ve nakit olarak yatırılmalıdır. Mahkemece belirlenen bedelin idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit edilen bedelden fazla olması durumunda ise; “idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit ettiği bedelin” peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, kalanının da bedele ilişkin kararın kesinleşmesine kadar üçer aylık vadeli hesapta nemalandırılmak ve kesinleşen karara göre hak sahibine verilmek üzere mahkemece belirlenecek banka hesabına 15 günlük süre içinde yatırılması gerekmektedir. Gereken hallerde bu 15 günlük süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilecek olup; idarece, verilen süre içinde kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına ve (hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit ettiği bedelden fazla olduğu durumlarda) fazla olan tutarın bankaya bloke edildiğine veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bankaya bloke edildiğine dair makbuzun sunulması halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilecektir. Bu kararın bir örneği, yine kamulaştırılan taşınmazın tescili (veya gerektiği hallerde terkini) için tapu dairesine ve (bloke edilen bedeller hariç olmak üzere) yatırılan paranın hak sahibine ödenmesi için mahkemece bankaya bildirilir.

Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından verilen karar tescil hükmü yönünden kesindir, ancak tarafların kamulaştırma bedeline yönelik istinaf veya temyiz hakları saklıdır. 7139 sayılı Kanun ile anılan sekizinci fıkrada yapılan bir diğer değişiklik de; daha önce açıklanan değişiklikle bağlantılı olarak, istinaf veya temyiz incelemesi sonucunda kesinleşen

kamulaştırma bedelinin, hak sahibine peşin ve nakit olarak ödenen tutardan daha az olması halinde idarece yapılması gereken işlemler ve bu işlemlerin usulüne ilişkindir.

Anılan sekizinci fıkranın son iki cümlesine göre; istinaf veya temyiz incelemesi sonucunda kesinleşen kamulaştırma bedelinin, hak sahibine peşin ve nakit olarak ödenen tutardan daha az olması durumunda aradaki fark ilgisinden talep edilir. Ancak bu durumda idare tarafından hak sahibi adına yapılan ödeme tarihi ile geri ödemeye ilişkin yazının ilgisine tebliğ edildiği tarih arasındaki süre için ilgiliden faiz alınmaz.

Görülebileceği üzere, kanun koyucu 7139 sayılı Kanunla yaptığı bu değişikliklerle; bedel tespiti ve tescil davalarında idareler tarafından ödenen bedellerin istinaf ve temyiz incelemesi sonucu hak sahiplerinden geri alınması gerektiği durumlarda, idarelerce karşılaşılan zorlukların mümkün mertebe bertaraf edilerek kamu zararının doğmasına engel olunabilmesi amacıyla yeni bir ödeme usulü öngörmüştür. Ancak kanun koyucu kamu yararı amacı ile idare lehine bu düzenlemeyi benimserken; aynı zamanda hak ihlallerine sebebiyet vermemek adına hak sahiplerinin menfaatlerini de gözetecek şekilde, kalan bedelin kararın kesinleşmesine kadar üçer aylık vadeli hesapta nemalandırılması ile geri ödeme esnasında belirli koşulların gerçekleşmesi halinde faiz alınmaması hususlarını da hüküm altına almıştır. Böylece menfaatleri kamu yararı amacı ile feda edilen hak sahiplerinin fedakarlıklarının denkleştirilmek istendiği değerlendirilmektedir. Öte yandan değişiklik sonrası, (mahkemece belirlenen bedelin idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedelden yüksek olması durumunda) hak sahibi adına bankaya peşin ve nakit olarak yatırılacak olan, bir başka ifadeyle karar istinaf ve temyiz incelemesinden geçerek kesinleşene kadar taşınmaz maliklerinin fiilen elde edecek oldukları tek bedel idarece tespit edilen bedel olacağından; idarenin kıymet takdir komisyonunun, kanunda öngörülen esaslara uygun, objektif ve bilimsel biçimde değerlendirme yaparak taşınmazın gerçek karşılığını tespit etmesinin eskisinden çok daha fazla önem arz ettiği değerlendirilmektedir.

Bu hususlara ek olarak, kanun koyucu yine benzer şekilde, bedel tespiti ve tescil davalarının zamanında sonuçlandırılmaması halinde hak sahiplerinin mağduriyetlerini önlemek amacıyla; 6459 sayılı Kanununun 6'ncı maddesi ile Kamulaştırma Kanununun 10'uncu

maddesine “*Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması halinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir.*” fıkrasını eklemiştir. Bu hüküm uyarınca, bedel tespiti ve tescil davasının dört ay içinde sonuçlandırılmaması halinde, davanın açılış tarihine dört ay eklenerek bulunacak tarihten karar tarihine kadar olan süre için, tespit edilen kamulaştırma bedeline yasal faiz işletilir. Eğer bedel tespiti ve tescil davasından önce, idarece Kamulaştırma Kanununun 27’nci maddesine göre acele el koyma davası açılmış ve bu davada belirlenen acele el koyma bedeli hak sahiplerine ödenmiş ise; yasal faiz yürütülecek olan kamulaştırma bedeli, bedel tespiti ve tescil davasında belirlenen bedelden acele el koyma davasında ödenen bedelin mahsup edilmesi suretiyle bulunur. Bu durumda bulunan bu bedele, davanın açılış tarihine dört ay eklenerek bulunacak tarihten karar tarihine kadar yasal faiz işletilir.

Sonuç olarak, yukarıda detaylı olarak ele alınan iş ve işlemlerin tamamlanmasıyla birlikte Asliye Hukuk Mahkemesi taşınmaz malın idare adına tesciline, eğer kamulaştırılması yapılan mal tahsis edildiği kamu hizmeti itibarıyla sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise (örneğin; yol, meydan gibi) istek halinde sicil kaydının terkinine, kamulaştırma bedelinin ise hak sahibine ödenmesine karar verir. Bu kararın bir örneği, gereği yerine getirilmek üzere tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Ayrıca söz konusu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz, ancak durum tapu dairesince ilgili vergi dairesine bildirilir.

### **3.2.7. Kamulaştırmanın adli aşamasının tamamlanmasının sonuçları**

Kamulaştırma işleminin en önemli sonucu kamulaştırılan taşınmazın mülkiyetinin idareye geçmesidir. 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun<sup>30</sup> 45’inci maddesinin birinci fıkrası hükmü uyarınca, genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazlar Hazine adına, diğer kamu idarelerine ait taşınmazlar ise tüzel kişilikleri adına tapuda tescil olunur.

---

<sup>30</sup> Bkz. 24.12.2003 tarihli ve 25326 sayılı RG

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705'inci maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescil ile olur; ancak miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyetin tescilden önce kazanılması mümkündür.

Maddenin açık ifadesinden anlaşılacağı üzere, kamulaştırmada taşınmazın mülkiyeti tescilden önce kazanılır. Kamulaştırma Kanununun 25'inci maddesinin birinci fıkrasında da, mülkiyetin idareye geçişinin mahkemece verilen tescil kararı ile olacağı ifade edilmiştir. Yani bu düzenlemelere göre, kamulaştırma davalarında kamulaştırma konusu taşınmazın mülkiyeti idareye, Asliye Hukuk Mahkemesince tescil kararının verildiği anda geçmiş olacak, mülkiyet hakkının geçişi bakımından tescilin tapu dairesinde uygulanması zorunluluğu aranmayacaktır (Böke, 2004, s.627). Bu nedenle tescil kararından sonra malın idare adına tapuda tescilinin kurucu nitelikte değil, beyan edici nitelikte olduğu söylenebilir (Gözler ve Kaplan, 2017, s.729).

Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatta esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz. Yani, tescil kararından sonra taşınmaz üzerinde inşa edilen yapı, ekilen ürün veya mevcut bir yapıda yapılacak esaslı değişiklikler nedeniyle meydana gelen artışın değeri idareden istenemeyecektir. Ancak Yargıtay bu yapı, esaslı değişiklik veya ekimlerin Asliye Hukuk Mahkemesince verilen tescil kararı öncesinde yapılması halinde bunların bedelinin taşınmaz malikince istenebileceği görüşündedir. Nitekim Yargıtay'ın bu husustaki bir kararı;<sup>31</sup> “... *mal sahibinin kamulaştırılan taşınmaz üzerinde dava açılmasından sonra, tescil kararı verilmesinden önce fidanlarını diktiği ve 6495 sayılı Yasayla Kamulaştırma Kanununa eklenen hüküm kapsamında ilan yapıldığı da ileri sürülmediğinden fidanların kanundan kaynaklanan bir hakkın kullanılması sonucu dikilmesinin iyi niyet kurallarına aykırılık teşkil etmeyeceği gözetilerek, bilirkişi raporunda yer alan 1 yaşındaki nar fidanlarının maktu bedeli İl/İlçe Tarım Müdürlüğünden sorularak*

---

<sup>31</sup> Yargıtay, 5. HD, T.18.02.2016, E.2015/21691, K.2016/2861; www.corpus.com.tr erişim tarihi 21.05.2018

*karşılığına hükmedilmesi gerekirken, dava açıldıktan sonra dikildiğinden bahisle fidanların bedeline hükmedilmemesi doğru görülmemiştir ...” şeklindedir.*

Bahsedildiği gibi, Kamulaştırma Kanununun 25’inci maddesinin ikinci fıkrasına göre genel kural; taşınmaz malikinin, mahkemece verilen tescil kararına kadar, taşınmazda yeni inşaat veya ekim yapma hakkının bulunduğu yönündedir. Ancak 6495 sayılı Kanun ile anılan 25’inci maddeye eklenen üçüncü fıkrada; *“Baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi gelecek yıllara sari büyük projelerde kamu yararı kararı kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlığında on beş gün süre ile asılmak suretiyle ilan edilir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz ...”* denilerek; fıkrada belirtilen projelerde kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden sonra, kamulaştırılacak taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapılar ile dikilen ağaçların bedelinin dikkate alınamayacağı belirtilmiştir. Taşınmaz maliklerinin haklarına getirilen bu kısıtlama ilan tarihinin bitiminden itibaren beş yıl süre ile sınırlıdır. Ancak 19.04.2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanunun 28’inci maddesi ile 25’inci maddenin ikinci fıkrasının son cümlesinde yapılan değişiklikle birlikte, bu sınırlama süresinin bir defaya mahsus olmak üzere beş yıl süre ile uzatılabileceği düzenlenmiştir

#### **4. KAMULAŞTIRMADA BEDEL TESPİTİ**

Kamulaştırmanın hem kamulaştırmayı yapan idare, hem de taşınmazı kamulaştırılan hak sahipleri açısından en önemli aşamalarından biri, kamulaştırılan taşınmazın bedelinin tespit edilmesidir. Kamulaştırma işlemi taşınmaz mal maliklerinin mülkiyet hakkına son verdiği ya da onu önemli ölçüde kısıtladığı için; kamu yararı nedeniyle çıkarları zedelenen taşınmaz maliklerinin bu fedakarlıklarının, taşınmaz malın gerçek karşılığının ödenmesi suretiyle denkleştirilmesi gerekir. Taşınmaz maliklerine hakkaniyete uygun ve adil bir kamulaştırma bedelinin ödenebilmesi için ise, kamulaştırılan taşınmazın değerinin tespitinde uygulanacak değerlendirme ölçütlerinin büyük bir titizlikle seçilmesi ve doğru uygulanması büyük önem arz etmektedir. Nitekim taşınmaz değerlerinin saptanması, özel mülkiyet hakkının var olduğu gelişmiş ülkelerde bilim insanlarının yaklaşık yüz yıldır üzerine önemle eğildikleri, çözüm için büyük çabalar sarf ettikleri ve sürekli geliőtirdikleri bir uğraşı alanı olmuştur (Açlar ve Çağdaş, 2002, s.1).

##### **4.1. Kamulaştırma Bedelinin Tespitinde Usuller**

Kamulaştırılan taşınmazın bedelinin tespiti konusunda çeşitli usuller öngörölmüştür. Bu usuller maddi ve organik açıdan sınıflandırılabilir. Maddi açıdan sınıflandırmayı da kendi içinde; objektif, sübjektif ve karma usul olarak ayırabiliriz. Bu usuller tek tek ele alınacak olursa;

- Objektif usulde (nesnel düzen), taşınmazın değeri belirlenirken kamulaştırılan taşınmazın vergi beyanı, yapı birim fiyatları ve maliyet hesapları gibi yalnızca belirli ve net ölçütler esas alınır. Bu usulde, değerlendirme yapan kişilerin taşınmaza ilişkin elde ettikleri verileri kendi sübjektif yargılarına göre serbestçe takdir etme hakları bulunmamaktadır.



- Sübjektif usulde (öznel düzen), taşınmazın değeri değerlendirme yapan kişiler tarafından sabit bir ölçü ile bağlı olunmaksızın tamamen serbest olarak takdir edilir.
- Karma usul (düzen), isminden de anlaşılacağı üzere objektif ve sübjektif usulün birtakım özelliklerinin bir araya getirilmesi suretiyle oluşturulmuş bir usul olup; bu usulde kamulaştırılan taşınmazın vergi değeri, yapı birim fiyatları ve maliyet hesapları gibi birtakım objektif ölçütler esas alınmakta, ancak sonrasında değerlendirme yapan kişiler bu objektif verileri kendi kanaatlerine göre serbestçe takdir edebilmektedirler.
- Organik usul ise, değerlendirme yapacak organın niteliği esas alınarak oluşturulmuş bir sistem olup; bu sistemde taşınmazın değeri tamamen mal sahiplerinden oluşturulan bir komisyon tarafından belirlenebileceği gibi, doğrudan idare veya yarı yargısal kurullar tarafından da belirlenebilir (Giritli v.d., 2015, s.1069).

1961 Anayasası kamulaştırmada “gerçek karşılığı” esas almış ve Anayasa Mahkemesi de bu gerçek karşılığı “rayiç bedel” olarak yorumlamıştı. Ancak 12 Mart 1971’den sonra toprak reformu yapma gereksinimi duyulması ve toprak reformunda rayiç bedele göre toprak kamulaştırmasının imkansızlığı görülerek 20 Eylül 1971 tarihinde yürürlüğe giren Anayasa değişikliği ile 38. maddeye şu hüküm eklenmişti: “*Ödenecek karşılık, taşınmaz malın tamamen kamulaştırılması halinde o malın malikinin kanunda gösterilecek usul ve şekle uygun olarak bildireceği vergi değerini, kısmen kamulaştırmalarda da vergi değerinin kamulaştırılan kısma düşen miktarını geçemez.*” (Mülayim, 2001, s.235).

Yani 1961 Anayasasında 1971 yılında yapılan değişiklikte birlikte vergi değeri kamulaştırma bedelinin üst sınırı olarak kabul edilerek, değerlemede objektif usul (nesnel düzen) kabul edilmişti. Ancak anılan hüküm; vergi değerinin taşınmaz maliklerince ekonomik birtakım sebeplerle düşük bildirilmesi, doğru bildirilse dahi yapılan beyanın eski tarihli olması nedeniyle artık taşınmazın güncel değerini yansıtmaması gibi sebeplerle taşınmazı kamulaştırılan pek çok kişinin mağduriyetine yol açtığından, Anayasa Mahkemesi tarafından

1976 yılında iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi anılan kararında;<sup>1</sup>“... Anayasanın 38. maddesinde yapılan değişiklikle getirilmiş olan yeni ilke, kamulaştırmada gerçek değeri bir yana iterek, ödenecek karşılığı, vergi kanunlarındaki yöntemlere göre bildirilen, bildirme zamanı, nasıl bir ölçüye dayandırılacağı ve niteliğinin ne olacağı yine o kanunlarda gösterilecek olan ‘vergi değeri’ ile sınırlamaktadır. Başka bir deyimle, yeni ilke, kamulaştırma karşılığını kesin bir biçimde göstermeyerek, ödeme için sadece bir tavan belirlemektedir... Konuyu başka bir biçimde açıklamak gerekirse, 38. madde ile getirilen yeni hükmün iki değişik ölçüyü uyguladığı görülmektedir. Örneğin, taşınmazın kamulaştırma günündeki durumuna göre takdir olunan gerçek değeri, vergiye esas olmak üzere yetkili mercie bildirilen gerçek değerden daha az olabilir. Bu ya zamanla değer azalmasından, ya da malikin bildiriminde, gerçek değerden fazla bir değer göstermiş olmasından ileri gelebilir. Bu gibi hallerde taşınmazın sahibinin lehinde olan vergi değeri bir tarafa bırakılarak takdir olunan değer kamulaştırma karşılığı olarak ödenecektir. Gerçek değer, beyannamede bildirilen ve vergiye esas tutulan değerden daha çok olması halinde de hüküm tersine işlemektedir... Bu takdirde de taşınmaz sahibinin lehinde olan gerçek değer bir yana bırakılarak aleyhindeki vergi değeri, kamulaştırma bedeli olarak ödenmektedir... Taşınmazı kamulaştırılacak olan kişilere ödenecek kamulaştırma bedeli için, bildiriye dayalı vergi değerini tavan tutma yolunun vergiyi gerçek değere dayandırma yönünden, gerek amaç gerek araç olarak, ciddi ve doyurucu olmadığını yukarıdaki açıklamalar yeterince ortaya koymaktadır...” diyerek kamulaştırmada vergi değerinin tavan kabul edilmesinin doğru olmadığını ifade etmiştir. Görüldüğü gibi Anayasa Mahkemesi’nin bu iptal kararı ile birlikte kamulaştırma bedelinin tespitinde objektif usulün benimsenmesinden vazgeçilmiştir.

1982 Anayasasının kamulaştırmayı düzenleyen 46’ncı maddesinde ise kamulaştırma bedelinin taşınmazın “gerçek karşılığı” olması gerektiği ifade edilmiştir. Yani taşınmazın vergi değeri şu anki Anayasamızda kamulaştırma bedelinin tespitinde ölçüt olarak yer almamaktadır. Ancak bu değer, daha sonra ayrıntılı olarak ele alınacak olan Kamulaştırma Kanununun kamulaştırma bedelinin tespiti esaslarını düzenleyen 11’inci maddesinde (m.11/1-d) kamulaştırılan taşınmazın değerinin tespit edilmesinde dikkate alınacak esaslar arasında sayılmıştır. Fakat burada önemle belirtmek gerekir ki, bu düzenleme vergi beyanının

---

<sup>1</sup> Anayasa Mahkemesi, T. 12.10.1976, E.1976/38, K.1976/46; www.anayasa.gov.tr erişim tarihi 22.05.2018

taşınmazın değerinin tespitinde bağlayıcı ölçüt olduğu anlamına gelmemektedir. Bu beyanlar bilirkişileri bağlayıcı nitelikte olmayacak, bedel tespitinde dikkate alınacak esaslardan yalnızca biri olarak bilirkişilerce göz önünde bulundurulacaktır. Buradaki amaç, bilirkişi raporlarının mahkemelerce denetiminde vergi beyanı gibi somut verilerden faydalanılmasıdır.

Görüldüğü gibi, günümüzde kamulaştırma bedelinin tespitinde tamamen vergi beyanının esas alınmasını öngören objektif usulden uzaklaşarak, taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi esası benimsenmiştir. Kanun koyucu, taşınmazın gerçek karşılığının belirlenmesi amacını gerçekleştirmek üzere Kamulaştırma Kanununda kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin esasları ayrıntılı olarak düzenlemiştir. Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinde dokuz bent olarak düzenlenmiş olan bu esaslar incelendiğinde; bu esaslar arasında taşınmazın vergi beyanı, resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri ile resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları gibi objektif esaslar yer aldığı gibi, takdiri bilirkişilere bırakılan pek çok esasın da benimsendiği görülebilir. Bu nedenle ülkemizde şu anda geçerli olan kamulaştırma bedel tespiti usulünün, objektif ve sübjektif usulleri harmanlayan karma usul olduğu söylenebilir.

#### **4.2. Kamulaştırma Kanununda Bedel Tespiti**

Daha önce de ayrıntılı olarak bahsedildiği gibi, kamulaştırmanın satın alma usulü ile gerçekleştirilememesi halinde idare, taşınmaz malın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesinde bedel tespiti ve tescil davası açar. Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için duruşma günü belirleyerek; duruşma gününü taşınmaz malın malikine ve idareye kanunda belirtilen usullere uygun şekilde tebliğ eder. Ayrıca kamulaştırmanın ve belgelerin özeti mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise bu mahalli gazetelerden birinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birinde en az bir defa yayımlanır.

Sürecin devamında, belirlenen günde yapılan duruşmada hakim, öncelikle tarafları taşınmaz malın bedeli konusunda anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde taraflarca anlaşılan bu bedel kamulaştırma bedeli olarak kabul edilir.

Taraflar duruşmada bedel konusunda anlaşamazlarsa; hakim en geç on gün içinde keşif, otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin eder. Kanunun amir hükmü gereği keşif taşınmaz malın bulunduğu mahalde bilirkişi marifetiyle yapılmak zorundadır. Bu nedenle, hakim davayı hızlı ve sağlıklı bir şekilde sonuçlandırabilmek için, keşfi gerçekleştirmeden önce dosyayı keşfe hazırlamak ve bilirkişi kurulunun seçimini yapmak durumundadır. Buna göre hakim keşiften önce, kamulaştırılacak taşınmazın tapu kayıtları, krokisi, vergi beyanı veya değeri, taşınmazın imar durumu, taşınmazın bulunduğu bölgede yetişen ürün çeşitleri ile ortalama üretim giderleri ve bu ürünlerin hasat zamanındaki toptan kg (kilogram) satış fiyatı gibi bilgileri ilgili yerlerden istemelidir. Böylece hakim keşiften önce kamulaştırma konusu taşınmazın cins ve nev'i hakkında bir fikir sahibi olacak, keşifte görev alacak bilirkişileri de buna göre seçecektir. Örneğin; arazi niteliğindeki bir taşınmaz için ziraat mühendisi, arsa niteliğinde olan veya üzerinde yapı bulunan taşınmazlar için inşaat mühendisi, mimar, şehir plancısı bilirkişilerin görevlendirilmeleri uygun olacaktır. Taşınmazın cins ve nev'ine uygun bilirkişi seçimin yapılması ile yeniden bilirkişi heyeti kurulması ve keşif yapılmasının da önüne geçilmiş olacaktır (Gölcüklü, 2016, s.290-291).

Hakim kamulaştırılan taşınmaza ilişkin gerekli belgeleri toplayıp bilirkişi kurulunu oluşturduktan sonra belirlenen günde taşınmazın bulunduğu mahalde keşfi gerçekleştirir. Keşfe mahkeme heyeti ile birlikte, bilirkişi kurulu ve diğer ilgililer katılır. Bilirkişi kurulu keşifte hazır bulunan tarafların, taraf vekillerinin, köy/mahalle muhtarının ve diğer ilgililerin beyanını dinledikten sonra; kamulaştırılacak taşınmazı Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinde belirtilen esaslar yönünden inceler, gerekli gözlem ve tespitleri yapar. Bilirkişi kurulu bu doğrultuda hazırladığı raporu on beş gün içinde mahkemeye sunar. Mahkeme bu raporu, duruşma gününü beklemezsizin taraflara tebliğ eder ve yapılacak duruşmaya bilirkişileri de çağırır. Duruşmada tarafların rapora itirazları dinlenerek bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır. Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde mahkemece ek rapor alınmasına ya da gerektiğinde yeni bir bilirkişi heyeti oluşturulmasına karar verilir. Hakim bu şekilde bilirkişilerin raporları ile tarafların beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder.

#### 4.2.1. Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları

Kamulaştırma bedelinin tespiti, Kamulaştırma Kanununun 11'nci maddesine göre yapılmaktadır. Söz konusu 11'inci madde;

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

*a) Cins ve nev'ini,*

*b) Yüzölçümünü,*

*c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,*

*d) Varsa vergi beyanını,*

*e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,*

*f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,*

*g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,*

*h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,*

*ı) Bu fıkroda belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek ve her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri, Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.*

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

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

Madde metni incelendiğinde kanun koyucunun kamulaştırılan taşınmazın türüne göre farklı değerlendirme yöntemleri benimsediği görülmektedir. Buna göre kamulaştırılan taşınmazın arazi, arsa veya yapı olması halinde, bilirkişilerce maddenin birinci fıkrasının (f), (g) ve (h) bentlerinde belirtilen farklı usullere göre değerlendirme yapılması gerekmektedir. Sonuç itibarıyla, bilirkişilerin maddede sayılan tüm hususları ayrı ayrı değerlendirmek ve ilgililerin de beyanını dikkate almak suretiyle gerekçeli bir rapor hazırlamaları gerekmektedir.

Ayrıca Kamulaştırma Kanununun 15'inci maddesinin son fıkrasına göre; bilirkişilerin değer tespiti yaparken, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği günü esas tutmaları gerekir. "İdare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün" ifadesi ile kastedilen ise; Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesinin birinci fıkrası gereği, idarenin Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat ettiği tarih, yani bedel tespiti ve tescil davasının açıldığı tarihtir. Nitekim anılan m.10/1'de; *"Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister."* denilerek, idarenin dava açarken tüm bilgi ve belgeleri sunması gerektiği ifade edilmiştir. Yargıtay da değerlendirme tarihinin dava tarihi olduğunu ifade etmektedir. Nitekim Yargıtay'ın 18. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>2</sup>"... 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nun 4650 sayılı Yasayla değişik 15 inci maddesinin son fıkrası hükmüne göre, bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği günün (dava tarihinin) esas alınması gerekir. Somut olayda idarece belgelerin mahkemeye verildiği güne göre 2009 verilerinin getirtilip buna göre bedel tespiti yapılması gerektiğinde kuşku yoktur. Her ne kadar bilirkişi kurulu raporunda dava tarihi itibarıyla 2009 yılı verilerinin henüz belli olmadığı gerekçesiyle bir önceki yılın verileri esas alınıp dava tarihine endekslenmesi suretiyle taşınmazın değeri tespit edilmişse de hükme esas raporun düzenlendiği tarih itibarıyla dosya içerisine 2009 yılı verilerinin de getirtilmiş olduğu anlaşılmalı bilirkişi

---

<sup>2</sup> Yargıtay, 18.HD, T.12.03.2012, E.2012/1635, K.2012/2466; aktaran Temel, 2017, s.291-292

*kurulundan bu verilere uygun ek rapor alınması gerektiğinin düşünülmemesi... doğru görülmemiştir ...”* denilerek bu husus ifade edilmiştir (aktaran Temel, 2017, s.291-292).

Ayrıca son olarak belirtmek gerekir ki; kamulaştırma yapacak idarelerin bünyesinde oluşturulan kıymet takdir komisyonları da, Kamulaştırma Kanununun 8’inci maddesinin açık hükmü gereği, satın alma usulüyle kamulaştıracakları taşınmaz malların değerini anılan 11’inci maddede belirtilen esaslara göre belirlemek durumundadırlar. Bu sebeple kamulaştırma bedelinin tespiti esaslarının irdelenmesi, mahkemece atanacak bilirkişiler için olduğu kadar, kamulaştırma yapacak idarelerin bünyesinde oluşturulacak kıymet takdir komisyonları bakımından da büyük önem arz etmektedir. Bu kapsamda 11’inci maddede belirtilen esasların tek tek ele alınmasında fayda görülmektedir.

#### **4.2.1.1. Taşınmazın cinsi (türü) ve nev’i (niteliği)**

Bilirkişi kurulunun öncelikle kamulaştırılan taşınmazın cins ve nev’ini belirlemesi gerekir. Cins (tür) ile kastedilen, kamulaştırılan taşınmazın arsa, arazi veya yapı olmasıdır. Eğer taşınmaz arazi ise bunun nev’i; tarla, bağ, bahçe, zeytinlik, ağaçlık, meyvelik, sazlık, kamışlık vb. olması; yapı ise kullanılış amacına göre konut, ahır, samanlık, depo, dükkan, fabrika vb. olmasıdır (Mülayim, 2001, s.227-228). Ayrıca bilirkişilerin arazi niteliğindeki taşınmazların üzerindeki ağaçların türü, yaşı ve verimi ile yapıların tüm niteliklerini raporlarında belirtmeleri gerekmektedir.

Kamulaştırılan taşınmazın cins ve nev’inin belirlenmesi, kamulaştırma bedelinin tespitinde kullanılacak değerlendirme yönteminin belirlenmesi bakımından önem arz etmektedir. Daha önce de bahsedildiği gibi, Kamulaştırma Kanununun 11’inci maddesine göre arazi, arsa veya yapıların değeri farklı değerlendirme yöntemlerine göre belirlenmektedir. Anılan maddeye göre arazilerin değeri net gelir yöntemine, arsaların değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre, yapıların değeri ise resmi birim fiyatları, yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı esas alınarak belirlenir. Bilirkişilerin arsa-arazi ayrımında yanlış seçim yapmaları, arsa ve arazi arasındaki değer farkı fazla olduğundan; olması gerekenden daha düşük ya da yüksek bedel

takdir edilmesine sebep olacak ve bu durum bedel tespitinde anlaşmazlıkları beraberinde getirecektir (Kılıç, 2011, s.15).<sup>3</sup>

Öte yandan taşınmazın cins ve nev'inin belirlenmesi, daha önce bahsedildiği gibi uygun niteliklere sahip bilirkişi kurulunun oluşturularak keşif yapılması bakımından da önem arz etmektedir. Taşınmazın arazi olması halinde ziraat mühendisi; arsa veya yapı olması halinde ise inşaat mühendisi, mimar, şehir plancısı ya da yapının niteliğine göre makine veya elektrik mühendisi vb. bilirkişilerin seçilmesi gerekmektedir.

Taşınmazın cins ve nev'ine uygun uzmanlık alanlarından oluşturulan bilirkişi kurulu, Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan bedel tespiti ve tescil davasında mahkeme heyeti ile birlikte keşfe gittiğinde; keşiften önce dosyaya celp edilen tapu kayıtlarını, krokileri ve imar durumuna ilişkin yazıları inceler, sonrasında mahalde gözlemler yapar ve keşifte hazır bulunan ilgililerin de beyanını dinleyerek taşınmazın cins ve nev'ine ilişkin bir kanaate varır. Buna göre kamulaştırılan taşınmazın değerinin tespitinde uygulayacağı değerlendirme yöntemini kanuna uygun olarak belirler ve buna göre bedel tespiti yapar. Hakimin de keşifte hazır bulunarak taşınmazın niteliğine ilişkin gözlemlerini keşif zaptına geçirmesi gerekir.

#### **4.2.1.1.1. Taşınmazın arsa niteliğinin belirlenmesi**

Taşınmazların arsa veya arazi kabul edilmesi için aranan kriterler Kamulaştırma Kanununda düzenlenmiş değildir. Bu konudaki yasal düzenleme 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda<sup>4</sup> yer almaktadır. Emlak Vergisi Kanununun bu konuyu düzenleyen 12'nci maddesinde; “... Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır...” denilmektedir.

Buna göre, belediye sınırları içinde bulunan belediyece parsellenmiş araziler arsa niteliğindedir. Burada “belediyece parsellenmek” ifadesinden ne anlaşılması gerektiğinin ayrıca ele alınması gerekmektedir. Bir arazinin parsellenmiş sayılabilmesi için öncelikle, bu

<sup>3</sup> <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/18017>

<sup>4</sup> Bkz. 11.08.1970 tarihli ve 13576 sayılı RG



taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içinde bulunması gerekir. Uygulama imar planı içinde bulunan bir kadastro parselinin,<sup>5</sup> İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca düzenleme yapılarak imar parseline<sup>6</sup> dönüştürülmesine “parselleme” denir. Bu şekilde imar parseline dönüştürülmüş bir taşınmaz arsa kabul edilmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016 s. 840).

Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş arazilerin hangi durumlarda arsa sayılabileceği ise; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12’nci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “... Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir...” hükmü uyarınca Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenmiştir. Bu kapsamda yürürlükte olan en son Bakanlar Kurulu Kararı, 11.03.1983 tarihli ve 17984 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 28.02.1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Bakanlar Kurulu Kararıdır.

28.02.1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Bakanlar Kurulu Kararının 1’inci maddesi şu şekildedir:

*“Madde 1 - a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,*

*b) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan,*

*parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır.*

*Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz.*

---

<sup>5</sup>Kadaastro parseli, kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir (Gültekin, 2001, s.67). Bu parseller henüz İmar Kanununun 18’inci maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulmamışlardır.

<sup>6</sup>İmar parseli, imar adaları içinde bulunan kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir (Gültekin, 2001, s.67). Bir başka ifadeyle imar parselleri, uygulama imar planı içinde bulunan ve İmar Kanununun 18’inci maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulan parsellerdir.

c) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yola şerh verilen arazi ve arazi parçaları,

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskan Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları, arsa sayılır.”

Bakanlar Kurulu Kararında konunun, belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan parsellenmemiş araziler ve belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan parsellenmemiş araziler olarak iki grupta ele alındığı görülmektedir. Kararın birinci maddesinin (a) bendi, yukarıda anılan Emlak Vergisi Kanununun 12’nci maddesinin ikinci fıkrasıyla uyumlu olarak, 1/1000 ölçekli imar planı içinde bulunan taşınmazların arsa sayılacağını hüküm altına almıştır. Buna göre 1/1000 ölçekli imar planı içinde bulunan taşınmazlar, başka hiçbir şart aranmaksızın arsa kabul edilir.

Nazım imar planı içinde bulunan taşınmazların hangi şartlarda arsa kabul edileceği ise, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu’nun 17.04.1998 tarihli ve E.1996/3, K.1998/1 sayılı kararı ile belirlenmiş olup anılan kararda; “... Kamulaştırma Kanununda, arsanın tanımı yapılmamış olduğundan araziyle arsa arasındaki ayırım, Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesi, bu maddeye dayanılarak çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı ve uygulamada belirlenen esaslara göre yapılmaktadır. Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesi, ‘belediye sınırları içinde, belediyece parsellenmiş araziye’ arsa saymış parsellenmemiş araziden hangilerinin arsa sayılacağını bu konuda çıkarılacak Bakanlar Kurulu Kararına bırakmıştır.

Bakanlar Kurulu bu konuda en son çıkarılan 28.02.1983 gün ve 83/6122 sayılı Kararında, emlak vergisi yönünden parsellenmemiş araziden hangisinin arsa sayılacağını belirlemiş olup, kamulaştırma bedel artırımına ilişkin davalarda bu konudaki ilkelerin bazıları Yargıtayca benimsenerek uygulanmıştır. Uygulamada tevhide içtihat konusu ve sınırları

*bakımından bu genelgede sözü edilen imar planı, İmar Kanununda öngörülen 'nazım imar planı' ve 'uygulama imar planı' ayrımı yapılarak ele alınmış, uygulama imar planında yer alan taşınmazlar, anılan Kanuna göre tabi buldukları işlemler itibariyle arsa olarak değerlendirilmiş iken, nazım imar planı konusundaki taşınmazlar yönünden uygulamada sözü edilen aykırı görüşler doğmuştur.*

*Yargıtay On Sekizinci Hukuk Dairesi ve Hukuk Genel Kurulu bu taşınmazların ayrıca meskun ve belediye hizmetlerinden yararlanan yerler arasında bulunması şartını ararken Beşinci Hukuk Dairesi böyle bir şarta yer vermemiş bu taşınmazları salt bu nedenle (nazım imar planı içinde olduğu için) arsa saymıştır ...*

*İkinci oturumda, birinci oturumdaki görüşmelerden çıkan sonuç göz önünde bulundurularak Beşinci ve On Sekizinci Hukuk Dairelerinin uygulamalarını dikkate almakla beraber, her iki Dairenin arsa değerlendirmesi konusundaki görüşlerine esneklik getiren bir öneri Genel Kurula sunulmuştur. Genel Kurul bu öneriyi, Yargıtay Kanununun 45 inci maddesinin son fıkrası hükmü kapsamında değerlendirmiştir. Bu öneri dikkate alınarak yapılan müzakerelerde; Belediyelere ait usulüne uygun olarak onaylanıp yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazların arsa sayılabileceği ancak nazım imar planlarının çok geniş alanları içine alabilecek tarzda da düzenlenebildiği ve özellikle beldeler için yapılan nazım imar planlarının beldenin idari sınırlarının tamamını içine alabildiği, yerleşim yerlerine ve belediyece hizmet getirilen bölgelerin çok uzağında bulunan ve bölgedeki yerleşim yerinin genişliği ve nüfus artışıyla nüfus yoğunluğuna göre yakın zamanda iskana açılması mümkün olmayan yerlerin de nazım imar planı sınırları içine dahil edildiği ve yerleşim yerlerinden uzakta olan bir kısım taşınmazların da sırf kamulaştırmayı sağlamak amacıyla plan kapsamında gösterilebildiği gözetilerek belirtilen durumlarda taşınmaz, belediye nazım imar planı içinde olsa dahi arsa olarak kabul edilemeyeceği görüşü benimsenmiştir.*

*Varılan bu genel sonuç doğrultusunda, tevhide içtihat yönünden nazım imar planından yalnız belediyelerce yapılanlarının dikkate alınması, nazım imar planında yer alan taşınmazların arsa olarak nitelendirilmelerinde yalnız bu durumlarının değil, ait oldukları*

*belediyelerin yerleşim ve nüfus yoğunluğunun, ulaşım ve alt yapı hizmetlerinden yararlanma olanak ve olasılıklarının, yerleşim merkezlerine uzaklıklarının, nazım imar planı içindeki konumları ve kullanım biçimleri, planlanan kapsamda ve süre içinde yerleşim alanlarına dönüşme olasılıklarının da göz önünde bulundurulacağı öngörülmüştür.*

*Buna göre, belediye nazım imar planında yer alan bir taşınmaz arsa sayılabilecek ise de, onun arsa olarak nitelendirilip buna göre değerlendirilmesine esas olmak üzere, nazım imar planının ait olduğu belediyenin yerleşim alanının devamında, uzantısında yer alması, altyapı hizmetlerine henüz kavuşmamış olsa bile, istendiğinde imara açılacak ve bunlardan yararlanabilecek konumda, belediyenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğundaki artış itibarıyla uygulama imar planının düzenlenebileceği aşamaya gelmiş olması gibi hususlarının da araştırılıp göz önünde bulundurulacağı öngörülmekte, buna karşılık taşınmaz belediye nazım imar planı içinde olmasına rağmen bu plandaki konumu itibarıyla iskanının yasaklanmış bulunması, nazım imar planının ait olduğu beldenin nüfusu, gelişmesi, yapılanma yoğunluğu ve taşınmazın yerleşim merkezine uzaklığı gibi nedenlerle uygulama imar planı hazırlanmasının yakın bir olasılık olmadığı ve daha önce planda yer almadığı halde, yürürlükteki mevzuat gereği kamulaştırılabilmesi amacıyla ve hemen kamulaştırma kararından önce nazım planı düzenlenmiş veya mevcut nazım plan kapsamına alınmış olması gibi haller de arsa değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulacaktır.*

*Sonuç: 'Belediyelerce yapılıp usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazlar, kamulaştırma hukuku yönünden arsa sayılabilir ise de, bu nitelendirmede; nazım imar planının ait olduğu idari birim (büyükşehir, il, ilçe, köy), belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafeyle taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar da göz önünde bulundurulabilir' biçiminde birinci toplantıda yeterli çoğunluk sağlanamadığından, 17.04.1998 gününde yapılan ikinci toplantıda üçte ikiyi aşan çoğunlukla karar verilmiştir.' denilmektedir.<sup>7</sup>*

---

<sup>7</sup> Yargıtay, İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, T.17.04.1998, E.1996/3, K.1998/1; www.corpus.com.tr erişim tarihi 23.05.2018.

Söz konusu Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu Kararına göre, nazım imar planı içinde bulunan bir taşınmazın arsa olarak kabul edilmesi mümkündür. Ancak bunun için taşınmazın belirli koşulları taşıması gerekir. Karara göre, öncelikle bu nazım imar planının belediyeler tarafından yapılmış olan bir nazım imar planı olması gerekmektedir. Buna ek olarak; taşınmazın, nazım imar planının ait olduğu belediyenin yerleşim alanının devamında, uzantısında yer alması, altyapı hizmetlerine henüz kavuşmamış olsa bile istenildiğinde imara açılabilir ve bunlardan yararlanabilecek konumda olması, belediyenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğundaki artış itibarıyla uygulama imar planının düzenlenebileceği aşamaya gelmiş olması gerekmektedir. Öte yandan; taşınmazın belediye nazım imar planı içindeki konumu itibarıyla iskanının yasaklanmamış olması, planının ait olduğu beldenin nüfusu, gelişmesi, yapılanma yoğunluğu ve taşınmazın yerleşim merkezine uzaklığı gibi nedenlerle uygulama imar planı hazırlanmasının uzak bir olasılık olmaması ve daha önce planda yer almadığı halde sırf kamulaştırılabilmesi amacıyla ve hemen kamulaştırma kararından önce nazım planı düzenlenmiş veya mevcut nazım plan kapsamına alınmış olmaması gibi kriterler de göz önünde bulundurulmalıdır.

Buna göre nazım imar planı sınırları içinde bulunan bir taşınmaz değerlendirilirken yapılması gereken; taşınmazın içinde bulunduğu nazım imar planının belediye tarafından hazırlanıp hazırlanmadığının belirlenmesi, eğer belediye tarafından hazırlanmış bir plan ise taşınmazın plandaki konumunun, yerleşim merkezine uzaklığının, ulaşım ve altyapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığının tespit edilmesi ile belediye ve mücavir alanın yerleşim ve nüfus yoğunluğunun araştırılmasıdır. Elde edilen bilgilere göre taşınmazın yakın zamanda uygulama imar planına alınmasının olası olduğu kanaatine varılması halinde taşınmazın arsa olarak kabul edilmesi gerekir (Rezaki v.d., 1999, C.1, s.89).

Yukarıda detaylı olarak incelenen 28.02.1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 17.04.1998 tarihli ve E.1996/3, K.1998/1 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu Kararı birlikte ele alındığında arsa olarak kabul edilecek taşınmazları şu şekilde gruplamak mümkündür:

- a) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içinde bulunan taşınmazlar başka hiçbir

şart aranmadan arsa kabul edilirler.

b) Belediyelerce yapılan nazım imar planı sınırları içinde bulunan taşınmazlar;

- Belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunmaları,
- Çevrelerinin meskun olması,
- Belediye hizmetlerinden faydalanmaları halinde arsa kabul edilirler.

c) Plansız bölgede bulunan (imar planı sınırları içinde bulunmayan) taşınmazlar;

- Belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunmaları,
- Çevrelerinin meskun olması,
- Belediye hizmetlerinden faydalanmaları halinde arsa kabul edilirler.

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olan taşınmazlar ise;

- Konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla parsellenerek tapuya bu yolda şerh verilmeleri veya
- Deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunmaları veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla İmar ve İskan Bakanlığının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerde olmaları halinde arsa kabul edilirler.

Bu kapsamda Asliye Hukuk Mahkemesinin, kamulaştırma konusu taşınmazın niteliğini belirleyebilmesi için; taşınmazın imar planı sınırları içinde kalıp kalmadığını, kalıyor ise planın türü ve ölçeği ile taşınmazın plan içine alındığı tarihi, imar planı içinde bulunmayan taşınmazların belediye veya mücavir alan sınırları içinde kalıp kalmadığı, çevresinin meskun olup olmadığı ve belediye hizmetlerinden faydalanıp faydalanmadığı gibi hususları ilgili kurumlar ile yapacağı yazışmalar neticesinde öğrenmesi gerekmektedir.

Yukarıda bahsi geçen Bakanlar Kurulu Kararı ve Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu Kararı çerçevesinde Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve Dairelerinin taşınmazların arsa vasfının belirlenmesine ilişkin muhtelif kararları incelendiğinde;

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun uygulama imar planı içinde bulunan taşınmazlara ilişkin bir kararında;<sup>8</sup>“... Sözü edilen madde metnine göre, belediye sınırları içinde bulunan ve belediyece parsellenmiş olan, eş söyleyişle uygulamalı imar planı içerisine alınan taşınmazlar kuşkusuz arsa niteliğinde olup ...” denilmekte,

Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin nazım imar planı içinde bulunan taşınmazlara ilişkin bir kararında;<sup>9</sup>“... Taşınmazın 1/1000'lik uygulama imar planı içerisinde kalması, arsa sayılmasını gerektirmekte ise de, nazım imar planı kapsamında kalıyorsa salt bu durumu arsa sayılması için yeterli değildir. Taşınmaz belediye nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 sayılı kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibariyle iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere araştırılmalıdır ...” denilmektedir. Aynı Dairenin bir başka kararında<sup>10</sup>ise; belediye nazım planında bulunan taşınmazların, belediye hizmetlerinden yararlanmasalar bile, yerleşim merkezine uzaklıkları, plandaki konumları ve belediyenin nüfus ve yapılanma yoğunluğu dikkate alınarak, uygulama imar planı kapsamına alınmaların yakın bir olasılık olduğu kanaatine varıldığı hallerde arsa olarak kabul edilmelerinin mümkün olduğu ifade edilmiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun plansız alanda bulunan taşınmazlara ilişkin bir kararı;<sup>11</sup>“... Bakanlar Kurulu'nun Yargıtayca da kısmen benimsenen 28.02.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vd.) yararlanan ve meskun yerler arasında bulunması gerekir. Dava konusu taşınmaz, Bakanlar Kurulu Kararının 1. maddesi (b) bendinde de belirtildiği gibi fiilen meskun halde bulunmadığından belirlenen özellikleri nedeniyle 'arsa' niteliğinde kabulüne olanak yoktur ...” şeklinde olup,

<sup>8</sup> Yargıtay, HGK, T.05.03.2008, E.2008/5-218, K.2008/220; www.corpus.com.tr erişim tarihi 23.05.2018

<sup>9</sup> Yargıtay, 18.HD, T.11.11.2002, E.2002/9780, K.2002/11070; aktaran Temel, 2017, s.295

<sup>10</sup> Yargıtay, 18. HD, T.26.05.1998, E.1998/5255, K.1998/6188; aktaran Temel, 2017, s.295

<sup>11</sup> Yargıtay, HGK, T. 24.12.2014, E.2014/18-1114, K.2014/109; www.corpus.com.tr erişim tarihi 23.05.2018

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan taşınmazlara yönelik bir başka kararında ise;<sup>12</sup>“... Çözülmesi gereken sorun, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan ve imar planı kesinleşmeyen dava konusu taşınmazın, arsa sayılıp sayılamayacağı; bir başka ifadeyle, 28.02.1983 gün ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesinin 1 inci maddesi hükmü kapsamında arsa niteliğinde kabul edilip edilemeyeceğine ilişkindir. Dava konusu taşınmaz mücavir alan sınırları dışında kaldığına göre öncelikle taşınmazın 28.02.1983 gün ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesinin yukarıda değinilen 1/c ve 1/d maddeleri uyarınca arsa sayılıp sayılamayacağına bakmak gerekir. Somut olayda, değerlendirme tarihine göre belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan dava konusu taşınmazın tapu kaydına 1/c bendinde yer alan şerhin konulmadığı, imar planıyla iskan sahası olarak ayrılan yerde Bakanlar Kurulu Kararıyla belirlenen alanların sınırları içinde yer almadığı ve imar planıyla iskan sahası olarak ayrılmadığı anlaşılmaktadır. Şu hale göre, 28.02.1983 gün ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi'nin 1 inci maddesinin (c) ve (d) bendi kapsamı dışında kalan ve maddenin diğer bentlerinde sayılan özellik ve nitelikleri de taşımayan dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde kabulü mümkün olmayıp; tarım arazisi niteliğinde olduğunda kuşku bulunmamaktadır ...” denilmektedir.

Öte yandan Yargıtay bir taşınmazın sırf kamulaştırma amacıyla imar planına alınmış olmasının, o taşınmazın arsa kabul edilmesi için yeterli sayılmayacağı görüşündedir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin bu hususta bir kararı;<sup>13</sup>“... Dosyada bulunan kanıt ve belgelere göre; dava konusu taşınmazın İstanbul 3. Havaalanı projesi nedeniyle Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'nın 15.01.2013 tarih ve 4727 sayılı oluruyla davacı idare tarafından kamu yararı kararı alındığı, Bakanlar Kurulunun 02.01.2014 tarih ve 2014/5768 sayılı kararıyla acele kamulaştırılmasına karar verildiği, daha sonra kamulaştırma amacına uygun olarak yapılan 05.06.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Bölgesi 3. Havalimanı Uygulama İmar Planında taşınmazın havalimanı alanında kaldığı anlaşılmıştır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun kıymet takdir esaslarını gösterir 11/3 maddesi gereğince kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışlarıyla

<sup>12</sup> Yargıtay, HGK, T.14.12.2011, E.2011/18-564, K.2011/750; aktaran Gölcüklü,2016, s.297

<sup>13</sup> Yargıtay, 5. HD, T.21.02.2017, E.2016/1813, K.2017/6352; www.corpus.com.tr erişim tarihi 23.05.2018



*ilerisi için düşünölen kullanma şekillerine göre getireceği kar kıymet takdirinde nazara alınmaz. Bu nedenle, taşınmaz kamulaştırma kararından sonra düzenlenen 1/1000 ölçekli imar planı içinde ise de, söz konusu imar planı kamulaştırma amacına uygun yapıldığından taşınmazın arsa olarak kabul edilemeyeceği ... düşünölmeden, eksik inceleme sonucu bedel tespiti doğru görölmemiştir ...” şeklindedir.*

Yargıtay bir kısmı imar planı içinde, bir kısmı imar planı dışında bulunan taşınmazların doğrudan arsa olarak kabul edilemeyeceği görüşündedir. Bu durumda yapılması gereken; imar planı dışında bulunan kısmın arsa niteliği taşıyıp taşımadığı hususunda gerekli araştırmanın yapılarak arsa niteliğinde olduğunun tespit edilmesi halinde taşınmazın tümünün arsa kabul edilmesidir. Yapılan araştırma sonucunda imar planı dışında kalan kısmın arsa niteliği taşımadığının anlaşılması halinde ise, bu kısmın arsa olarak kabulü mümkün olmayıp arazi olarak değerlendirmeye alınması gerekmektedir. Taşınmazın imar planı içinde yer alan kısmının arsa vasfının belirlenmesi için de, yine taşınmazın içinde bulunduğu imar planının türüne göre yukarıda bahsi geçen araştırmaların yapılması gerekir. Yargıtay’ın bu hususa ilişkin bir kararında;<sup>14</sup>“... *dava konusu parselin kamulaştırılan 342 m<sup>2</sup> si ve irtifak hakkı geçirilen bölümü imar planı dışında kalmaktadır. Tamamı 37.800 m<sup>2</sup> olan 159 parselin çok küçük bir bölümü imar planına göre otopark ve 17 metrelik yol alanına düşmekte ise de parselin geri kalan ve dava konusu kamulaştırmanın içinde yer aldığı bölümü imar planı dışındadır. Parselin bir bölümünün imar planı içinde yer alması tamamının imar planı kapsamında olduğu anlamına gelmez. O halde imar planı dışında kalan bölümün arsa olarak nitelendirilmesi için bozma ilamında açıklandığı üzere taşınmazın etrafının meskun ve belediye hizmetlerinden yararlanması zorunluluğu vardır ...” denilmektedir.*

Köy yerleşim alanı içinde bulunan taşınmazların vasfının belirlenmesi için ise; taşınmazın imar planı içinde olup olmadığı, taşınmazın bulunduğu köyde belediye teşkilatı kurulup kurulmadığı, taşınmazın belediye sınırları içinde bulunup bulunmadığı ve belediye tarafından sağlanan hizmetlerden yararlanıp yararlanmadığı hususlarında araştırma yapılması ve taşınmazın bu vasıfları taşıdığıının anlaşılması halinde arsa kabul edilmesi gerekmektedir.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Yargıtay, 18. HD, T.04.10.1994, E.1994/11523, K.1994/11628; aktaran Rezaki v.d., 1999, C.1, s.180

<sup>15</sup> Yargıtay, 18. HD, T.12.11.1996, E.1996/9344, K.1996/9959; aktaran Rezaki v.d., 1999, C.1, s.184

Yani bir taşınmazın sırf köy yerleşim alanında bulunması o taşınmaza doğrudan doğruya arsa vasfı kazandırmayacaktır. Yargıtay'ın bu hususta bir kararında;<sup>16</sup>“... *Belediye Başkanlığı yazısında dava konusu taşınmaz ve çevresinde kanalizasyon ve su şebeke hattı bulunmadığı, çöp toplama hizmeti görülmediği, belediyece aydınlatma yapılmadığı bildirilmiş olmasına rağmen bilirkişi raporunda bu hizmetlerin mevcut olduğu, bir kısmının köy muhtarlığınca karşılandığı bildirilmiştir. Taşınmazın hangi hallerde arsa olarak değerlendirileceği hükmüne uyulan bozma ilamının bir no.lu paragrafında etraflıca açıklanmıştır. Bunlara ilaveten herhangi bir belediye sınırı içinde imar planı ve mücavir alanda yer almayan, köy idari sınırları içinde bulunan bir taşınmazın köy muhtarlığınca sağlanan su, elektrik ve çöp toplama hizmetlerini alması onun arsa olarak değerlendirilmesine yeterli olmaz. Mevzuatımıza göre belediyesi olmayan köydeki taşınmaz arsa sayılmaz. O nedenle taşınmazın tarım arazisi olarak değerlendirilmesi, ancak konumu ve bazı altyapılardan yararlanma olanağıyla turistik tesislere yakınlığı sebebiyle Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesinin (i) bendi hükmü uyarınca gelir metoduyla bulunan değerinin bu objektif nedenlere davalı olarak uygun bir oranda (bir mislini geçmeyen) arttırılması gerekir ...” denilmektedir. Yani köy yerleşim alanında bulunan bir taşınmazın yararlandığı su, elektrik, çöp toplama gibi hizmetlerin belediyeler tarafından değil, köy muhtarlığınca sağlanması halinde taşınmaz arsa kabul edilmeyecektir.*

Bu hususlara ek olarak, plansız alanda bulunan taşınmazların arsa kabul edilmesine ilişkin Yargıtay uygulamasında son dönemlerde görülmeye başlanan değişikliğe dikkat çekmekte fayda görülmektedir. Daha önce de bahsedildiği üzere Yargıtay, imar planı sınırları içinde bulunmayan bir taşınmazın arsa kabul edilebilmesi için; belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunma, belediye hizmetlerinden yararlanma ve meskun mahalde bulunma koşullarının bir arada gerçekleşmesini arıyor, bu koşulların bir arada gerçekleşmemesi halinde söz konusu taşınmazı arsa vasfında kabul etmiyordu.<sup>17</sup> Ancak Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin son dönemlerdeki bazı kararlarında plansız alanlarda bulunan taşınmazların arsa kabul edilmesi için aranan bu üç koşulu daha esnek yorumladığı görülmektedir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin bu husustaki birkaç kararı şu şekildedir;

---

<sup>16</sup> Yargıtay, 18. HD, T.19.02.1998, E.1998/821, K.1998/1439; aktaran Rezaki v.d., 1999, C.1, s.183

<sup>17</sup> Yargıtay, 18. HD, T.13.12.2005, E.2005/7345, K.2005/11094; aktaran Gölcüklü, 2016, s.306

*“... Dosyada bulunan belediye başkanlığı yazısına göre, dava konusu taşınmazın mücavir alan içinde olduğu, fen bilirkişi raporuna göre de meskun mahale 974 metre mesafede olduğu anlaşılmıştır. Bu itibarla dava konusu taşınmazın meskun mahale olan mesafesi de göz önüne alınarak istenildiğinde belediye hizmeti götürülebileceği Belediye Başkanlığınca bildirildiğinden taşınmaz arsa vasfındadır...”<sup>18</sup>*

*“... Dava konusu taşınmazın Yuvalıdere Belediye Başkanlığı'nın 05.04.2012 gün ve 98 sayılı yazısında belediye sınırları içerisinde, belediye hizmetlerinden faydalandığı, imar alanına 1000 m mesafede olduğu bildirilmiş ve bilirkişi kurulu raporunda Yuvalıdere Mahallesinde yer aldığı ve arsa özellikleri taşıdığı belirtilmiş olmakla taşınmaz arsa niteliğindedir. Taşınmaz arazi niteliği ile değer biçen ve hükme esas alınan bilirkişi kurulu raporu bu nedenle geçersizdir...”<sup>19</sup>*

Söz konusu kararlar ele alındığında; Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin önceki uygulaması kadar katı davranmayarak, imar planı içinde olmayan ancak mücavir alan sınırları içinde bulunan bir taşınmazın, meskun mahale belirli bir yakınlıkta olması ve belediye hizmetlerinden yararlanması (veya istenildiğinde yararlanabilecek durumda olması) koşuluyla arsa kabul edileceği yönünde kararlar vermeye başladığı görülmektedir. Yani meskun mahalde bulunma koşulu son dönemlerde Yargıtayca esnek yorumlanmakta, meskun mahale yaklaşık 1000 metre mesafede bulunan taşınmazlar, belediye hizmetlerinden faydalanma ya da istenildiğinde faydalanabilecek durumda olma koşuluyla arsa kabul edilmektedir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin son dönem kararlarında görülen bu değişimin sebebinin, yürürlükte olan Bakanlar Kurulu Kararının günün değişen koşulları ve yaşanan gelişmeler karşısında yetersiz kalmaya başlaması olduğu düşünülebilir. Nitekim söz konusu Bakanlar Kurulu Kararının 1983 tarihinde yürürlüğe girdiği göz önünde bulundurulduğunda; yürürlüğe konulduğu tarihten günümüze kadar gelen süreçte dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik, teknik, sosyal vb. değişimlerle birlikte doğan yeni ihtiyaçları karşılama noktasında yetersiz kalması doğaldır. Plansız alanlarda bulunan taşınmazların arsa sayılmasına ilişkin bahsi geçen

---

<sup>18</sup> Yargıtay, 5. HD, T.14.05.2014, E.2014/1369, K.2014/13443; www.kararara.com erişim tarihi 24.05.2018

<sup>19</sup> Yargıtay, 5. HD, T.06.10.2016, E.2015/25974, K.2016/13780; www.kararara.com erişim tarihi 24.05.2018

kuralda olduğu gibi, aranan koşulların maddenin lafzına uygun şekilde sıkı sıkıya uygulanması halinde taşınmazların gerçek vasıflarının belirlenmesi konusunda hakkaniyete aykırı kararlar alınabilmesi ihtimal dahilindedir. Gerçekten de meskun alana sadece birkaç yüz metre uzaklıkta bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanan bir taşınmazın, sırf meskun alan içinde bulunmaması sebebiyle arazi kabul edilmesi hayatın olağan akışına uygun değildir. Yargıtay'ın da bu ihtiyaçtan hareketle bu yönde kararlar vermeye başladığı değerlendirilmektedir. Ancak bu ihtiyacın Yargıtay uygulamaları ile giderilmeye çalışılmasındansa; arsa-arazi ayırımına ilişkin çalışmalar yapılarak, bilimsel temellere dayalı ve güncel ihtiyaçları karşılar nitelikte yeni bir Karar hazırlanmasının daha sağlıklı olacağı ve uygulamada birliği sağlayacağı değerlendirilmektedir.

#### **4.2.1.2. Taşınmazın yüzölçümü**

Kamulaştırılan taşınmazın değeri belirlenirken dikkate alınacak bir diğer husus, taşınmazın yüzölçümünün tespit edilmesidir. Taşınmazın yüzölçümünün kamulaştırma işlemine başlanılmadan önce idare tarafından da tespit edilmesi zorunludur. Daha önce de bahsedildiği üzere Kamulaştırma Kanununun 7'nci maddesine göre; kamulaştırma yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

Buna göre idare kamulaştırma işlemine başlamadan önce 7'nci maddede bahsi geçen ölçekli planı, yani kamulaştırma planını yapar veya yaptırır. Kamulaştırma planı, idarenin gerçekleştireceği kamu hizmeti için ihtiyaç duyduğu taşınmaz malları, yani kamulaştırılacak taşınmazları gösteren bir plandır. Bu plan hazırlanırken kamulaştırılacak taşınmazların sınırı, yüzölçümü ve cinsi ile taşınmaz malın maliklerine ilişkin bilgiler toplanır.

Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan bedel tespiti ve tescil davasında gerçekleştirilen keşifte de; fen bilirkişisi taşınmazın tapu kaydı, krokisi ve kamulaştırma planını zemine

uygulayarak keşfin doğru parselde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini ve doğru parselde gerçekleştiriliyor ise taşınmazın yüzölçümü ile sınırlarının belgelerle uyumlu olup olmadığını tespit eder. Taşınmazın tapu kaydındaki yüzölçümü ile keşif esnasında hesaplanan yüzölçümünün farklı olması halinde gerekli araştırma ve düzeltmelerin yapılması gerekir. Yargıtay'ın bu hususta bir kararında;<sup>20</sup>“... *Dava konusu taşınmazın yüzölçümü tapu kaydında 4.500,00 m<sup>2</sup> olduğu halde, tapu kaydında yüzölçümü düzeltimi yapılmadan hükme esas alınan bilirkişi raporunda 4.712,25 m<sup>2</sup> alınarak kamulaştırma bedelinin fazla hesaplanması ... doğru görülmemiştir ...*” denilmektedir.

Kamulaştırılan taşınmazın yüzölçümünün doğru hesaplanması pek çok açıdan önem arz etmektedir. Örneğin; Kamulaştırma Kanununun 12'nci maddesine göre kısmi kamulaştırmalarda, taşınmazın kamulaştırmadan arta kalan kısmında meydana gelen değer azalışı, kalan alanın yüzölçümü üzerinden hesaplanarak taşınmaz maliklerine ödenmektedir (Gölcüklü, 2016, s.316). Yine, arsa vasfındaki taşınmazların değeri belirlenirken kullanılan emsal karşılaştırma yönteminde, emsal alınacak taşınmazın yüzölçümünün kamulaştırılan taşınmazın yüzölçümüne yakın olması gerekmektedir.

Ayrıca kamulaştırılan taşınmazın yüzölçümünde hata bulunması halinde; taşınmaz malikleri veya kamulaştırma yapan idare tarafından Kamulaştırma Kanununun 14'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açılması da mümkündür.

Görüleceği üzere, kamulaştırılan taşınmazın yüzölçümünün doğru tespit edilmesi pek çok açıdan önem arz etmektedir. Özellikle tapu kaydında yazılı olan yüzölçümü ile fiilen hesaplanan yüzölçümünün farklı olduğu durumlarda, aradaki fark nedeniyle taşınmaz maliklerine az ödeme yapılarak mağduriyetlerine sebep olmamak ya da gereğinden fazla ödeme yapılması suretiyle kamu zararına sebebiyet vermemek için tapu kaydındaki yüzölçümünün düzeltilmesi sağlanarak düzeltilen alan üzerinden kamulaştırma bedeli ödemelerinin yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

---

<sup>20</sup> Yargıtay, 5.HD, T.18.10.2017, E.2017/9228, K.2017/22524; www.corpus.com.tr erişim tarihi 25.05.2018

#### 4.2.1.3. Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek nitelik ve unsurları

Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine göre, kamulaştırılan taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarının belirlenerek her unsurun ayrı ayrı değerinin bedel tespitinde göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Bu kapsamda, mahkemece yapılan keşifte hakim ve bilirkişilerin taşınmazın ve çevresinin fiziki durumunu incelemeleri gerekir. Bilirkişilerin; keşif sırasında alınan beyanlar ve yaptıkları gözlemler ile mahkemece yapılan araştırmalar neticesinde dosyaya getirtilmiş olan tapu kaydı, belediye yazıları vb. evraklardan, taşınmazın değerini olumlu veya olumsuz etkileyecek tüm unsurları ayrı ayrı belirlemeleri ve bu unsurların taşınmazın değerine olan etkilerini gerekçeli olarak raporlarında belirtmeleri gerekmektedir.

Taşınmazın kıymetini etkileyecek olan nitelik ve unsurlar; taşınmazın konumu, il veya ilçe merkezine uzaklığı, cazibe merkezlerine mesafesi, yola cephesi, çevre illerin nüfus ve gelişmişlik düzeyleri ile pazar olanakları; eğer taşınmaz arazi ise toprak yapısı, eğimi, sulu veya kuru olması, verimi, bölgede yetişen tarım ürünlerinin niteliği, iklim şartları vb. olarak örneklenebilir.

Bu sayılan hususlara ek olarak; taşınmaz üzerinde kurulmuş olan irtifak hakları, taşınmazın askeri güvenlik bölgesi veya sit alanı içinde bulunması ya da taşınmaz üzerinde bulunan diğer birtakım irtifak hakları ve şerhler de taşınmazın kıymetini önemli ölçüde etkileyebilir.

Yargıtay, kamulaştırılan taşınmaz üzerinde daha önce bir irtifak hakkı tesis edilmiş olmasının taşınmazın değerinde azalma meydana getireceği görüşündedir. Yargıtay'ın bu husustaki bir kararında;<sup>21</sup> "... kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, taşınmaz malda meydana gelecek değer düşüklüğü kamulaştırma bedelini oluşturur. Şu hale göre mevcut irtifak taşınmazın tamamında bir değer düşüklüğüne yol açmış ve bu değer düşüklüğü taşınmazın malikine kamulaştırma bedeli olarak ödenmiştir. Bu duruma göre taşınmaz

<sup>21</sup> Yargıtay, 18. HD, T.23.03.1992, E.1992/1238, K.1992/1744; aktaran Rezaki v.d., 1999, C.1, s.208

*üzerinde mevcut irtifak hakkının taşınmazda meydana getirdiği değer kaybının, bu defa yapılan kamulaştırma sonunda kamulaştırılacak yer için hesaplanacak değerden orantılı olarak düşülmesi gerekir ...” denilmektedir.*

Askeri güvenlik bölgesi içinde bulunan taşınmazlarda ise; taşınmazların kullanımı kısıtlı olacağından (örneğin yapı yasağı bulunacağından), taşınmazın değerinin bundan olumsuz etkileneceği kabul edilmektedir. Bu durumda, taşınmazın değerinde bu sebeple meydana gelen değer azalışının göz önünde bulundurularak bedelin tespit edilmesi gerekmektedir.<sup>22</sup>

Sit alanında bulunan taşınmazlarda da; taşınmazın bulunduğu sit alanının türüne ve getirilen kısıtlamanın ölçüsüne göre taşınmazda meydana gelecek değer kaybının belirlenerek hesaplamada göz önünde bulundurulması gerekir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>23</sup>“... Dava konusu taşınmazın kentsel sit alanı içinde yer almış olmasının incelendiği her iki bilirkişi raporunda, taşınmaz üzerinde iki katlı yapılaşmaya izin verilmesi nedeniyle taşınmazın sit alanı içinde yer almasının değerini etkilemeyeceği belirtilmiş ve buna göre değer biçilmiş ise de, emsal taşınmazın sit alanında yer almadığı, ilçe merkezindeki diğer taşınmazlar da dava konusu taşınmaz gibi sit alanı kapsamında bulunmadığı, bu nedenle de iki kat sınırlandırmasına tabi olmadıkları dikkate alındığında, dava konusu taşınmaza imar bakımından bir kısıtlama getirildiği açıktır. Bu kısıtlamanın dava konusu taşınmazın değerine etkisinin ne olacağı saptanıp değerlendirilmesi bakımından her iki bilirkişi kurulundan ek rapor alınmamış olması doğru görülmemiştir ...” denilerek bu hususa dikkat çekilmiştir.

Bu hususlara ek olarak, kamulaştırılan taşınmazın tapu kaydında herhangi bir idare veya tüzel kişilik lehine şerh bulunması halinde de; tapudaki bu şerhin konulma sebebinin ve taşınmazın değerinde meydana getirebileceği azalmanın araştırılarak bedel tespitinde dikkate alınması gerekir (Rezaki v.d., 1999, C.1, s.210).

---

<sup>22</sup> Yargıtay, HGK, T.17.12.2003, E.2003/18-732, K.2003/791; www.corpus.com.tr erişim tarihi 25.05.2018

<sup>23</sup> Yargıtay, 18. HD, T.15.05.1995, E.1995/5099, K.1995/5801; aktaran Rezaki v.d., 1999, C.1, s.215

Öte yandan, yukarıda bahsi geçen hususların aksine, kamulaştırılan taşınmazın tapu kaydına işlenmiş olan ipotek ve hacizler taşınmazın bedelinin tespitinde etkili olmayacaktır. Yani bilirkişilerce kamulaştırma bedeli tespit edilirken, taşınmazın tapu kaydında mevcut ipotek veya haciz şerhleri nedeniyle bedelde bir indirim yapılmaması gerekir. Bu durumda, taşınmaz üzerinde bulunan bu ipotek ve hacizler, bedel tespiti ve tescil davası sonunda Asliye Hukuk Mahkemesince karar verilirken bedele yansıtılmalıdır. Yargıtay'a göre bedele yansıtma işlemi, kararın hüküm fıkrasına "taşınmazın tapu kaydında bulunan ipotek ve hacizlerin bedele yansıtılmasına..." şeklinde bir ibare eklenmesi suretiyle gerçekleştirilmelidir. Böylece alacaklıların haklarının kamulaştırma bedeli üzerinde devam etmesi ve taşınmazın ipotek ve hacizlerden ari olarak idareye geçmesi sağlanmış olacaktır.

Görüldüğü gibi, kamulaştırılan taşınmazın kıymetini etkileyebilecek pek çok nitelik ve unsur bulunmaktadır. Kamulaştırma Kanununun m.11/1-c hükmü gereği, bu unsurların bilirkişilerce tespit edilerek her birinin değere etkisinin ayrı ayrı belirtilmesi ve gerekçelendirilmesi gerekmektedir. Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bu nitelik ve unsurların neler olabileceği Yargıtay kararlarında örnekleme yoluyla belirtilmekte ise de; bu unsurların kıymete etkisinin ne şekilde değerlendirileceği konusunda bir yorum yapılmamaktadır. Yani bu noktada bilirkişi kuruluna bir takdir yetkisi tanındığı söylenebilir. Bu takdir yetkisi işin doğası gereği gerekli olmakla birlikte; somut verilere dayanılmadan ve yeterli gerekçelendirme yapılmadan kullanıldığı takdirde belirsizliklere yol açması da mümkündür. Nitekim uygulamada bedel tespiti ve tescil davalarında alınan bilirkişi raporlarında; taşınmazın kıymetine etki eden unsurların taşınmazın değerine etkisinin denetime elverişli olacak şekilde ayrı ayrı ele alınıp hesaplanmadığı, bilirkişi kurulunun bu hususta genel bir değerlendirme yapmakla yetindiği gözlemlenmektedir. Bu durum, bilirkişi raporlarında yer alan değerlendirmelerin mahkeme ve üst mahkemelerce denetimini zorlaştırmaktadır. Öte yandan, rapordaki inceleme ve gerekçelendirmenin kanunda öngörüldüğü şekilde yapılmaması halinde; bilirkişilerin sübjektif değerlendirmelerinden kaynaklanan yorum farklılıkları nedeniyle benzer nitelikte bulunan taşınmazlara farklı bedel takdir edilmesi de ihtimal dahilinde olmaktadır. Bu nedenle, kamulaştırılan taşınmazların gerçek karşılığını tereddüte mahal vermeyecek şekilde belirleyebilmek ve uygulamada görülecek farklılıkları en aza indirgeyebilmek için; taşınmazın kıymetini etkileyecek nitelik



ve unsurların neler olduğu ve taşınmazın değerini ne oranda etkileyebileceğine ilişkin çalışmalar yapılarak bilimsel verilere dayalı objektif bir değerleme uygulamasının esas alınması gerektiği, niteliği gereği kurala bağlanması uygun olmayan hususlar için yine bilirkişilere takdir hakkı tanınabileceği değerlendirilmektedir

#### **4.2.1.4. Taşınmazın varsa vergi beyanı**

Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin (d) bendine göre, taşınmazın var ise vergi beyanının kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınması gerekmektedir. Bu nedenle, kamulaştırılan taşınmazın eğer verilmiş ise vergi beyannamesi ile Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından resen belirlenen emlak vergisine esas olan değerlerinin ilgili belediyeden istenilmesi gerekmektedir (Gölcüklü, 2016, s.322). Vergi kayıtlarının dava dosyasına getirilmemiş olması, temyiz incelemesi sırasında dosyanın eksikliklerin tamamlanması için ilk derece mahkemesine geri gönderilmesi sebebidir.

Taşınmazın vergi değeri, Kanunda bedel tespitinde esas alınacak unsurlar arasında sayılmış ise de; taşınmaz malikince verilen beyanname ve belediyece belirlenen emlak vergisine esas metrekare birim değeri genelde taşınmazın gerçek değerini yansıtmaktan uzak olduğundan, bu değer bilirkişileri mutlak bağlayıcı bir unsur olarak düzenlenmemiştir. Ancak yine de vergi değerinin öğrenilerek bedel tespitinde göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Çünkü objektif nitelikteki bu değerler sayesinde, bilirkişilerin öznel değerlendirmeleri mahkemelerce denetlenebilmektedir.<sup>24</sup>

Taşınmazın vergi değerinin bilinmesi, emsal karşılaştırma yöntemine göre değerleme yapılması için de zorunludur. Emsal karşılaştırma yöntemi uygulanırken, kamulaştırılan taşınmaz ile birlikte emsal taşınmazın da emlak vergi değerinin öğrenilmesi gerekmektedir. Öğrenilen bu vergi değerlerinin birbirlerine oranı, bilirkişi raporunda tespit olunan kamulaştırılan taşınmaz ile emsal taşınmazın değerinin oranı ile karşılaştırılır. Bu oranların birbirinden fahiş ölçüde farklı olması halinde çelişkinin giderilmesi gerekir.

---

<sup>24</sup> Yargıtay, 18. HD, T.27.10.2008, E.2008/8909, K.2008/11079; aktaran Gölcüklü, 2016, s.327

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bir kararında<sup>25</sup> bu konu ile ilgili olarak; “... Değer tespitinde dikkate alınması gereken diğer bir unsur da, dava konusu taşınmazla emsal taşınmazın vergi beyan değerleri arasındaki orandır. Nitekim 2942 Sayılı Yasanın 11 inci maddesinin (d) bendi de vergi beyanını kıymet takdirinde göz önünde tutulması gereken esaslar arasında saymıştır. Bu tür nesnel öğeler sayesinde bilirkişilerin öznel değerlendirmelerini denetleme olanağı elde edilmiş olur. Vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri, genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakta, gerçek değerinden daha düşük değerler belirlenmektedir. Ancak bu husus, dava konusu taşınmaz için olduğu kadar emsal için de geçerlidir ve emsal karşılaştırması yapılırken dikkate alınması yasa gereğidir. Bu nedenle dava konusu taşınmazın ve emsal alınan taşınmazın değerlendirme tarihindeki beyan edilen vergi beyanları ile bu taşınmazların bağlı buldukları cadde veya sokak için belediyelerce emlak vergisine esas olmak üzere belirlenen m<sup>2</sup> fiyatları ilgili belediyeden getirilerek bu değerlere göre verilen m<sup>2</sup> fiyatının mukayese edilmesi gerekir. Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranıyla bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise, mahkemece bu farklılık ve çelişki bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak mutlaka giderilmelidir ...” denilmektedir.

Yani Yargıtay uygulamasında vergi değerleri oranı ile bilirkişi raporunda tespit edilen oranın birebir örtüşmesi aranmamakta; bu oranlar arasındaki farkın fahiş olmaması yeterli görülerek, vergi değerlerine tamamen ters düşmeyecek şekilde yeterli, inandırıcı ve somut gerekçelere dayanan raporlara göre hüküm kurulması gerektiği ifade edilmektedir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>26</sup> “... Hükme esas alınan bilirkişi raporunda; dava konusu taşınmazın resen belirlenen emlak vergisine esas vergi değeri emsal kabul edilen taşınmazlardan daha düşük olduğu halde vergi değerine ters düşecek şekilde dava konusu taşınmazın İçdir çevre yolu üzerinde olması ve coğrafi konumu nedeniyle emsalden 6 kat daha değerli olduğu kabul edilerek soyut ifadelerle ve somut gerekçelere de dayandırılmadan değer belirleyen bilirkişi raporu hüküm kurmaya elverişli değildir ...” denilerek bu hususa dikkat çekilmiştir.

<sup>25</sup> Yargıtay, HGK, T.01.07.2009, E.2009/5-267, K.2009/309; www.corpus.com.tr erişim tarihi 26.05.2018

<sup>26</sup> Yargıtay, 5.HD, T.22.02.2018, E.2017/23463, K.2018/2539; www.corpus.com.tr erişim tarihi 26.05.2018

#### **4.2.1.5. Taşınmazın kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri**

Kamulaştırma Kanununun 11'nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendine göre, kamulaştırılan taşınmazın değeri belirlenirken; taşınmazın kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerinin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu nedenle, resmi makamlarca takdir edilen bu bedellerin mahkemece araştırılarak dava dosyasına getirilmesi gerekir. Bilirkişiler bu değerleri karşılaştırarak kamulaştırılan taşınmaza hakkaniyete uygun bir değer biçecektir. Emlak vergi değerleri gibi objektif nitelikte olan resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri de, bilirkişilerin öznel değerlendirmeleri ile takdir ettikleri kamulaştırma bedelinin mahkemelerce denetlenebilmesine imkan sağlayacaktır.

Resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerine örnek olarak, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 32'nci maddesi uyarınca vergi dairesi tarafından tespit edilen matrah değerler gösterilebilir (Çınar, 2005, s.194).

#### **4.2.1.6. Taşınmazın bedelinin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler**

Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (ı) bendine göre kamulaştırma bedeli belirlenirken; maddede sayılan ve yukarıda detaylı olarak ele alınan unsurlara ek olarak, bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu objektif ölçülerin neler olduğu kanunda düzenlenmemiştir. Ancak bu ölçüler, maddenin lafzından anlaşıldığı üzere, aynı maddenin (c) bendinde düzenlenen “taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlardan”<sup>27</sup> farklı olmak durumundadırlar. Zaten bunun aksinin kabulü, taşınmazın değerinin aynı gerekçe ile birden fazla kez artırılması sonucunu doğuracaktır ki, bu da kanun koyucunun amaçlarına uygun düşmemektedir.

---

<sup>27</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Bölüm 4.2.1.3. Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek nitelik ve unsurları

Objektif ölçüler Kamulaştırma Kanununda tanımlanmamış ve örneklendirilmemiş olduğundan, bu ölçülerin neler olabileceği ve taşınmazın değerine etkilerinin nasıl belirleneceği hususu uygulamada tereddütlere sebep olmuştur. Bu nedenle konu Yargıtay içtihatları ile şekillendirilmeye çalışılmıştır.

Bu kapsamda, Yargıtay uygulamasına göre objektif ölçüler; taşınmazın şehir merkezine, büyükşehir ve anayollara yakınlığı, ulaşım kolaylığı, ürünün pazarlanması kolaylıkları ve nakliye maliyetinin düşük olması gibi tarımsal faaliyet ve gereklerine uygun unsurlardır.<sup>28</sup> Yani tarım arazisi niteliğindeki bir taşınmazın değeri belirlenirken, Kamulaştırma Kanununun 11'nci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine göre net gelir yöntemi<sup>29</sup> kullanılarak hesaplanacak olan değer; taşınmazın şehir merkezine, büyükşehir veya anayollara yakın olması, ulaşım ve ürün pazarlama olanaklarının iyi olması ve nakliye maliyetinin düşük olması gibi tarımsal faaliyet ve gereklerine uygun unsurların bulunması halinde, aynı maddenin (ı) bendi uyarınca artırılabilir. Kanun koyucunun, objektif ölçülerin bedel tespitinde göz önünde bulundurulmasını öngören bu düzenlemesinin amacının; kanunun öngördüğü bilimsel metotla bulunan değer, taşınmazın gerçek değerini yansıtmaktan uzak olduğu durumlarda artırılmasına imkan vererek hakkaniyeti sağlamak olduğu düşünülebilir.

Ayrıca burada önemle belirtmek gerekir ki, objektif ölçüler, tarım arazisi niteliğindeki taşınmazların sahip olduğu tarımsal faaliyet ve gereklerine uygun nitelikler olduğundan; taşınmazın buna ilişkin olmayan diğer niteliklerinin objektif ölçü olarak esas alınmaması gerekir. Örneğin; taşınmazın sosyal ve kültürel olanaklardan faydalanıyor olması Yargıtayca objektif ölçü olarak kabul edilmemektedir. Yargıtay'ın bu husustaki bir kararı<sup>30</sup> şu şekildedir; *"... Dava konusu taşınmazın yola ve büyükşehre yakınlığı, taşıma giderlerini azaltıp pazarlama olanaklarını artırması, kadastro yollarıyla bağlantılı bulunması, meskun yerlere yakınlığı gibi nitelikleri itibarıyla Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesinin (ı) bendi uyarınca bilimsel metotla belirlenen değer, belli bir oranda artırılması isabetli ise de, ayrıca sosyal ve kültürel olanaklardan gününbirlik yararlanması gibi nedenlerin bu bent*

---

<sup>28</sup> Yargıtay, HGK, T.04.04.2007, E.2007/5-160, K.2007/189; www.corpus.com.tr erişim tarihi 26.05.2018

<sup>29</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Bölüm 4.2.2. Arazilerin kamulaştırma bedelinin belirlenmesi

<sup>30</sup> Yargıtay, 18. HD, T.25.01.1993, E.1992/13393, K.1993/426; aktaran Köktürk ve Köktürk, 2016, s.862

*kapsamında mütalaa edilerek % 80 oranında uygulanması da doğru görülmemiştir. Tarımsal gelirine göre değer biçilen araziye bu niteliğini ve elde edilecek net gelirini herhangi bir şekilde etkilemesi beklenemeyecek olan 'sosyal ve kültürel olanaklardan günübürlük yararlanılmasının da' (i) bendi kapsamında kabul edilerek artırım yapılamaz. Yukarıda açıklandığı üzere objektif unsur sebebiyle artışa konu olabilecek yola yakınlık ve pazarlama olanaklarıyla sınırlı olarak bilimsel metotla bulunan değerlerin makul bir oranda artırılmasıyla yetinilmesi gerekir ...” Yani tarım arazisi niteliğinde olan taşınmazın kamulaştırma bedeli, kanunun amir hükmü gereği tarımsal faaliyetten kaynaklanan net geliri esas alınarak hesaplandığından, bu gelire katkısı bulunmayan niteliklerin objektif ölçü olarak dikkate alınarak bedel artırımına gidilmemesi gerekmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016, s.862).*

Buna ek olarak, objektif ölçüler ancak tarım arazisi niteliğindeki taşınmazların zemin bedelinin tespitinde dikkate alınabilir (Gölcüklü, 2016, s.456). Yargıtay’a göre arsa niteliğindeki taşınmazlarda objektif ölçü uygulanamaz.<sup>31</sup>

Bu durumda, tarım arazisi niteliğindeki taşınmazların kamulaştırma bedeli tespit edilirken bilirkişilerce yapılması gereken; öncelikle taşınmazın değerini net gelir yöntemine göre hesaplamak, eğer taşınmaz şehir merkezine, büyükşehir veya anayollara yakın, ulaşım ve ürün pazarlama olanakları iyi ve nakliye maliyeti düşük ise, hesaplanan bu değerde objektif ölçüler nedeniyle kabul edilebilir bir artış yapmaktır. Bilirkişiler objektif ölçülerin neler olabileceğini belirlerken olduğu gibi, bu ölçülerin bedele etkisini tespit ederken de Yargıtay içtihatlarına uygun şekilde hareket etmek durumundadırlar.

Nitekim Yargıtay “taşınmazın nitelikleri belirtilmeden genel ifadelerle taşınmazın belirlenen metrekare birim fiyatına objektif değer artışının eklenmesini”<sup>32</sup> uygun görmemekte, objektif ölçü olarak kabul edilecek unsurlar ile bu unsurların bedele etkisinin bilirkişilerce açık ve net olarak belirtilmesi gerektiğini ifade etmektedir.

---

<sup>31</sup> Yargıtay, 18. HD, T.23.06.2003, E.2003/3537, K.2003/5457; aktaran Gölcüklü, 2016, s.476

<sup>32</sup> Yargıtay, 5.HD, T.19.11.2015, E.2015/10598, K.2015/21143; aktaran Köktürk ve Köktürk, 2016, s.863

Ayrıca bilirkişilerce objektif ölçü olarak kabul edilen unsurların kapitalizasyon faizi belirlenirken dikkate alınmamış olması da büyük önem arz etmektedir. Kapitalizasyon faizi, arazi niteliğindeki taşınmazların net gelir yöntemine göre değerlemesi yapılırken uygulanan bir oran olup, arazinin rantı (net geliri) ile satış değeri (çıplak değeri) arasındaki oran olarak tanımlanmaktadır. Yani kapitalizasyon faizi; belli bir bölgede, aynı yıl içerisinde, aynı tür tarımsal üretimin yapıldığı, aynı vasıf ve karakterdeki arazinin gerçek satış bedeli ile net geliri belirlendikten sonra bunların oranlanması ile bulunur. Yargıtay'a göre kapitalizasyon faiz oranı saptanırken, arazinin verimine etkili olan (sulu, taban arazisi, ekilebilecek ürünler) faktörler yanında, satış değerine etkili olabilecek faktörler de (önemli yerleşim birimlerine yakınlığı, tarımsal amaçlı altyapı olanakları, pazarlama ve ulaşım probleminin olmaması, yerleşim merkezine yakınlığı vs.) dikkate alınır. Maddenin (1) bendinde sözü edilen arazinin değerine etkili olabilecek objektif ölçüler ise bunun dışındadır.<sup>33</sup>

Bu nedenle bilirkişilerce objektif ölçülerin seçimi ve değerlendirmesinde objektif nedenlere dayanılması, kapitalizasyon faizinin tespitinde göz önünde bulundurulmuş önemli yerleşim birimlerine ve yerleşim merkezine yakınlık, pazarlama ve ulaşım kolaylığı gibi niteliklerin tekrar objektif değer artırıcı unsur olarak esas alınarak kamulaştırma bedelinde gereksiz artışa neden olunmaması gerekmektedir. Ancak görülebileceği gibi bu unsurların ayırımı yapmak Yargıtay'ın bu yöndeki pek çok içtihadına rağmen kolay değildir. Bu nedenle uygulamada genelde bilirkişilerin bu ayırımı sağlıklı şekilde yapamadığı ve kapitalizasyon faizi belirlenirken dikkate aldıkları unsurları tekrar objektif değer artırıcı unsur olarak kabul ettikleri görülmektedir. Kimi durumlarda bilirkişilerin bu konudaki takdir yetkilerini çok geniş kullanarak taşınmazların birim metrekare değerini fahiş kabul edilebilecek düzeyde yükselttikleri de değerlendirilmektedir. Kanun koyucu tarafından taşınmazın gerçek karşılığına ulaşılması amacıyla öngörülen bu olanağın, kamulaştırılan taşınmazın değerini artırma yolu olarak algılanmaması gerekir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bir kararında<sup>34</sup>da bu hususa ilişkin olarak, tarım arazisinin asıl değer belirleme ölçüsünün net gelir yöntemi olduğu, (1) bendi gereği dikkate

---

<sup>33</sup> Yargıtay, HGK, T.26.02.2003, E.2003/18-105, K.2003/122; www.corpus.com.tr erişim tarihi 07.06.2018

<sup>34</sup> Yargıtay, HGK, T.16.12.1992, E.1992/18-715, K.1992/740; www.corpus.com.tr erişim tarihi 26.05.2018

alınacak objektif ölçülerin ise ancak tali artırım (veya indirim) unsuru olabileceği belirtilmiştir. Anılan kararın devamında da, objektif ölçüler nedeniyle yapılan artırımın, uygulanan bilimsel metodun öğelerini anlamsız kılacak veya onları bertaraf edecek ölçüde yüksek olmamasına dikkat edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Yargıtay'ın bu kararına karşın uygulamada yine bilirkişiler tarafından yüksek objektif değer artışı oranları takdir edilmektedir. Hatta kimi zaman bu oranlar taşınmazın niteliğine göre Yargıtay tarafından da kabul edilmektedir. Yargıtay'ın %10 oranında değer artışını uygun gördüğü kararları olduğu gibi, %350 oranında değer artışını kabul ettiği kararları<sup>35</sup> da mevcuttur.

Görüldüğü gibi, objektif ölçülerin taşınmazın değerine etki eden diğer unsurlardan net olarak ayrımının güç olması ve bu ölçülerin taşınmazın değerine ne oranda etki edeceğinin objektif olarak belirlenmemiş olması uygulamada pek çok soruna yol açmaktadır. Yasal düzenlemenin yoruma açık yapısı nedeniyle objektif ölçülerin taşınmazın değerine etkisinde belirleyici ölçüt bilirkişilerin sübjektif takdiri olmuş, bu da uygulama birliğinin sağlanmasını zorlaştırmıştır. Gerçekten aynı kamulaştırma projesi kapsamında açılan bedel tespiti ve tescil davalarında dahi, benzer koşullarda bulunan taşınmazlar için farklı bilirkişi kurullarınca farklı objektif değer artış oranlarının belirlendiği ve bu suretle birbirinden farklı kamulaştırma bedellerinin hesaplandığı görülmektedir.

Uygulamada karşılaşılan bu sorunlar karşısında, 19.04.2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanununun 27'nci maddesi ile Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının objektif ölçülerini düzenleyen (1) bendinde değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklikle birlikte (1) bendinin son hali; *"Bu fıkra da belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek ve her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri..."* şeklinde değiştirilmiştir. Buna göre yine öncelikle taşınmazın değeri Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinde belirtilen unsurlara göre tespit edilecek, sonrasında (bulunması halinde) taşınmazın değerini artıran objektif ölçülerin değeri bu tespit olunan bedele eklenecektir; ancak burada dikkat edilmesi gereken bir husus var ki, objektif ölçüler nedeniyle eklenecek bu bedel, ilk tespit olunan bedelin yarısından fazla olamayacaktır.

---

<sup>35</sup> Yargıtay, 5.HD, T.24.10.2011, E.2011/10274, K.2011/17020; www.corpus.com.tr erişim tarihi 26.05.2018

Böylece bilirkişilerin objektif ölçülerin değere etkisi konusundaki takdir hakkı sınırlandırılmıştır.

Bu düzenleme, elbette uygulamada görülen belirsizlikler ve farklılıkların azaltılmasını sağlayarak yukarıda ele alınan sorunların çözümüne katkıda bulunacaktır. Ancak, bedel tespitine sınırlama getiren bu düzenlemenin, kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığının belirlenmesine engel teşkil edebileceği yönünde tartışmaları da beraberinde getirmesi olasıdır. Bununla birlikte, taşınmazın net geliri ve kapitalizasyon faizinin tespiti konusunda bilimsel çalışmalar yapılarak bu verilerin objektif esaslara dayandırılması halinde zaten taşınmazın gerçek karşılığına büyük ölçüde ulaşılabileceği düşünülüyor; bu durumda objektif ölçülere duyulan ihtiyacın azalacağı, dolayısıyla getirilen bu üst sınırın gerçek karşılığa ulaşmaya engel teşkil etmeyebileceği değerlendirilmektedir. Ancak belirtildiği gibi, bunun için öncelikle net gelir hesabı ve kapitalizasyon faizinin belirlenmesi hakkında ciddi bilimsel çalışmalar yapılarak konunun temel esaslarının objektif olarak belirlenmesi gerekmektedir.

#### **4.2.2. Arazilerin kamulaştırma bedelinin belirlenmesi**

6830 sayılı İstimlak Kanunu yürürlükte iken arsa-arazi ayrımı yapılmaksızın tüm taşınmazlara emsale göre değer biçiliyordu (Gölcüklü, 2016, s.334). Ancak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun yürürlüğe girmesiyle arsa ve arazi niteliğindeki taşınmazlar için farklı değerlendirme yöntemleri kabul edilmiştir. Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine göre, arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelire göre bedel tespiti yapılır. Yasanın bu amir hükmü karşısında, artık arazilerin bedelinin tespitinde net gelir yönteminden başka bir yöntemin uygulanması mümkün değildir.

Bu durumda bilirkişiler arazi niteliğindeki bir taşınmazın kamulaştırma bedelini; taşınmaz malın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelire göre hesaplayacak, bu hesaplamayı yaparken Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinde düzenlenen diğer unsurları da dikkate alacaktır. Net gelir yöntemine göre değer tespiti yapılırken nelere dikkat edilmesi gerektiği ayrıntılı olarak incelenecektir.



#### 4.2.2.1. Kamulaştırılan taşınmazın mevkii ve şartları

Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine göre arazi niteliğindeki taşınmazın değeri; taşınmazın bulunduğu mevkii ve koşullara göre ve olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelire göre hesaplanır. Buna göre gerek hakim gerekse bilirkişilerce yapılması gereken, kamulaştırılan taşınmazın dava tarihindeki durumunu ve değerine etki edebilecek koşulları detaylı olarak incelemektir. Bu kapsamda, tarım arazisi niteliğindeki taşınmazın konumu, şehir merkezine ve anayollara yakınlığı, pazara ve cazibe merkezlerine mesafesi, toprağın verimliliği, eğimi, sulu veya kuru tarım arazisi olması ve yetiştirilebilecek ürünlerin çeşidi gibi niteliklerinin değerlendirilerek gerekçeleriyle birlikte bilirkişi raporunda belirtilmesi gerekmektedir.

Burada önemle belirtmek gerekir ki, taşınmazın değeri dava tarihine göre belirlenecektir. Yani arazi bilirkişilerce dava tarihindeki konum ve şartlarına göre değerlendirilecektir. Anılan (f) bendi hükmünün (m.11/1-f) önceki halinde, taşınmazın “kamulaştırma günündeki” mevkii ve şartlarına göre getireceği net gelirin esas alınmasını öngörülmüştür; bahsi geçen “kamulaştırma günündeki” ibaresi Anayasa Mahkemesi'nin 28.06.2016 tarihli ve 29756 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 26.05.2016 tarihli ve E.2015/55, K.2016/45 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin söz konusu kararında; “... Anayasa'nın 46. maddesinde öngörülen 'gerçek karşılık' ölçütü, kamulaştırılan taşınmazın bedelinin belirlenmesine dair yöntemin ve bu kapsamda esas alınan zaman diliminin gerçek karşılığa ulaşılmasını sağlayacak nitelikte olmasını zorunlu kılar. Kanun koyucunun, kamulaştırma bedelinin tespiti sırasında taşınmazın mevkii ve şartları ile kullanılma şeklinin esas alınacağı tarihi belirleme konusunda takdir yetkisi bulunmaktadır. Ancak bu kapsamda belirlenecek tarih, gerçek karşılığa ulaşılmasını sağlayacak nitelikte olmalıdır. Bu çerçevede kamulaştırma aşamasında idare bünyesinde oluşturulan kıymet takdir komisyonlarınca taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartları ile kullanılma şeklinin esas alınması suretiyle kamulaştırma bedelinin tespiti, gerçek karşılığa ulaşmaya elverişlidir. Buna karşın, bedel hususunda malikle anlaşılabilmesi halinde yalnızca idare tarafından açılacak olan bedel tespiti ve tescil davasında da kamulaştırma bedeli, taşınmazın mevkii ve şartları ile kullanılma şekli bakımından kamulaştırma tarihi esas alınarak belirlendiğinden, idare tarafından açılacak

*davanın herhangi bir süreye bağlı olmaması, bir başka deyişle idarenin dava açacağı tarihe kadar geçecek sürenin belirsiz olması nedeniyle kamulaştırma tarihinden uzun bir süre geçtikten sonra açılan davalarda itiraz konusu kural, kamulaştırma bedelinin taşınmazın gerçek karşılığı olmayacak şekilde tespitine sebep olabilecektir. Bu durumda, ilgili arazinin kamulaştırma tarihindeki şartları ile kullanılma şeklinin dava tarihi itibarıyla değişmiş olması mümkün olduğundan, arazinin halihazır özellikleri yerine kamulaştırma tarihindeki özelliklerinin gözetilerek taşınmazın dava açma tarihi itibarıyla değerinin belirlenmesi ve bu suretle kamulaştırma bedelinin tespiti, arazinin gerçek karşılığına ulaşılması bakımından elverişli değildir. Bu nedenlerle idari ve adli aşama ayrımı gözetilmeksizin kamulaştırma bedelinin tespitinde arazinin kamulaştırma tarihindeki özelliklerinin esas alınmasını gerekli kılan, itiraz konusu kuralda yer alan ‘kamulaştırma tarihindeki’ ibaresi, Anayasa’nın 46. maddesine aykırıdır ...”* denilerek, bahsedilen gerekçelerle taşınmazın kamulaştırma günündeki değil, dava tarihindeki koşullara göre değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Buna bağlı olarak, dava tarihinden sonra meydana gelen değişikliklerin taşınmazın değerinin tespitinde dikkate alınması mümkün değildir. Böylece dava tarihinden sonra taşınmaz maliklerince taşınmazın değerinin artırılması amacıyla yapılabilecek değişikliklerin de değerlendirmeye alınması önlenmiş olacaktır.

#### **4.2.2.2. Kamulaştırılan taşınmazın olduğu gibi kullanılması**

Bahsedildiği gibi, arazi niteliğindeki taşınmazın kamulaştırma değeri; taşınmazın dava tarihindeki mevkii ve koşullarına göre ve olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelire göre hesaplanır. Yani değer tespiti yapılırken, kamulaştırılan taşınmazın dava tarihi itibarıyla halihazır durumu esas alınır, gelecekteki muhtemel ve müspet kazanımlar dikkate alınarak değer biçilemez (Gölcüklü, 2016, s.336). Nitekim Kamulaştırma Kanununun 11’nci maddesinin ikinci fıkrasında da benzer şekilde; taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği karın dikkate alınamayacağı ifade edilmiştir.

Kanunun bu emredici hükümleri karşısında, örneğin sulanmayan bir tarım arazisinin ileride sulanabileceğinden bahisle sulu tarım arazisi kabul edilmesi veya ileride imar planına alınacağından bahisle arsa kabul edilmesi mümkün değildir. Nitekim Yargıtay 18. Hukuk Dairesi de bir kararında;<sup>36</sup>“... *Kamulaştırma Yasasının 11 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi gereğince arazinin değeri, değerlendirme yani dava tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelire göre belirlenir. Ayrıca değere etkisi olan tüm unsurlar anılan maddenin dördüncü fıkrası uyarınca değerlendirilerek taşınmazın kamulaştırma bedeli hesaplanır. Kamulaştırılan tarım arazisi niteliğindeki yerin yukarıda açıklanan gelir metoduna göre bilimsel yolla değerinin saptanmasında varsayımlı kullanma biçimleri dikkate alınmayacağı gibi, gelir getirmesi beklenmeyen nadasa bırakma olgusu da hesaba katılmaz ...*” diyerek, taşınmazın dava tarihindeki mevcut durumuna göre değerlendirilmesi gerektiğini, varsayımlı kullanma biçimlerinin dikkate alınamayacağını ifade etmiştir.

#### **4.2.2.3. Net gelire göre arazi değerinin belirlenmesi**

Kamulaştırma Kanununa göre arazi niteliğindeki taşınmazların kamulaştırma bedelinin tespitinde net gelirin esas alınması zorunludur. Gelir yöntemi, genel olarak gelir getiren taşınmazlarda kullanılabilen bir yöntem olup, bu yöntemde taşınmazdan gelecekte elde edilmesi beklenen gelir veya faydaların toplam bugünkü değerleri analiz edilir (Tanrıvermiş, 2017, s.179). Diğer bir ifadeyle, taşınmazın gelecekte getireceği tüm ortalama gelirleri değerlendirme günündeki değere dönüştürülür (Açlar ve Çağdaş, 2002, s.39).

Bu yöntemde öncelikle, taşınmazın bulunduğu bölgede yetişmesi mutad (yaygın) olan ürünlerin neler olduğu, bu ürünlerin münavebe uygulamasının (ekim nöbeti) ne şekilde gerçekleştiği, her bir üründen dekar başına ne kadar verim alındığı, bu ürünlerin hasat zamanındaki toptan satış fiyatları ile üretim masraflarının ne kadar olduğu araştırılarak taşınmazın bir dekarının yıllık net geliri hesaplanır. Hesaplanan bu yıllık net gelir, ayrıca tespit edilen kapitalizasyon faizine bölünerek taşınmazın kamulaştırma bedeli bulunur.

---

<sup>36</sup> Yargıtay, 18. HD, T.15.10.2012, E.2012/11288, K.2012/11172; www.corpus.com.tr erişim tarihi 27.05.2018

Belirtmek gerekir ki, net gelir yöntemi ile kamulaştırma bedelinin tespitinde esas amaç taşınmazın ortalama değerlere göre bedelini bulmaktır. Bu nedenle hesaplama yapılırken; o bölgede genel olarak yetiştirilen ürünler ile ürünlerin dekar başına ortalama verimi ve üretim giderleri ile kg başına ortalama satış fiyatları esas alınır. Nitekim Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>37</sup>“... Yargıtay’ın yerleşmiş uygulamalarına göre tarım arazilerinin değerinin saptanmasında dava konusu taşınmazın da içinde yer aldığı ilçenin genelinde geçerli olan dekar başına ortalama verim ve üretim giderleri ile kg başına toptan satış fiyatlarının İlçe Tarım Müdürlüğünden getirtilmesinden sonra bunlara göre hesaplama yapılması gerekirken salt dava konusu taşınmazın bulunduğu köye özgü lokal verileri esas alarak kamulaştırma bedelini saptayan bilirkişi kurulu raporuna göre karar verilmesi ... doğru görülmemiştir ...” denilerek ortalama veriler esas alınarak değer tespit edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Ancak taşınmazda değeri önemli bir biçimde etkileyecek nitelikli ürünlerin yetiştirilmesi durumunda, net gelirin bu husus göz önünde bulundurularak tespit edilmesi gerekir.

#### **4.2.2.3.1. Ürünlere ilişkin resmi verilerin elde edilmesi**

Arazi niteliğindeki taşınmazların kamulaştırma bedeli net gelir yöntemine göre belirlenirken; taşınmazın bulunduğu yörede yetişmesi mutad olan ürünlerin, münavebeli ekim yapıp yapılmadığının, ürünlerin dekar başına veriminin, üretim giderlerinin ve toptan satış fiyatlarının bilinmesi gerektiğinden daha önce bahsedilmiştir. Kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığının tespit edilebilmesi için, hesaplamada esas alınacak bu bilgilerin doğru değerleri yansıtması büyük önem arz etmektedir. Bilgilerin doğruluğu ve güvenilirliğini sağlamanın yolu ise, ciddi istatistikî çalışmalara dayandırılan resmi verilerden elde edilmesidir.

Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre münavebeye alınan ürünlerin dekar başına verimi, üretim masrafı ve toptan satış fiyatı il ve ilçe tarım müdürlüklerinden alınan verilere göre saptanır.<sup>38</sup>Yani ana kural bu verilerin il ve ilçe tarım müdürlüklerinden sağlanmasıdır.

<sup>37</sup> Yargıtay, 18. HD, T.09.10.2006, E.2006/7081, K.2006/7565; aktaran Gölcüklü, 2016, s.344

<sup>38</sup> Yargıtay, 18. HD, T.27.10.1997, E.1997/7836, K.1997/9926; aktaran Rezaki v.d., 1999, C.1, s.256

Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bir kararında<sup>39</sup>da; “... *Yargıtay uygulamalarında Tarım Müdürlüklerinin belirledikleri verilerin bu değerlendirmelerde esas alınması, aksine çok önemli ayrıcalıklar söz konusu olmadıkça kabul edilmiştir...*” denilerek bu husus ifade edilmiştir.

Ana kural bu olmakla birlikte, bahsi geçen karardan da anlaşılacağı üzere, haklı sebeplerin bulunduğu bazı durumlarda bu verilerin il ve ilçe tarım müdürlükleri dışındaki yerlerden elde edilmesi mümkündür. Bu yerler; üniversitelerin ziraat fakülteleri, ziraat odaları, ticaret odaları, ticaret borsaları, hal müdürlükleri ve toprak mahsulleri ofisleri vb. olabilir. Örneğin; çeşitli nedenlerle tarım müdürlüklerinden toptan satış fiyatı elde edilemez veya daha sağlıklı bir sonuca ulaşılabilmesi için gerekli olursa, hal müdürlükleri veya toprak mahsulleri ofislerinden toptan satış fiyatları sorulabilir (Rezaki v.d., 1999, C.1, s. 248). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun bir kararında<sup>40</sup>da; “... *Görüldüğü üzere; her iki bilirkişi kurulunca Tarım İlçe Müdürlüğü cevaplarıyla yetinilmeyerek, İstanbul Ticaret Odası, İstanbul Haller Müdürlüğü ve Toprak Mahsulleri Ofisinden münavebe ürünlerinin dekara üretim giderleri getirilmiş; anılan kurum ve kuruluşların verilerinden karşılaştırmalı olarak faydalanılmak suretiyle kavun ve buğdayın üretim giderleri belirlenmiş, taşınmazların değerini etkileyen tarımsal unsurlar nazara alınarak İlçe Tarım Müdürlüğü verileri çerçevesinde ürünlerin dekara verim miktarları tespit edilmek suretiyle, dava konusu taşınmazlara değer biçilmiştir. Somut olayın özelliği itibariyle; yerel mahkemece, bilirkişilerin araştırmasına ve kurumlardan alınan belgelere dayanan ve karşılaştırmalı olarak belirlenen üretim giderleriyle tarımsal unsurlar göz önünde tutularak tespit edilen dekara verim miktarları esas alınmak suretiyle taşınmazlara değer biçen bilirkişi raporlarına göre davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olması doğrudur ...*” denilerek, tarım müdürlükleri dışındaki yerlerden alınacak resmi verilerden de faydalanılabileceği ifade edilmiştir.

Son olarak önemle belirtmek gerekir ki, kamulaştırılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde esas alınacak bu resmi veriler; değerlendirme yılına, yani davanın açıldığı yıla ilişkin veriler olmalıdır. Yargıtay’a göre, henüz dava tarihine ilişkin verilerin oluşmamış

<sup>39</sup> Yargıtay, 18. HD, T.12.11.1998, E.1998/10600, K.1998/12415; aktaran Rezaki v.d., 1999, C.1, s.250

<sup>40</sup> Yargıtay, HGK, T.10.02.2010, E.2010/5-34, K.2010/63; www.corpus.com.tr erişim tarihi 28.05.2018

olmasından bahisle bir önceki yıla ait verilerin getirilerek hesaplamalara esas alınması doğru değildir.<sup>41</sup>Bir önceki yıla ait verilerin dava tarihine güncellenerek kullanılması da Yargıtayca uygun görülmemektedir.<sup>42</sup>Bu durumlarda mahkemelerce yapılması gereken, dava tarihindeki verilerin tespiti için il/ilçe tarım müdürlüğüne tekrar yazı yazılarak bu sonuçlara göre ek rapor alınmasının sağlanmasıdır.

Ürünlere ait verilerin belirli kurum ve kuruluşlardan resmi şekilde alınması uygulamasının, istatistiki verilerde belirliliğin ve uygulamada birliğin sağlanması bakımından isabetli olduğu değerlendirilmektedir. Bu şekilde; bilirkişilerce farklı kaynaklardan alınan, objektifliği sorgulanabilir ve denetime elverişli olmayan verilere dayanılarak farklı kamulaştırma bedellerinin tespit edilmesinin önüne geçilebilir. Ancak bu uygulamadan istenilen sonucun alınabilmesi, bahsi geçen yerlerden alınan bu verilerin bilimsel standartlara uygun şekilde ve titizlikle tutulmalarına bağlıdır. Bu nedenle, bu verilerin ilgili kuruluşlarca hatasız ve düzenli şekilde kayıt altına alınarak bilimsel analizlerinin yapılmasının ve kamulaştırma yapan yatırımcı kurumlar, yargı mercileri ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların da görüşleri alınmak suretiyle tespit edilen uygulama sorunları ve duyulan ihtiyaçlar çerçevesinde bu verilere ilişkin ülke düzeyinde ortak bir veri tabanının geliştirilmesinin faydalı olacağı değerlendirilmektedir. Bu şekilde farklı uygulamaların önüne geçilemek mümkün olacaktır.

#### **4.2.2.3.2. Üretim giderlerinin belirlenmesi**

Gelir yöntemine göre bedel tespitinde, öncelikle il/ilçe tarım müdürlüklerinden elde edilen ürünlerin dekara verimleri ile hasat zamanındaki toptan satış fiyatları çarpılarak taşınmazın brüt geliri hesaplanır. Bulunan bu brüt gelirden ürünlerin dekara üretim maliyetleri düşülerek taşınmazın net geliri belirlenmiş olur. Üretim giderleri de, ürün verimleri ve satış fiyatları gibi, il/ilçe tarım müdürlüklerinden alınan resmi veriler yoluyla temin edilir. Bu giderler; toprağın işlenmesi, dikimi, gübrelenmesi, ilaçlanması, ürünlerin hasadı ve nakliyesi gibi ürünün ekiminden hasadına kadar yapılan birçok masrafı kapsar. Ancak Yargıtay arazi kirası, masrafların faiz karşılığı, bilinmeyen giderler, genel idari giderler ve sermaye faizinin üretim

---

<sup>41</sup> Yargıtay, 5. HD, T.08.04.2005, E.2005/1922, K.2005/4059; aktaran Yıldırım, 2013, s.174; Yargıtay, 5.HD, T.07.02.2017, E.2016/4490, K.2017/1103; www.corpus.com.tr erişim tarihi 28.05.2018

<sup>42</sup> Yargıtay, 18. HD, T.26.01.2004, E.2003/10061, K.2004/398; www.corpus.com.tr erişim tarihi 28.05.2018

giderleri içine dahil edilmesini kabul etmemektedir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bu hususa ilişkin bir kararında;<sup>43</sup> “... Yargıtay uygulamalarına göre, üretim giderlerinin içerisine tarla kirası, masrafların faiz karşılığı ve genel idari giderler dahil edilmemelidir. Somut olayda üretim giderlerini oluşturan unsurlar arasında yer alan masrafların sermaye faizi, yönetim giderleri ve çeşitli giderler karşılığı düşülmeden hesaplama yapılmıştır. Böylece, üretim giderlerini yüksek almak suretiyle taşınmazın net gelirini düşük bulan bilirkişi kurulu raporunun esas alınması ... doğru görülmemiştir...” denilmektedir. Bahsi geçen giderlerin bilirkişilerce üretim gideri kabul edilerek net gelir hesabında dikkate alınması halinde mahkemece yapılması gereken, bu kalemlerin düşülerek üretim masraflarının yeniden hesaplanması için bilirkişilerden ek rapor alınmasıdır.

Ayrıca Yargıtay’ın bir başka kararında;<sup>44</sup> “... Hükme esas alınan bilirkişi raporunda münavebe ürünü olarak kabul edilen buğday ve mısırın, taşınmazın bir dekarından elde edilebilecek brüt gelirinden indirilmesi gereken üretim masraflarının, Türkiye ortalaması dikkate alındığında, brüt gelirin 1/3’ü oranında olması gerektiği gözetilmeden, daha fazla miktarda üretim masrafı yapıldığının kabulü ile az bedel tespiti doğru görülmemiştir ...” denilerek, üretim masraflarının taşınmazın brüt gelirinin 1/3’ünden fazla olamayacağı kabul edilmiştir. Bilirkişilerin raporlarını hazırlarken bu hususa da dikkat etmeleri gerekmektedir.

#### **4.2.2.3.3. Ürün münavebesi (ekim nöbeti)**

Yargıtay içtihatlarına göre, arazi niteliğindeki taşınmazların değerinin belirlenmesi için Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından il/ilçe tarım müdürlüğünden, taşınmazın bulunduğu bölgede ekilmesi mutad olan ürünlerin neler olduğu ve münavebe uygulanıp uygulanmadığının öğrenilmesi gerekir. Ürün münavebesi, “aynı tarla üzerinde belirli bitkilerin, belirli bir sıraya göre arka arkaya ekilmesi anlamına gelir (Gölcüklü, 2016, s.366).” “Ekim nöbeti ve polikültür tarım da denilen münavebenin tarımsal verimliliği arttıran ve

<sup>43</sup> Yargıtay, 18.HD, T.02.12.2004, E.2004/5787, K.2004/8988; www.corpus.com.tr erişim tarihi 28.05.2018

<sup>44</sup> Yargıtay, 5. HD, T.21.01.2014, E.2013/18878, K.2014/1106; www.corpus.com.tr erişim tarihi 28.05.2018

modern tarım metoduna uygun bir yöntem olduğu kabul edilmektedir (Celal Yıldız, Ekim Nöbeti (Münavebe); aktaran Özel, 2015, s.172).<sup>45</sup>

Münavebeye alınacak ürünler ise kamulaştırılan arazinin sulu<sup>46</sup> veya kuru tarım arazisi olmasına göre değişiklik gösterecektir. Yani sulanan arazilerde yetiştirilebilecek ürün çeşitleri ile kuru tarım arazilerinde yetiştirilebilecek ürün çeşitleri aynı olmayacaktır. Bu nedenle, mahkeme tarafından münavebeye alınacak ürünlerin tespitine yönelik olarak; arazinin sulanıp sulanmadığı, sulanıyorsa kaynağının ne olduğu ve sulama şekli (örneğin pompalama) gibi hususların da öğrenilmesi gerekmektedir.

Tekrar belirtmek gerekir ki net gelir yönteminde amaç, kamulaştırılan taşınmazın değerini o bölgede bulunan aynı veya benzer nitelikteki taşınmazların ortalama değerinden hareketle belirlemektir. Bu sebeple net gelir yönteminde taşınmazda fiilen yetiştirilen ürünün ne olduğundan ziyade, taşınmazın bulunduğu bölgede ekilmesi mutad olan ürünlerin neler olduğu önem taşır ve münavebe uygulamasında bu mutad ürünler esas alınır. Yargıtay da istikrar kazanmış olan birçok içtihadında, bölgede ekilmesi mutad olan ürünlerin münavebeye esas alınması gerektiğini açıkça ifade etmiştir. Ancak bu durum, taşınmaz üzerinde yetiştirilen ürünlerin hiçbir surette dikkate alınmayacağı anlamına da gelmemektedir. Nitekim Yargıtay, mahkemece yapılan keşifte taşınmaz üzerinde belirli bir ürünün ekili olduğunun belirlenmesi halinde bu ürünün de münavebeye alınması gerektiğini ifade etmektedir.<sup>47</sup> Bunun yanı sıra, arazide yetiştirilen ürünün bilirkişilerce fark edilmeyerek başka ürünlerle münavebe uygulanması halinde ise, taşınmaz malikinin bu durumu kanıtlaması halinde (örneğin toptancı halinde yapılan satışa ilişkin belgelerle) bu ürünün münavebeye dahil edilmesi gerektiği ifade edilmektedir.<sup>48</sup>

Münavebe uygulamasında dikkate alınması gereken bir diğer husus ise, sadece tek tarım ürünü ile yetinilmemesi gerektiğidir. Yargıtay yerleşik hale gelmiş pek çok içtihadında,

---

<sup>45</sup><http://earsiv.batman.edu.tr:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/1530/1431346636.pdf?sequence=1&isAllo wed=y>

<sup>46</sup>Sulu tarım arazisi, tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazi olarak tanımlanmaktadır.

<sup>47</sup>Yargıtay, 18. HD, T.15.10.1993, E.1993/8767, K.1993/10980; aktaran Rezaki v.d., 1999, C.1, s.244

<sup>48</sup>Yargıtay, 5. HD, T.08.12.2004, E.2004/10041, K.2004/12133; aktaran Gölcüklü, 2016, s.377



birden çok ürün yetiştirilebilen yörelerde gerçek değere ulaşılabilmesi için tek ürünle yetinilmeyerek, çevrede ekilmesi mutad olan başka ürünlerin de dikkate alınması gerektiğini ifade etmektedir.<sup>49</sup> Yani münavebe oluşturulurken o yörede yetiştirilmesi mutad olan en az iki ürünün esas alınması gerekir. Ayrıca Yargıtay bir yılda iki ürün alınmasının söz konusu olduğu durumlarda; ekilen ürünlerin hazırlık ve yetiştirilme sürelerinin bir yıldan fazla zaman gerektirecek olmasını göz önünde bulundurarak, genellikle iki yılda üç ürün esası uygulanmak suretiyle münavebe yapılması gerektiğini ifade etmektedir.<sup>50</sup>

Ayrıca daha önce bahsedildiği gibi, net gelir yöntemi ile kamulaştırma bedelinin tespitinde esas amaç taşınmazın ortalama değerlere göre bedelini bulmak olduğu için; münavebeye alınacak ürünler seçilirken de bu hususa dikkat edilmesi, yani ürünlerin ortalama verim, fiyat ve masraflarının esas alınması gerekmektedir. Bu nedenle bir ürünün verim, fiyat veya maliyetinde fahiş artış veya düşüşler bulunması halinde bu ürünün münavebeye alınmaması gerekir. Yargıtay uygulamaları bu yöndedir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bu husustaki bir kararı;<sup>51</sup> “... *Yargıtay’ın kararlılık kazanmış uygulamaları, herhangi bir ürünün verimi, fiyatı veya üretim maliyetinde olağanüstü artış veya düşüşler yaşanan yıllarda bu ürünün münavebeye alınmaması gerektiği yönündedir. Bilirkişi raporunda bu yönde bir açıklama bulunmamakla birlikte dairece daha önce incelenen dava dosyalarından... kavun ürünü veriminin 2009 yılında salgın bitki hastalıkları ve zararlılar nedenleriyle bölgenin geçmiş yıllar ortalamalarından çok düşük olduğu bilinmektedir. Bu durumda kavunun münavebeye alınmaması, onun yerine bölgede sulu koşullarda mutad olarak ekimi yapılan ürünlerden birinin münavebeye alınması suretiyle değerlendirme yapılması gerektiğinin düşünülmemesi ... doğru görülmemiştir ...*” şeklindedir. Ayrıca yine bu kapsamda Yargıtay, taşınmaza erken veya alışılmıştan fazla ürün elde etmek için uygulanan yöntemler ile tesislerin katkısının gelir hesabında dikkate alınmayacağını ifade etmiştir. Keza kamulaştırılan taşınmazda üretilen ürünün (ülke düzeyinde az üretilen bir ürün olması nedeniyle) devlet tarafından destekleme primi alması halinde de, bu primin ürünün fiyatına dahil edilmemesi gerekir.<sup>52</sup>

<sup>49</sup> Yargıtay, 18. HD, T.18.10.2011, E.2011/6302, K.2011/10337; www.corpus.com.tr erişim tarihi 28.05.2018

<sup>50</sup> Yargıtay, 18. HD, T.30.11.1998, E.1998/10801, K.1998/13403; aktaran Rezaki v.d., 1999, C.1, s.224

<sup>51</sup> Yargıtay, 18. HD, T.07.03.2011, E.2010/9392, K.2011/3046; www.corpus.com.tr erişim tarihi 28.05.2018

<sup>52</sup> Yargıtay, 18. HD, T.29.04.2002, E.2002/2976, K.2002/4877; aktaran Gölcüklü, 2016, s.364

Bu hususlara ek olarak, kamulaştırılan taşınmazın değerlendirme (dava) tarihinde nadasa bırakılmış olması halinde ise; taşınmazın nadasta olmasından bahisle gelir getirmediği şeklinde değerlendirme yapılmayacak, sanki o anda taşınmazda ürün yetiştiriliyormuş gibi düşünülerek münavebe uygulanmak suretiyle net gelir tespit edilecektir. Bir diğer ifadeyle, önemli olan arazinin o anda ekili olması değil, eğer sahibi ekmek isterse, o yörede yaygın olarak hangi ürünlerin ekilip dikilebildiğidir (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (2013): Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu 2012 – Bildiriler Kitabı. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, s.90).

#### **4.2.2.3.4. Kapitalizasyon faizinin belirlenmesi**

Net gelir yönteminde kamulaştırılan arazinin değeri; o bölgede yetişmesi mutad olan ürünlerin dekar başına verimi, hasat zamanındaki ortalama satış fiyatları ve üretim giderlerinin göz önünde bulundurulmasıyla hesaplanacak olan net gelirin kapitalizasyon faizine bölünmesi ile bulunur. Bu sebeple bilirkişilerce kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesi gerekmektedir.

Yargıtay'a<sup>53</sup> göre kapitalizasyon faizi, arazinin rantı (net geliri) ile satış değeri arasındaki oran olup; belli bir bölgede, aynı yıl içerisinde, aynı tür tarımsal üretimin yapıldığı, aynı vasıf ve karakterdeki arazinin gerçek satış bedeli ile net geliri belirlendikten sonra bunların oranlanmasıyla bulunur. Yani kapitalizasyon faizi; bir yıl içinde bölgede satışı yapılan tüm arazilerin dekar başına fiyatı tespit edilip ortalama dekar fiyatı bulunduktan, aynı arazi parçalarının her birinin dekar başına net geliri de saptanıp yine bunların ortalama net geliri belirlendikten sonra, her iki ortalama rakamın birbirine oranlanmasıyla tespit edilir. Yüzde ile ifade edilen kapitalizasyon faizi, aynı yıl içinde o bölgede cari ortalama kapitalizasyon faiz oranını ifade eder. Görüleceği üzere, kapitalizasyon faizinin tespiti çok geniş kapsamlı araştırmaların yapılmasını gerektirmektedir. Bu oranın büro çalışmaları ile belirlenmesi mümkün olmayıp, değer takdiri yapılacak olan arazinin bulunduğu yörede çok yeni ve benzer yeter sayıda gerçek arazi satış fiyatlarının ve bunların rantlarının bilinmesi gerekmektedir.

<sup>53</sup> Yargıtay, HGK, T.28.06.1995, E.1995/18-426, K.1992/687; www.corpus.com.tr erişim tarihi 29.05.2018

Bunun için de bilirkişilerce değeri biçilecek arazinin ve bulunduğu yörenin niteliklerinin çok iyi bilinmesi gerekmektedir (Karakayacı ve Oğuz, 2006, s.25).<sup>54</sup>

Yapılan bu açıklamalar doğrultusunda, kapitalizasyon faizi hesabını aşağıdaki şekilde formüle etmek mümkündür:

$$\text{Kapitalizasyon faiz oranı} = \text{Arazinin net geliri} / \text{Arazinin satış fiyatı}$$

Arazinin değerinin tespiti formülü ise şu şekildedir:

$$\text{Arazinin değeri} = \text{Bir dekara arazinin net geliri} / \text{Kapitalizasyon faizi}$$

Bu formülden de görüleceği üzere kapitalizasyon faizi, net gelir hesabı için kullanılan bölme işleminin paydası durumunda olduğundan; arazinin değeri ile kapitalizasyon faizi oranı arasında ters orantı bulunmaktadır. Yani kapitalizasyon faizi oranı düştükçe arazinin değeri artacak, kapitalizasyon faizi oranı yükseldikçe arazinin değeri düşecektir. Bu durumda örneğin kapitalizasyon faizi oranının %3 olduğu bir taşınmazın kamulaştırma bedeli daha yüksek iken, %15 olduğu bir taşınmazın daha düşük olacaktır.

Bilirkişiler kapitalizasyon faizini tespit edebilmek için o bölge için yapılmış araştırma ve anketlere dayanmalı, bu veriler bulunmuyor ise bizzat kendileri araştırma yapmalıdır (Mülayim, 2001, s.237). Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına göre, kapitalizasyon faiz oranı belirlenirken; arazinin verimine ve satış değerine etkili olan unsurlar birlikte ele alınmalıdır. Bu unsurlar; arazinin sulu veya kuru tarım arazisi olması, toprağın verimi, eğim durumu, yüzölçümü ve geometrik şekli, yetiştirilebilecek ürünlerin niteliği, taşınmazın önemli yerleşim birimlerine ve cazibe merkezlerine yakınlığı, pazarlama ve ulaşım probleminin olmaması gibi unsurlardır. Yalnız burada dikkat edilmesi gereken bir husus var ki; daha önce de vurgulandığı gibi, kapitalizasyon faizi oranının belirlenmesinde dikkate alınan bu

---

<sup>54</sup> www.ziraat.selcuk.edu.tr/dergi; file:///C:/Users/PC/Downloads/388-760-1-SM.pdf

unsurların, Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde düzenlenen objektif ölçülerden (objektif değer artırıcı unsurlar) farklı olması gerekir.<sup>55</sup>

Bilirkişilerce bu şekilde tespit olunan kapitalizasyon faizi oranı, kamulaştırılan taşınmazın bulunduğu bölgeye ait ortalama bir orandır. Bu oran, bilirkişiler için bir hareket noktası olarak ele alınır. Kamulaştırılan taşınmaza ilişkin kapitalizasyon faizi oranı ise; belirlenen bu ortalama orandan hareketle, bilirkişilerce arazinin özel nitelikleri, örneğin sulu veya kuru olması, toprağın yapısı, ekilebilecek ürünler, önemli yerleşim birimlerine yakınlığı ve tarımsal amaçlı alt yapı olanaklarının bulunması gibi nitelikleri dikkate alınarak belirlenmelidir. Taşınmazın bulunduğu bölgenin nüfus yoğunluğu, bölgedeki arazi miktarı ve araziye olan talep de kapitalizasyon faizini etkileyecektir. Bu niteliklerin mevcudiyetine göre, ortalama kapitalizasyon faiz oranı artırılarak ya da azaltılarak taşınmazın nihai kapitalizasyon faizi oranı tespit edilir. Bilirkişiler ortalama kapitalizasyon faizini bahsi geçen nedenlerle artırdıkları veya azalttıkları takdirde, bu artırım veya azaltımı objektif nedenlere dayandırmalı ve gerekçeleriyle birlikte raporlarında ayrıntılı olarak açıklamalıdır. Bu şekilde bilirkişi raporlarının mahkemelerce denetiminin sağlanması mümkün olacaktır.

Ülkemizde henüz bölgelere has kapitalizasyon faizi oranları konusunda bir standart oluşturulmuş değildir. Bu nedenle Yargıtay, uygulamada birliği sağlamak görevi çerçevesinde, yıllardır yurdun her bölgesinden gelen kamulaştırma dosyalarında edindiği tecrübe ve bilgi birikimlerine dayanarak, ülkemizin belirli bölgelerinde baz alınacak cari ortalama faiz oranlarını belirleme konusunda kendisini yetkili görmüştür. Bu kapsamda Yargıtay, yurt genelinde uygulanacak kapitalizasyon faizi oranlarının %3 ile %15 arasında değişmekte olduğunu kabul etmiştir. Buradan hareketle, bilirkişilerce %3'ten daha düşük veya %15'ten daha yüksek bir kapitalizasyon faizi oranının kabul edilemeyeceği sonucuna ulaşmak mümkündür. Nitekim Yargıtay içtihatları da bu yöndedir.<sup>56</sup>

%3 kapitalizasyon faizi oranı; ülkenin en verimli, yılda iki ürün alınabilen ve yüksek değerlerde pazarlama imkanına sahip tarım arazileri için uygulanabilecek bir orandır.

---

<sup>55</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Bölüm 4.2.1.6. Taşınmazın bedelinin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler

<sup>56</sup> Yargıtay, 18. HD, T.17.06.1996, E.1996/5609, K.1996/6099; aktaran Rezaki v.d., 1999, C.1, s.293

Yargıtay kimi kararlarında %3 veya %3,5 gibi kapitalizasyon faizi oranlarının; Karadeniz kıyı şeridi gibi arazinin kısıtlı ve nüfus yoğunluğunun fazla, dolayısıyla araziye talebin çok yüksek olduğu yerlerde uygulanabileceğini ifade etmiştir.<sup>57</sup>

Bununla birlikte Yargıtay uygulamasına göre; değeri önemli biçimde etkileyen kanıtlanmış, farklı ve özel bir etkenin bulunması durumu haricinde, ülkemizde sulu tarım arazilerinde uygulanacak kapitalizasyon faizi oranı %5, kuru tarım arazilerinde ise %6 olarak kabul edilmektedir. Bu husus Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>58</sup> “... *Mahkemece, yukarıda açıklandığı üzere taşınmazın sulu ya da kuru tarım arazisi niteliği açıkça ve denetime olanak verecek biçimde saptanmalı, sulu tarım arazisi olduğunun (fülen sulandığının) belirlenmesi durumunda sulu tarım arazilerinde münavebeye alınacak ürünlere ilişkin; kuru tarım arazisi olduğunun anlaşılması durumunda ise kuru arazilerde münavebeye alınacak ürünlere ait İlçe Tarım Müdürlüğünün bildireceği 2010 yılı dekar başına verim ve üretim giderleri ile kg başına toptan satış fiyatları esas alınarak sulu tarım arazisi ise %5 kuru tarım arazisi ise %6 kapitalizasyon faizi uygulanmak suretiyle değerlendirme yapılarak kamulaştırma bedelinin belirlenmesi için bilirkişi kurulundan ek rapor alınmalı ...*” denilerek ifade edilmiştir. Yargıtay’ın kimi kararlarında sulu tarım arazileri için %4 kapitalizasyon faizini kabul ettiği de görülmektedir.<sup>59</sup>

Bununla beraber, aynı bölgede ve aynı niteliklere sahip taşınmazlar için benzer kapitalizasyon faiz oranlarının uygulanması gerekir. Bu durum, özellikle toplu kamulaştırmalarda uygulama birliğini sağlamak ve adaletsiz uygulamaların önüne geçmek açısından büyük önem arz etmektedir.

Ayrıca burada yine önemle vurgulamak gerekir ki; bilirkişilerce kapitalizasyon faizi belirlenirken dikkate alınan unsurların, (taşınmazın değeri net gelir yöntemine göre belirlendikten sonra) tekrar objektif ölçü kabul edilerek taşınmazın değerinin artmasına sebep olunmaması gerekir.

---

<sup>57</sup> Yargıtay, 5.HD, T.27.02.2004, E.2004/610, K.2010/1945; aktaran Gölcüklü, 2016, s.364

<sup>58</sup> Yargıtay, 18. HD, T.09.05.2011, E.2011/2510, K.2011/6230; www.corpus.com.tr erişim tarihi 28.05.2018

<sup>59</sup> Yargıtay, 5. HD, T.10.12.2014, E.2014/20226, K.2014/29321; aktaran Gölcüklü, 2016, s.348-349

Daha önce de bahsedildiği üzere, kapitalizasyon faizi oranı belirlenirken dikkate alınacak unsurlar; arazinin sulu veya kuru tarım arazisi olması, toprağın verimi, eğim durumu, yüzölçümü ve geometrik şekli, yetiştirilebilecek ürünlerin niteliği gibi arazinin verimine etkili olan unsurlar ile taşınmazın önemli yerleşim birimlerine ve cazibe merkezlerine yakınlığı, pazarlama ve ulaşım probleminin olmaması gibi satış değerine etkili olabilecek faktörlerdir. Kamulaştırma Kanunu m.11/1-1’da sözü edilen objektif ölçüler ise bu unsurların dışındadır. Objektif ölçüler, Yargıtay’ın yerleşmiş içtihatlarına göre, taşınmazın şehir merkezine, büyükşehir ve anayollara yakınlığı, ulaşım kolaylığı, ürünün pazarlanması kolaylıkları ve nakliye maliyetinin düşük olması gibi tarımsal faaliyet ve gerekleriyle ilgili unsurlardır.

Bu sebeple Yargıtay, kapitalizasyon faizinin belirlenmesinde dikkate alınan niteliklerin, mükerrer olarak objektif artış unsuru kabul edilerek taşınmazın değerinin artırılmasını uygun görmemektedir. Ancak uygulamada bilirkişilerin bu unsurların ayırımını sağlıklı bir şekilde yapamayarak, kapitalizasyon faizi belirlenirken dikkate aldıkları unsurları tekrar objektif değer artırıcı unsur olarak kabul ettikleri görülmektedir. Bu durum Yargıtayca bozma sebebi kabul edilmektedir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bu hususta bir kararında;<sup>60</sup> “... Kamulaştırılan taşınmazın kullanım tarzı ve nitelikleri, ana asfalt karayoluna bitişik olması, ulaşım kolaylığı gibi olumlu özelliklerinin kapitalizasyon faizi içerisinde değerlendirilmiş olduğu kabul edilmelidir. Bu gibi özelliklerin mükerrer olarak objektif değer artırıcı unsurlar olarak değerlendirilmeleri mümkün değildir. Bu yön gözetilmeden, belirlenen değer ayrıca objektif unsurlar olduğu gerekçesiyle %10 oranında artırılarak zemin değerinin tespit edilmiş olması ... doğru görülmemiştir ... ” denilerek, taşınmazın niteliklerinin kapitalizasyon faizinin belirlenmesinde göz önünde bulundurulmuş olunması halinde, bu niteliklere dayanılarak %10 oranında dahi objektif değer artışı verilmesinin uygun olmadığı ifade edilmiştir.

Ancak Yargıtay’ın başka bir kararında<sup>61</sup> ise; kapitalizasyon faiz oranı %3 olan dava konusu taşınmazın nitelikleri göz önünde bulundurulmuş objektif değer artışı oranının %200 kabul edilmesi uygun görülmüştür. Görüleceği gibi Yargıtay’ın bu konuda da farklı uygulamaları mevcuttur.

---

<sup>60</sup> Yargıtay, 18. HD, T.10.07.2012, E.2012/6999, K.2012/9014; www.corpus.com.tr erişim tarihi 29.05.2018

<sup>61</sup> Yargıtay, HGK, T.06.07.2011, E.2011/5-332, K.2011/467; aktaran Köktürk ve Köktürk, 2016, s.898

Uygulamada karşılaşılan bu sorunların en aza indirgenebilmesi için, bilirkişilerce kapitalizasyon faizi ve objektif ölçülere esas niteliklerin belirlenmesi konusunda Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına riayet edilmesi gerekmektedir. Ancak Yargıtay içtihatları incelendiğinde; taşınmazın önemli yerleşim birimlerine, şehir merkezine ve ulaşım yollarına yakınlığı ve pazarlama kolaylığı gibi objektif değer artırıcı unsur olarak kabul edilen kimi özelliklerinin; kapitalizasyon faizinin tespitinde esas alınacak unsurlar arasında da sayıldığı görülmektedir. Bu durum, bilirkişilerce söz konusu ayırımın yapılabilmesini güçleştirmekte ve bahsi geçen mükerrer değerlendirmelere yol açabilmektedir. Bu nedenle konunun yargısal içtihatlarla şekillendirilmesinden; tarımsal değerlendirme alanında uzmanlık sahibi olan kurum ve kuruluşlar, yargı organları ve yoğun bir şekilde kamulaştırma işlemleri yapan yatırımcı kamu kurumlarınca koordineli çalışmalar yapılarak, kapitalizasyon faizi ve objektif ölçülerin tespitinde esas alınan unsurlar konusunda bilimsel temellere dayanan net bir ayırımın yapılması ve bu konuda uygulamada birliği sağlayacak bir standart geliştirilmesinin daha sağlıklı sonuçlar vereceği değerlendirilmektedir.

Ayrıca ülkemizde henüz kapitalizasyon faizi oranları konusunda bir standardın oluşturulmamış ve bölgelere has kapitalizasyon faizi oranlarının belirlenmemiş olması da bir eksiklik olarak görülmektedir (Gölcüklü, 2016, s.339). Bu husustaki çalışma eksikliği nedeniyle konu Yargıtay içtihatları ile şekillendirilmek durumunda kalmış; Yargıtay da, değeri önemli biçimde etkileyen kanıtlanmış, farklı ve özel bir etken bulunmadıkça, ülkemizde uygulanacak kapitalizasyon faizi oranını sulu tarım arazilerinde %5, kuru tarım arazilerinde %6 olarak kabul etmiştir. Bu kabul, uygulama birliğini sağlamak bakımından isabetli kabul edilebilirse de; uygulamada bilirkişilerin yeterli değerlendirme yapmadan, Yargıtay içtihatları ile aykırı düşmemek gayesiyle doğrudan %5 veya %6 kapitalizasyon faizi oranlarını esas almaları gibi bir sonuca yol açması da mümkündür. Bu durum kamulaştırmanın temel ilkelerinden biri olan gerçek karşılığın belirlenmesi ilkesine aykırı sonuçlar doğurabilir. Bu nedenle, kapitalizasyon faizi oranı konusunda bilimsel çalışmalar yapılarak, bölgelere has kapitalizasyon faizi oranları konusunda bir standardın belirlenmesinin gerektiği değerlendirilmektedir. Değerlemede, geliştirilecek bu standart esas alınmakla birlikte, yine bilirkişilere taşınmazın özel nitelikleri göz önünde bulundurularak bu oranı

artırma veya azaltma yetkisinin verilmesi, taşınmazın gerçek değerinin tespiti bakımından faydalı olacaktır.

#### **4.2.2.3.5. Arazi niteliğindeki taşınmazların değerlemesinde özellik arz eden durumlar**

##### **4.2.2.3.5.1. Kapama bahçe, bağ veya kavaklığın kamulaştırma bedelinin belirlenmesi**

“Üzerinde dikili tarım unsuru (ağaç, bağ vs.) bulunmayan, fakat ekim dikim yapılarak faydalanılan çıplak araziye ‘açık tarım arazisi’, zemini kısmen veya tamamen kaplayacak sayıda ağaç vs. dikili olan araziye de ‘kapama bahçe’ denilmektedir (Gölcüklü, 2016, s.386).”

Kamulaştırılan taşınmaz üzerinde ağaç bulunup bulunmadığının tespiti kamulaştırma bedelinin belirlenmesi bakımından önem arz etmektedir. Bu sebeple bedel tespiti ve tescil davası esnasında öncelikle kamulaştırılan taşınmaz üzerinde ağaç bulunup bulunmadığının tespit edilmesi gerekir. Eğer taşınmaz üzerinde ağaç bulunuyor ise, bu ağaçların türü, yaşı ve sayısının da mahkemece tespit edilmesi gerekir. Bu tespitten sonra yapılması gereken ise, söz konusu ağaçlar nedeniyle taşınmazın kapama bahçe vasfı kazanıp kazanmadığının belirlenmesidir.

Yargıtay’a göre, taşınmaz üzerinde bulunan ağaçların araziye kapama bahçe niteliği kazandırıp kazandırmadığının ilçe tarım müdürlüğünden sorulması gerekir. İlçe tarım müdürlüğü verilerinden taşınmazın kapama bahçe niteliğinde olmadığına anlaşılması halinde; taşınmazın değeri açık tarım arazisi olarak belirlenecek, yani ürünlerin verimi, hasat zamanındaki toptan kg satış fiyatı ve üretim giderlerine göre net gelir hesabı yapılacaktır.

Taşınmazın kısmen kapama bahçe niteliğinde olduğunun anlaşılması halinde ise; taşınmazın kapama bahçe niteliğinde olmayan kısmının değeri tarım arazisi olarak belirlenecek, kapama bahçe niteliğinde olan kısmının değeri ise taşınmazın üzerinde bulunan ağaçların cinsine göre ilçe tarım müdürlüğünden elde edilecek dekar başına ortalama verim, hasat zamanındaki toptan kg satış fiyatı ve üretim giderleriyle hesaplanan net gelirin kapitalizasyon faizine bölünmesi suretiyle bulunacak, sonrasında bulunan bu iki bedel



toplanarak taşınmazın kamulaştırma bedeli belirlenecektir. Bu husus Yargıtay'ın bir kararında;<sup>62</sup> “... *Mahkemece Gıda, Tarım ve Hayvancılık İlçe Müdürlüğünden yukarıda sözü edilen ağaçların yaş ve cinsine göre, bu ağaçların tamamının taşınmaza kapama bahçe niteliği verip vermediği araştırılıp tamamının kapama bahçe olmasını sağlayacak yeterli sayıda ağaç bulunmaması halinde mevcut ağaç sayısına göre kapama bahçe olan kısmın saptanıp, geriye kalan bölüm açık tarım arazisi olarak değerlendirilmek üzere Gıda, Tarım ve Hayvancılık İlçe Müdürlüğünden zeytin ve meyve ağaçlarıyla ilgili olarak dekar başına verim miktarı, ortalama satış fiyatı ve üretim giderlerini de gösteren veri listesinin getirtilip, bu verilerin ortalamasına göre yapılacak kapama bahçe olan bölümle açık tarım arazisi olan bölümün değeri saptanıp kamulaştırma bedelinin buna göre hesaplanması gerektiğinin düşünülmemesi ... doğru görülmemiştir ...*” denilerek ifade edilmiştir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, yukarıda ifade edilen kapama bahçe değerlendirme yöntemine göre belirlenen taşınmazın net geliri içinde ağaçların değeri bulunmakta olduğundan, kamulaştırma bedeline ayrıca bir daha ağaç bedeli eklenmemesi gerekir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bir kararında<sup>63</sup>da; “... *kamulaştırma nedeniyle bedelin tespiti davalarında yerleşmiş uygulama, üzerinde meyveli veya meyvesiz ağaç bulunan taşınmaz kapama bahçe olarak net gelirine göre, zemini ve üzerindeki ağaçları kapsamak üzere değerlendirilir ...*” denilerek bu husus ifade edilmiştir.

Taşınmazın üzerinde bulunan ağaçların değişik cinslerden olması, yani taşınmazın karışık kapama meyve bahçesi olması durumunda ise; hesaplama ağırlıkta bulunan ağaç cinsine göre yapılmalı, diğer ağaç cinslerinin değeri hesaplanan bedel içinde zaten bulunduğu için bunlar ayrıca ilave edilmemelidir. Bu husus Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>64</sup> “... *Karışık kapama meyve bahçesi niteliğindeki taşınmaza net kayısı, ceviz ve dut geliri esas alınarak değer biçildiğinden bu değer taşınmazdaki sair ağaçların bedelini de kapsar. Açıklanan nedenle karışık kapama meyve bahçesinde bulunan sair ağaçlara ayrıca değer biçen rapora göre kamulaştırma bedelinin fazla artırılması ... doğru görülmemiştir ...*” denilerek ifade edilmiştir.

---

<sup>62</sup> Yargıtay, 18. HD, T.03.07.2012, E.2012/6780, K.2012/8430; www.corpus.com.tr erişim tarihi 30.05.2018

<sup>63</sup> Yargıtay, 18. HD, T.04.12.2007, E.2007/10336, K.2007/10607; aktaran Gölcüklü, 2016, s.389

<sup>64</sup> Yargıtay, 5. HD, T.01.07.2002, E.2002/9513, K.2002/15167; www.corpus.com.tr erişim tarihi 30.05.2018

Kamulaştırılan taşınmazın kapama bağ niteliğinde olması da mümkündür. Kapama bağın geliri de yine kapama bahçede olduğu gibi, ilçe tarım müdürlüğünden elde edilen ürün (yaş üzüm) verimi, hasat zamanındaki toplam kg satış fiyatı ve ürün giderleri esas alınarak bulunur. Yargıtay'a göre kapama bağ gelirine göre biçilen değer, kapama meyve bahçesinde olduğu gibi, arazi üzerinde bulunan diğer ağaçları da kapsamaktadır. Bu nedenle taşınmaz üzerinde bulunan diğer ağaçların bedelinin kapama bağ bedeline ilave edilmemesi gerekir.<sup>65</sup>

Taşınmaz üzerinde kavak ağacının bulunması ise bahsi geçen uygulamalardan farklı bir şekilde değer tespiti yapılmasını gerekli kılar. Buna göre mahkemece öncelikle kamulaştırılan taşınmaz üzerinde bulunan kavak ağaçlarının sayısı ve yaşı ile taşınmaza kapama kavaklık niteliği kazandırıp kazandırmadığı hususlarının öğrenilmesi gerekir. Taşınmazın kapama kavaklık niteliğinde olduğunun saptanması halinde ise; kavak ağaçlarının kaç yılda kesim aşamasına geleceği, dekar başına verimi, satış fiyatı ve kesim aşamasına kadar yapılacak masrafların ilçe tarım müdürlüğünden araştırılması zorunludur. Elde edilen bu verilerle öncelikle brüt gelirin belirlenmesi, bu brüt gelirden kamulaştırma tarihinden kesim tarihine kadar yapılan masrafların düşülerek net gelirin bulunması, net gelirin de kavakların yetişmesi için gerekli olan yıl sayısına bölünmesi gerekmektedir. Bulunan bu değer kapama kavaklığın bir yıllık net geliri olup, bu değerın kapitalizasyon faizine bölünmesi suretiyle taşınmazın bir dekarının kamulaştırma bedeli tespit edilir. Bu yöntemle belirlenen bedel, yine kamulaştırılan taşınmaz üzerinde bulunan diğer ağaçları da kapsadığından, diğer ağaçların bedelinin ayrıca ilave edilmemesi gerekir.<sup>66</sup>Henüz fidan durumunda<sup>67</sup>bulunan kavaklar ise kapama kavaklık olarak kabul edilmezler. Bu durumda, taşınmazın değeri açık tarım arazisi olarak tespit edilecek olup; belirlenen bu bedele kavak fidanlarının ilçe tarım müdürlükleri veya gerektiğinde Kavakçılık Enstitüsü gibi kurumlardan elde edilen verilere dayanılarak hesaplanan değeri ilave edilir.<sup>68</sup>

---

<sup>65</sup> Yargıtay, 18. HD, T.29.01.2007, E.2007/177, K.2007/425; www.corpus.com.tr erişim tarihi 30.05.2018

<sup>66</sup> Yargıtay, 18. HD, T.19.09.2005, E.2005/5781, K.2005/8020; www.corpus.com.tr erişim tarihi 30.05.2018

<sup>67</sup> Dört yaşından küçük kavakların fidan durumunda olduğu kabul edilmektedir (Gölcüklü, 2016, s.421).

<sup>68</sup> Yargıtay, 18. HD, T.08.03.2005, E.2005/705, K.2005/1908; www.corpus.com.tr erişim tarihi 30.05.2018

#### 4.2.2.3.5.2. Ağaçların kamulaştırma bedelinin belirlenmesi

Kamulaştırılan taşınmaz üzerinde bulunan ağaçlar taşınmaza kapama bahçe niteliği vermiyorsa ve bu ağaçların topraktan ayrı olarak değerlerinin tespit edilmesi gerekiyorsa; Yargıtay uygulamalarına göre, bu durumda ağaçların bedeli kaim değer yöntemi ile belirlenmelidir.

Kaim değer yönteminde, en basit ifadeyle, taşınmazın ağaçlı değeri ile ağaçsız değeri arasındaki fark hesaplanmaktadır. Bu yöntemde önce, taşınmaz üzerindeki ağaçların normal sıklıkta ne miktar alanı kapama bahçe yapmaya yeterli olduğu saptanarak bu alanın değeri kapama bahçe olarak belirlenir. Sonrasında aynı yer, çevrede ekilmesi mutad ürünler münavebesine göre açık tarla olarak yeniden değerlendirilerek, açık tarım arazisi niteliğine göre bulunan bu değer kapama bahçe olarak bulunan değerden çıkartılır. Fark bedelin, bir dekarda bulunması gereken ağaç sayısına bölünmesiyle birlikte bir adet ağacın kamulaştırma bedeli tespit edilmiş olur.<sup>69</sup>

Yargıtay'ın kaim değer yöntemine ilişkin içtihatları incelendiğinde bu yöntemin genellikle, kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlarda irtifakın geçtiği alan üzerine ağaç dikme yasağının getirildiği durumlarda<sup>70</sup> ve arsa niteliğinde taşınmazlar üzerinde bulunan ağaçların değerinin tespitinde kullanıldığı görülmektedir. Nitekim Yargıtay'ın bir kararında da;<sup>71</sup> "... Yargıtay içtihatlarına göre topraktan ayrı olarak değerlendirme söz konusu olduğunda ağaç bedeli, kaim değer yöntemi esas alınarak belirlenir ..." denilerek, kaim değer yönteminin bazı özel durumlarda uygulanacağı ifade edilmiştir.

Gerçekten, kapama bahçe niteliğinde olmayan arazi vasfındaki taşınmazlarda taşınmaz üzerinde bulunan ağaçların değeri, ilçe tarım müdürlüklerinden alınan resmi verilere göre maktu olarak belirlenip, çevrede ekilmesi mutad ürünler münavebesine göre açık tarla olarak değerlendirilen zemin bedeline eklenecek olup; kaim değer metodu ancak topraktan ayrı

<sup>69</sup> Yargıtay, 18. HD, T.02.03.2009, E.2008/13146, K.2009/1984; www.corpus.com.tr erişim tarihi 30.05.2018

<sup>70</sup> Yargıtay, 18. HD, T.27.06.2005, E.2005/3373, K.2005/6708; www.corpus.com.tr erişim tarihi 30.05.2018

<sup>71</sup> Yargıtay, 18. HD, T.17.05.2005, E.2005/5137, K.2005/5137; aktaran Gölcüklü, 2016, s.383

olarak değeri tespit edilmesi gereken kapama niteliği vermeyen ağaçların bedelinin tespitinde uygulanacaktır.

Bu hususlara ek olarak ayrıca önemle belirtmek gerekir ki, arsa niteliğindeki taşınmazlar üzerinde bulunan ağaçların değeri kaim değer yöntemine göre belirlenirken; bulunan kaim değerden belirli bir oranda indirim yapılması gerekmektedir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bir kararında<sup>72</sup> bu hususa ilişkin olarak; “... arsalarda bu kaim değer içinde ağaçların yetiştiği toprağın da bir unsur olarak yer aldığı gözetilerek zeminin iki kez değerlendirilmesine meydan vermemek için bu unsuru bertaraf etmek, başka bir deyişle değere yansımaları önlemek üzere, bulunan kaim değerden, bu özelliği hesaba katacak oranda indirim yapılması gerekir ...” denilerek bu uygulamanın gerekçesi ifade edilmiştir.

#### **4.2.2.3.5.3. Üzerinde yapı bulunan arazinin kamulaştırma bedelinin belirlenmesi**

Arazi niteliğindeki taşınmazın üzerinde yapı bulunması halinde kamulaştırma değeri iki aşamalı olarak hesaplanır. İlk aşama arazinin zemin değerinin belirlenmesidir. Zemin değeri, daha önce de bahsedildiği gibi, çevrede ekilmesi mutad ürünlerin münavebesi esas alınarak net gelir yöntemine göre belirlenir. Zemin değeri tespit edildikten sonraki aşama ise zemin üzerinde bulunan yapının değerinin belirlenmesidir.

Yapının değeri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayımlanan davanın açıldığı yıla ait Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde belirlenen yapı birim fiyatları esas alınarak belirlenir. Buna göre, öncelikle yapının tebliğde belirtilen yapı sınıflarından hangisine dahil olduğu tespit edilir. Sonrasında yapının ait olduğu sınıf için belirlenen birim metrekare değeri yapının yüzölçümü ile çarpılır. Yapılan bu çarpma işlemi sonucu belirlenen bedelden, yapının yaşı ve fiziki durumu dikkate alınarak belirlenen yıpranma payı düşülerek yapının kamulaştırma değeri belirlenmiş olur. Taşınmazın toplam kamulaştırma bedeli ise, taşınmaz üzerinde bulunan yapının bedeli ile zemin bedelinin toplanması suretiyle bulunur.

---

<sup>72</sup> Yargıtay, 18. HD, T.06.02.2002, E.2002/215, K.2002/1310; www.corpus.com.tr erişim tarihi 30.05.2018

Bilirkişilerin yapıların yıpranma oranlarını tespit ederken, 02.12.1982 tarihli ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'den yararlanmaları gerekir. Söz konusu cetvel, yapıların yaşlarına ve türlerine (çelik karkas, betonarme karkas, yığma kagir, ahşap, kerpiç vs.) göre yıpranma oranlarını gösteren bir cetvel olup; böyle bir cetvel ile yapı türlerinin yaşlara göre yıpranma oranlarının öngörülmesi, bedel tespitinde uygulama birliğinin sağlanması bakımından faydalıdır. Ayrıca böyle bir resmi belirlemenin olması bilirkişi raporlarının mahkemelerde denetiminin sağlanması bakımından da gereklidir. Ancak uygulamada bilirkişilerce bu cetvele her zaman riayet edildiğini söylemek mümkün değildir. Bilirkişi raporlarında yapıların değerinin söz konusu cetvel nazara alınmayarak, büyük ölçüde bilirkişilerin subjektif değerlendirmelerine dayalı olarak belirlendiği; ayrıca raporlarda sadece (% şeklinde) yıpranma oranının belirtilmesi ile yetinilerek, cetvelde öngörülen orandan hangi gerekçelerle uzaklaşıldığına dair hiçbir açıklamanın sunulmadığı görülebilmektedir. Hatta aynı taşınmaz için farklı bilirkişilerce farklı oranda yıpranma payları belirlenerek farklı kamulaştırma bedellerinin tespit edilmesi de uygulamada karşılaşılan sorunlardan biridir.

1982 tarihli cetvelin günümüzün değişen koşulları ve gelişen teknolojisi karşısında teknik değerlendirme açısından yetersiz kalabileceği ve yıpranma payının sağlıklı bir şekilde tespiti için taşınmazın içinde bulunduğu fiziki koşulların bilirkişilerce değerlendirilmesinin gerekli olduğu göz önünde bulundurulduğunda; bir cetvele doğrudan doğruya bağlı kalınmasının amaca uygun olmadığı değerlendirilebilir. Ancak bilirkişilerce cetvelden uzaklaşılacak ise; bu durumun objektif nedenlere dayandırılması ve bu nedenlerin bilirkişi raporunda ayrıntılı olarak gerekçelendirilmesi gerekir. Bununla beraber, yapı türlerinin yaşlara göre yıpranmaları konusunda bilimsel çalışmalar yapılması gerektiği değerlendirilmektedir. Çünkü cetvelin mevcut hali ile yapıların yıpranması sadece teorik olarak hesaplanabilmekte, yapının içinde bulunduğu ayırt edici koşullar nedeniyle maruz kaldığı fazla yıpranmalar göz önünde bulundurulamamaktadır. Bu bir örnekle açıklanacak olursa, anılan cetvele göre 10 yaşında bir betonarme karkas binanın yıpranma payı oranı %10'dur.<sup>73</sup> Ancak bu belirlemede, sadece cetvelde yer alan verilere dayanılarak bir saptama yapılmakta, yapının içinde bulunduğu fiziki çevreden kaynaklanan fazla yıpranmaları dikkate alınamamaktadır. Oysaki fiili durumda bu

---

<sup>73</sup> Bkz. 02.12.1982 tarihli ve 17886 sayılı RG

yapının yıpranma hızını etkileyecek birçok farklı faktör olabilir. Örneğin bu yapının deniz kenarında bulunan bir yapı olması halinde, maruz kalacağı yoğun nemden dolayı karasal bölgede bulunan bir yapıdan daha fazla yıpranacak olması kaçınılmazdır. Böyle bir durumda ise bu yapının yıpranma oranının cetvelde belirtildiği şekilde %10 olduğunu söylemek gerçekçi olmayacaktır. İşte örnek verilen bu durumda olduğu gibi, cetvelin mevcut hali her zaman yapının gerçek yıpranmasını yansıtmayabilir. Bilirkişiler de bu ihtiyaçtan kaynaklı olarak cetvelden ayrılma yoluna gidebilirler. Ancak cetvele riayet edilmemesi, bilirkişi raporlarının denetimini zorlaştıracak ve farklı uygulamaların ortaya çıkmasına neden olacaktır. Bu nedenle cetvele riayet edilmemesinden, karşılaşılan sorunlara çözüm getirecek ve ihtiyacı karşılayacak yeni bir cetvelin oluşturulmasının daha isabetli olacağı değerlendirilmektedir. Bu duruma ilişkin öneri; yıpranma oranları cetvelinin sadece teorik yıpranmayı gösterecek şekilde hazırlanmaması, teorik yıpranma yanında, yapıların içinde buldukları fiziki koşullara göre yıpranmalarının hesaplanmasını sağlayacak ikinci bir fiziki yıpranma cetvelinin daha hazırlanması, yapının nihai yıpranmasının ise bahsi geçen bu teorik ve fiziki yıpranma cetvellerine göre ayrı ayrı belirlenecek yıpranmalarının nazara alınması suretiyle belirlenmesidir. Bu şekilde, yapının gerçek yıpranmasının cetvel dışına çıkılmadan tespit edilmesi sağlanarak uygulama birliğinin oluşturulabileceği değerlendirilmektedir.

#### **4.2.3. Arsaların kamulaştırma bedelinin belirlenmesi**

Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre arsaların kamulaştırma değeri, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre belirlenir. Yani kamulaştırılan taşınmaz arsa niteliğinde ise, değerlemesinin emsal satışlar esas alınmak suretiyle yapılması zorunlu olup; kanunun emredici hükmü gereği taşınmazın değerinin başka bir yöntem kullanılarak belirlenmesi mümkün değildir.

Anılan (g) bendinin lafzı incelendiğinde, arsaların değerinin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenebilmesi için bazı koşulların öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Kanunun emredici hükmüne göre, kamulaştırma bedelinin tespitinde esas alınacak emsal taşınmazın satış tarihinin kamulaştırma gününden önce olması ve satışının özel amaçlı satış olmaması

gerekmektedir. Geçerli bir değerlemenin varlığı için emsal seçiminde bu hususlara özen gösterilmesi gerekir.

#### **4.2.3.1. Emsal araştırmasının yapılması**

Emsal satışların davanın taraflarınca bildirilmesi mümkün olduğu gibi, bilirkişilerce ya da mahkemece resen araştırma yapılarak belirlenmesi de mümkündür. Emsallerin taraflarca bildirilmesi halinde bu emsallere ait tapu kayıtlarının tapu müdürlüğünden getirilmesi gerekir. Mahkemece resen emsal celbi yoluna gidilmesi halinde ise, tapu müdürlüğüne uygun emsallerin bildirilmesi için müzekkere yazılması gerekmekte olup; tapu müdürlüğünden gönderilen kayıtlarda emsal taşınmazın il, ilçe, mahalle/köy, mevki, ada, parsel numarası ve yüzölçümü bilgileri ile satış işleminin tarihi, tarafları ve satış bedeli gibi değer tespitinde esas alınacak hususların bulunması gerekir.

Uygulamada emsal araştırması yapılırken gerek taşınmaz malikleri ve kamulaştırma yapan idarelerce, gerekse tapu müdürlüklerince birtakım zorluklarla karşılaşıldığı görülmektedir. Taşınmaz maliklerinin emsal seçimine ilişkin gerekli teknik bilgiden yoksun olmaları ve tapu kayıtları gibi kaynakları değerlendirmelerinin güç olması; idarelerin ise çoğu zaman kayıtlarında emsal olabilecek taşınmazlara ilişkin yeterli veri bulunmaması sebebiyle emsal sunmada yetersiz kalabildikleri görülmektedir. Tapu müdürlükleri ise; tapu harcı ve vergilerden kaçınmak gibi amaçlarla gerçek değerinden düşük gösterilen satış bedelleri nedeniyle mahkemelere uygun emsal sunamamakta, sunsalar dahi bu emsaller genelde gerçek satış değerlerinin çok altında olduğundan bilirkişilerce değer tespitine esas alınmamaktadır. Bu durum uygun emsal bulmayı güçleştirdiği gibi, emsal tespiti için harcanan süreyi artırarak yargılamanın uzamasına da sebep olmaktadır. Bu nedenle tapu ve kadastro alanında yetkili kamu kurumları ile bu alanda faaliyet gösteren ilgili diğer kuruluşlarca ülke çapında koordineli bir çalışma yapılarak, emsal belirlemesine altyapı olacak bir taşınmaz bilgi sistemi oluşturulmasının faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

Bu hususlara ek olarak, yukarıda bahsi geçen nedenlerle tapu müdürlüğünce kamulaştırmaya konu taşınmaza uygun emsal sunulamaması ya da sunulan emsallerin

değerlendirmeye alınmasının mümkün olmadığı durumlarda, emsal bulunamadığı gerekçesiyle emsal karşılaştırma yöntemi dışında bir yöntemle kamulaştırılan taşınmaza değer biçilmesi mümkün değildir. Bu husus Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>74</sup> “... *Bilirkişi raporlarında, yakın yerlerde emsal satış olmadığı gerekçe gösterilerek piyasa rayicine göre değer biçilmiştir. Taraflara emsal göstermeleri için yeniden imkan tanınması, lüzumu halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi ve dava konusu taşınmaz değerinin emsal karşılaştırması suretiyle tespiti için yeniden oluşturulacak bilirkişi kuruluyla keşif yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, geçerli olmayan raporlara dayanılarak eksik incelemeyle hüküm kurulması ... doğru görülmemiştir ...*” denilerek ifade edilmiştir. Aynı şekilde, uygun emsal bulunamaması sebebiyle davanın reddine de karar verilemez (Gölcüklü, 2016, s.480). Bu durumda mahkemece resen emsal araştırmasına devam edilerek, gerektiğinde dava konusu taşınmazla benzer nitelik ve özellikleri taşıyan başka yerlerde bulunan emsallerin de göz önünde bulundurulması gerekir.

#### **4.2.3.2. Emsal alınabilecek taşınmazların belirlenmesi**

Daha önce de belirtildiği üzere, arsa niteliğindeki taşınmazların kamulaştırma değeri kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre belirlenir. Kamulaştırma Kanununun bu emredici hükmü incelendiğinde, emsal alınabilecek satışlara ve emsal taşınmazların niteliklerine ilişkin bazı sonuçlar çıkarmak mümkündür. Buna göre; emsal alınacak işlemin satış işlemi olması, emsalin satış tarihinin kamulaştırma tarihinden önce olması ve satış işleminin özel amaçlı olmaması gerekir.

Bu kapsamda öncelikle emsal alınacak işlemin satış işlemi olması zorunluluğu ele alınacaktır. Kamulaştırma Kanununun 11’inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinde “*Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini(n)...*” esas alınacağını belirtilmiş olması karşısında, değerlemede emsal “satışların” dikkate alınması bir zorunluluktur. Yani, arsa niteliğindeki taşınmazların kamulaştırma bedeli belirlenirken emsal alınacak işlemin satış işlemi olması; satış dışında mülkiyet devrini sağlayan bağış, trampa gibi işlemlerin emsal alınmaması gerekmektedir (Rezaki v.d., 1999,

<sup>74</sup> Yargıtay, 5. HD, T.29.01.2008, E.2007/13728, K.2008/546; www.corpus.com.tr erişim tarihi 30.05.2018



C.1, s.452). Ayrıca bu satış işleminin, tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek gerçekleştirilen resmi bir satış olması gerekmektedir. Bu kapsamda; harici senetle tarafların kendi aralarında yaptıkları satışlar ile noter tarafından düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile yapılan satışlar emsal satış kabul edilerek değerlendirmeye alınamazlar (Köktürk ve Köktürk, 2016, s.871).

Öte yandan, kanunun açık ifadesi gereği, emsal alınacak satışın kamulaştırma gününden önceki tarihli bir satış işlemi olması zorunludur. Bu kapsamda, bilirkişilerce kamulaştırma tarihinden sonra gerçekleştirilen bir satışın, hatta kamulaştırma tarihi ile aynı günde yapılan bir satışın dahi emsal alınması mümkün değildir. Bu hususa ilişkin olarak Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>75</sup> “... bilirkişi kurulu raporlarında emsal alınan taşınmazın satışı değerlendirme tarihinden sonra olup, bu tarihteki satımın geriye doğru endeksenerek değerlendirme tarihindeki fiyatının bulunmuş olması, kanunun bu amir hükmüne uyulmamış olmasının sonuçlarını bertaraf etmez ...” denilerek kamulaştırma gününden sonraki bir tarihte gerçekleştirilen bir satışın emsal alınmasının hiçbir surette mümkün olmadığı ifade edilmiştir. Ayrıca madde metnindeki kamulaştırma günü ifadesinin “dava tarihi” olarak kabul edilerek; gerek taraflarca sunulan emsallerde, gerekse mahkeme ve bilirkişilerce resen araştırılan emsallerde bu hususa dikkat edilmesi gerekmektedir. Dava tarihinden sonra satış işlemi görmüş bir emsalin sunulması halinde ise bilirkişilerce bu emsalin değerlendirme dışı tutulması gerekir.

Bu hususlara ek olarak, Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre arsa niteliğindeki taşınmazlara değer biçilirken alınan emsallerin kamulaştırılan taşınmaza yakın bölgelerden olması, aynı veya benzer nitelikleri taşıması, benzer yüzölçümüne sahip olması ve değerlendirme tarihine yakın bir tarihte satış görmüş olması gerekir. Yani kural, emsal taşınmaz ile kamulaştırılan taşınmazın niteliklerinin mümkün mertebe benzer olmasıdır. Bu husus, gerçekçi bir bedel tespiti yapılabilmesi bakımından büyük önem arz etmektedir. Bu kapsamda, kamulaştırılan taşınmaza uzak mesafede (örneğin başka bir il veya ilçede) bulunan veya yüzölçümü farkı fazla olan bir taşınmazın emsal alınmaması gerekir. Aynı şekilde, değerlendirme tarihinden çok önce satışı yapılmış bir taşınmazın emsal alınması da, yıllar içinde

---

<sup>75</sup> Yargıtay, 18. HD, T.11.04.1996, E.1996/2866, K.1996/3786; aktaran Rezaki v.d., 1999, C.1, s.466

ekonomide yaşanan değişimlerin emsalin değerinin günümüze güncellenmesinde yanıltıcı sonuçlar doğurabilmesi ihtimali dolayısıyla uygun olmayacaktır (Rezaki v.d., 1999, C.1, s.477). Keza yerleşim alanı dışında bulunan, çevresi seyrek meskun bir taşınmaz için de; şehir merkezinde, çarşı içinde ve ticari alanda bulunan bir taşınmazın emsal gösterilmesi uygun değildir.

Ana kural, emsalin kamulaştırılan taşınmaz ile yakın mesafede bulunması, benzer özelliklere ve yüzölçümüne sahip olması ve kamulaştırma gününe yakın tarihte satılması olsa da; bu koşulların her somut olayda eksiksiz şekilde bulunması zorunlu değildir. Gerçekten de uygulamada emsal bulma konusunda güçlükler yaşandığı, kamulaştırılan taşınmazla benzer niteliklere sahip emsaller bulunabilse bile; bu taşınmazların tapuda gösterilen değerinin gerçeği yansıtmaması, özel amaçlı satış olmaları veya değerleme gününden sonra satılmış olmaları gibi çeşitli sebeplerle emsal kabul edilemedikleri görülmektedir. Bu nedenle emsal taşınmazların taşınması gereken özelliklere ilişkin yukarıda bahsedilen kuralların Yargıtayca belirli bir ölçüde esnetilmesi gerekmiştir.

Bu kapsamda Yargıtay, kamulaştırılan taşınmazla aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılan taşınmazların da emsal alınabileceğini kabul etmiştir. Bu durumda emsal taşınmazın satış fiyatına TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) üretici fiyat endeksi uygulanarak değerlendirme (dava) tarihinde ulaşacağı fiyat bulunmalı; ardından emsal ile dava konusu taşınmaz karşılaştırılarak aradaki farklılıklara göre üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırmayla dava konusu taşınmazın değeri tespit edilmelidir.<sup>76</sup>

Yargıtay'ın bu uygulaması, emsal bulmada yaşanan güçlükler ve zorunlu ihtiyaçlar göz önünde bulundurulduğunda haklı görülmektedir. Öte yandan bilirkişilerin emsal seçiminde kendilerine tanınan bu esnekliği amacına uygun şekilde kullanmaları, gerçekten zorunlu olmadığı takdirde kamulaştırılan taşınmazdan başka mahalde bulunan emsallere başvurmamaları gerekmektedir. Bu emsallere başvurulmak durumunda kalındığında ise; bu

---

<sup>76</sup> Yargıtay, 5. HD, T.15.11.2017, E.2017/6099, K.2017/24836; www.corpus.com.tr erişim tarihi 01.06.2018

zorunluluk bilirkişi raporlarında somut bir şekilde gerekçelendirilmeli, aynı zamanda emsal alınan taşınmazın hangi sebeplerle emsal seçildiği ve kamulaştırılan taşınmazdan farklılıkları eksik ve üstün yönleri tek tek ele alınmak suretiyle tatmin edici şekilde açıklanmalıdır. Ancak uygulamada kimi zaman bu hususlara riayet edilmediği ve bahsi geçen takdir hakkının esnek bir şekilde kullanılarak gerçek bedelin tespiti bakımından uygun olmayan taşınmazların emsal alındığı görülebilmektedir. Nitekim bilirkişilerce başka uygun emsal bulunamadığından bahisle kamulaştırılan taşınmaza nitelik itibarıyla hiç benzemeyen taşınmazların emsal alınabildiği; hatta büyük projeler kapsamında yapılan toplu kamulaştırmalarda her taşınmazın niteliğine uygun ayrı emsaller belirlenmesi yerine, kimi zaman tek bir emsal seçilerek davaların büyük çoğunluğunda bu taşınmazın emsal olarak kullanıldığı da görülebilmektedir. Bu uygulamaların emsal bulunmasında yaşanan güçlüklerden kaynaklanan bir zorunluluk olduğu kabul edilebilirse de, taşınmazın gerçek karşılığının belirlenmesi ilkesi bakımından doğruluğu tartışmaya açıktır. Bu nedenle bilirkişilerin detaylı emsal araştırmasına önem vermesi; sadece birkaç emsalin ele alınıp emsal bulunamadığından bahisle kamulaştırılan taşınmaza çok uzak mesafede bulunan, yüzölçümü çok farklı olan veya niteliği itibarıyla uygun olmayan taşınmazların emsal alınmaması gerekir. Öte yandan, emsal belirlemesine esas olacak bir taşınmaz bilgi sisteminin oluşturulmasının, bilirkişilerin emsal bulmada karşılaştıkları sorunların azaltılmasına katkıda bulunacağı değerlendirilmektedir.

Uygun emsal bulunmasının güç olduğu durumlarda, bilirkişilerin taşınmazın daha önceki kendi satış değerinden veya icra ve ihale yoluyla yapılan satışlardan faydalanmaları da mümkündür. Ancak taşınmazın kendi satış değeri emsal alınırken, bu bedelin gerçek satış bedeli olup olmadığı hususuna dikkat edilmesi gerekir. Çünkü taşınmazın daha önceki satışının daha az tapu harcı veya vergi ödemek amacıyla düşük gösterilmiş olması veya satışın muvazaalı olması mümkündür (Karagöl, 2016, s.181). Böyle bir durumun tespiti halinde taşınmazın kendi satış değerinin emsal alınması uygun olmayacaktır. Ancak taşınmazın satış bedelinin gerçeği yansıttığı kanaatine varılır ise; Yargıtay'a göre kural olarak taşınmazın kendi satış değerinin diğer emsal satışlarla birlikte değerlendirilerek bedel tespit yapılması gerekir. Bununla birlikte, taşınmazın satış tarihi ile değerlendirme tarihinin aynı olduğu

durumlarda en iyi emsalin taşınmazın kendi satış değeri olduğunun kabul edilmesi ve bu değer in esas alınması gerekmektedir.<sup>77</sup>

Taşınmazın kendi satış değeri dışında, icra veya ihale yoluyla yapılan satışların da bilirkişilerce emsal alınması mümkündür.<sup>78</sup>Bu satışların resmi kurumlar tarafından yapılması ve katılıma açık olması sebebiyle, taşınmazın değerini gerçekçi bir şekilde yansıttıkları değerlendirilmektedir. Nitekim Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>79</sup>“... *Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulamalarında açık artırma (ihale) yoluyla yapılan satış işlemlerinin en uygun emsal olacağı kabul edilmektedir. Bilirkişi kurulları tarafından incelenen ve davacı belediye tarafından açık artırma (ihale) yoluyla yapılan satışlarda güncelleştirilmiş haliyle 7.000.000 TL/m<sup>2</sup> ile 18.000.000 TL/m<sup>2</sup> bedeller ortaya çıkmıştır. Belediyeye ait bu taşınmaz satışlarının -geçersizliği yasa çerçevesinde ileri sürülüp iptali de sağlanmadığı cihetle- eksiksiz olarak tapuya yansıtıldığı ve bu bedelin taşınmazın gerçeğe en yakın değeri olduğunun kabulüyle değerlendirmenin bu satışlardan en uygun olanının somut emsal alınması suretiyle yapılması gerekmektedir ...*” denilerek, ihaleye fesat karıştırıldığı iddia ve ispat edilmediği durumlarda ihale yoluyla satışların emsal alınabilmesinin mümkün olduğu ifade edilmiştir.

Ayrıca son olarak belirtmek gerekir ki, ihale yoluyla yapılan satışın emsal alınabilmesi için geçici ihale niteliğinde olmaması, yani satışın ve satış değerinin kesinleşmiş olması şarttır (Köktürk ve Köktürk, 2016, s.866).

#### **4.2.3.3. Emsal alınamayacak satışlar**

Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinde, arsalarda kamulaştırma bedelinin kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre belirleneceği ifade edilmiş olduğundan; özel amaçlı satışların emsal kabul edilmesi mümkün değildir. “Özel amacı olmayan emsal satış” ifadesi ile ne kastedildiği kanunda

---

<sup>77</sup> Yargıtay, HGK, T.05.03.2003, E.2003/5-153, K.2003/143; www.corpus.com.tr erişim tarihi 01.06.2018

<sup>78</sup> Aksi yönde görüş için bkz. Rezaki v.d., 1999, C.1, s.456

<sup>79</sup> Yargıtay, 18. HD, T.03.05.2004, E.2004/3140, K.2004/3624; www.corpus.com.tr erişim tarihi 01.06.2018

açıklanmış değildir. Bu nedenle ne tür satışların özel amaçlı satış kabul edileceği hususu Yargıtay içtihatları ile şekillendirilmiştir.

Yargıtay genel olarak, gerçek bir satış iradesine dayanmayan işlemler ile alıcı ve satıcısının iştiğal alanı nedeniyle ticari nitelikte olan satış işlemlerinin emsal alınamayacağı görüşündedir. Bu kapsamda, banka ve benzeri kuruluşların ticari amaç ve rekabet saikiyle yaptıkları alımlar emsal kabul edilmemektedir.<sup>80</sup>Gerçekten, bir bankanın diğer bankalara göre daha merkezi ve ticari olan bir yerde taşınmaz sahibi olabilmek amacıyla gerçek değerinin üzerinde teklifte bulunarak taşınmaz satın alması mümkündür (Rezaki v.d., 1999, C.1, s.455). Bu sebeple bankaların alıcısı durumunda olduğu satış işlemlerinin emsal alınması mümkün değildir. Aynı şekilde, anonim<sup>81</sup> ve limited şirketlere<sup>82</sup> yapılan satışlar ya da bu şirketlerin kendi aralarında yaptıkları satışlar da Yargıtayca özel amaçlı satış olarak değerlendirilmekte ve emsal olarak kabul edilmemektedir.

Benzer şekilde, üzerinde akaryakıt istasyonu bulunan taşınmazlar da emsal alınamaz. Bu hususa ilişkin olarak Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bir kararında,<sup>83</sup>“... *parşel üzerinde benzin istasyonu bulunduğı ve 6.4.1999 tarihinde yapılan satışta bunun da satışa konu olduğı bilinmektedir. Akaryakıt istasyonunun yapı değerinden başka ticari değeri de bulunup, satış bedelinden yalnızca yapı değeri düşölmek suretiyle zemin değerinin tespit edilemeyeceğı açıktır. Akaryakıt istasyonunun satışı ticari rekabet kuralları çerçevesinde gerçekleştiğinden istasyonun ticari değerinin objektif olarak belirlenmesi olanak dışı olup böyle bir satışın, özel amaçlı satış olması nedeniyle emsal alınmaması gerektiğinin düşünölmemesi ... doğru görölmemiştir ...*” denilerek üzerinde akaryakıt istasyonu bulunan taşınmazların emsal kabul edilemeyeceğı ifade edilmiştir. Yargıtay özel hastanelere yapılan satışları da özel amaçlı satış kabul ederek bu satışların emsal alınmasına müsaade etmemektedir.<sup>84</sup>

---

<sup>80</sup> Yargıtay, HGK, T.18.06.2008, E.2008/5-435, K.2008/441; www.corpus.com.tr erişim tarihi 01.06.2018

<sup>81</sup> Yargıtay, 5. HD, T.06.11.2008, E.2008/9974, K.2008/13886; www.corpus.com.tr erişim tarihi 01.06.2018

<sup>82</sup> Yargıtay, 5. HD, T. 14.03.2011, E. 2010/19182, K.2010/4251; www.corpus.com.tr erişim tarihi 01.06.2018

<sup>83</sup> Yargıtay, 18. HD, T.18.10.2005, E.2005/8188, K.2005/9116; www.corpus.com.tr erişim tarihi 01.06.2018

<sup>84</sup> Yargıtay, 5. HD, T.30.09.2004, E.2004/7117, K.2004/9263; www.corpus.com.tr erişim tarihi 01.06.2018

Daha önce de belirtildiği gibi, bir satışın özel amacı olmayan satış kabul edilebilmesi için, gerçek bir satış iradesine dayanması gerektiği kabul edilmektedir. Bir başka ifadeyle, malikin gerçek satış iradesine dayanmayan satışların emsal kabul edilebilmesi mümkün değildir. Bu kapsamda; Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesi gereği satın alma usulü ile gerçekleştirilen kamulaştırmalarda idare ile taşınmaz malikin üzerinde anlaştığı bedel de emsal satış değeri olarak kabul edilmemektedir. Bu işlem her ne kadar malikin rızası ile gerçekleşmiş bir satış işlemi olarak görünse de, esasında taşınmaz malikin taşınmazı satıp satmama konusundaki iradesinin önemi bir yere kadardır. Yani malik pazarlık görüşmelerinde uzlaşmaya yanaşmasa dahi, idarece bedel tespiti ve tescil davası açılarak mülkiyetin idare adına geçirilmesi sağlandığından, malikin uzlaşma yoluyla satma iradesinin tamamen serbest irade ürünü olmadığı ileri sürülmektedir (Rezaki v.d., 1999, C.1, s.455). Nitekim Yargıtay da bu görüştedir.

Öte yandan, Yargıtay'a göre kamulaştırma veya kamulaştırmaz el atma sonucu mahkeme kararıyla belirlenen bedeller de emsal olarak alınamaz. Bu husus Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>85</sup>“... *Bilirkişi kurulunca, Tapu Sicil Müdürlüğünce taşınmazın yakınında emsal olacak satış işlemine rastlanmadığı bildirildiğinden bahisle, Büyükcami Mahallesi 41 ada 1, 2 ve 12 parsel sayılı taşınmazlara kamulaştırma davası nedeniyle belirlenen bedeller dava tarihine endekslenmek suretiyle değer biçilmiştir. Kamulaştırma veya kamulaştırmaz el atma sonucu mahkeme kararıyla belirlenen bedeller emsal olarak alınamaz ...*” denilerek açıkça ifade edilmiştir. Ana kural bu olmakla birlikte, eğer kamulaştırma konusu taşınmazın bir payı daha önce mahkeme kararıyla kamulaştırılmış ise; bu davada belirlenerek kesinleşen bedel, daha sonra açılan davada aynı taşınmazın diğer paylarının kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde güçlü bir delil olarak kabul edilmelidir. Çünkü aynı taşınmaza ait payların kamulaştırma bedelleri arasındaki farkın (bu farkı haklı kılacak sebepler bulunmadığı sürece) fahiş olması hakkaniyete uygun olmayacaktır (Karagöl, 2016, s.182-183). Ancak yine de bu bedelin hakim için bağlayıcı olması söz konusu değildir. Nitekim Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin bir kararında<sup>86</sup>bu husus; “... *bedele ilişkin davalarda paydaşlardan birisi tarafından açılan dava, diğer paydaşlar için takdiri delil teşkil eder ...*”

<sup>85</sup> Yargıtay, 5. HD, T.31.05.2011, E.2011/1466, K.2011/9379; www.corpus.com.tr erişim tarihi 01.06.2018

<sup>86</sup> Yargıtay, 5. HD, T.21.03.2002, E.2002/29088, K.2002/6608; aktaran Gölcüklü,2016, s.512

denilerek açıkça ifade edilmiştir. Bu kapsamda, önceki davada belirlenen bedel sonraki davada üretici fiyat endeksine göre artırılarak dahi esas alınmamalı, ancak takdiri delil olarak göz önünde bulundurulmalıdır.<sup>87</sup>

Paydaşların kendi aralarında gerçekleştirdikleri satışların ise; taşınmazın gerçek bedelini yansıtmama ya da muvazaalı olma ihtimali yüksek olduğundan emsal alınması uygun olmayacaktır.

Öte yandan, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş yapılarda bulunan bağımsız bölümlerin satışlarının da emsal alınmaması gerekir. Yargıtay'ın bu husustaki bir kararında,<sup>88</sup> “... kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu yapılarda bağımsız bölümün değerine merdiven, asansör, sığınak, kapıcı dairesi, ortak depo, garaj, çatı, merdiven boşlukları gibi ortak yerlerin değeri de dahil olduğu cihetle mücerret bağımsız bölümün yüzölçümüne göre yapı birim fiyatı hesaplanıp düşülmesi yanıltıcı sonuçlara götürür. O nedenle zorunluluk olmadıkça bu gibi taşınmazların arsaya somut emsal alınmasından kaçınılmalıdır ...” denilerek bağımsız bölümlerin değer tespitinin güçlüğü nedeniyle emsal alınmasının uygun olmadığı ifade edilmiştir.

Muvazaalı satışlar, daha az tapu harcı ve vergi ödemek amacıyla gerçek değerinden daha düşük gösterilen satışlar, kamulaştırma günü ve sonrasında yapılan satışlar ile tapu dışında resmi olmayan yollardan yapılan satışların da emsal alınması mümkün değildir.

Bilirkişilerin emsal alacakları satışları belirlerken bahsi geçen bu hususlara azami özen göstermeleri gerekmektedir. Emsal alınamayacak satışların değerlendirmede kullanılması, kamulaştırılan taşınmazın gerçek değerinin tespitinde bilirkişileri yanıltıcı sonuçlara götürecektir. Bu durum aynı zamanda kanun yolu aşamasında üst mahkemelerce bozma sebebi kabul edildiğinden, uygun seçilmeyen emsaller nedeniyle yargılama süreci uzayacak, bu da yatırımların istenilen hız ve verimle hayata geçirilmesine engel olacaktır. Bu tür sorunlarla karşılaşılmasında için ilk derece mahkemelerince gereken özenin gösterilmesi,

---

<sup>87</sup> Yargıtay, 5. HD, T.04.07.2011, E.2011/4892, K.2011/12224; aktaran Gölcüklü,2016, s.496

<sup>88</sup> Yargıtay, 18. HD, T.18.03.2002, E.2002/2673, K.2002/2690; www.hukuki.net erişim tarihi 08.06.2018

emsale ait tapu kayıtları, vergi kayıtları, kroki ve fotoğrafların dikkatle incelenerek Yargıtay içtihatlarına aykırı emsal seçilip seçilmediği hususunun denetlenmesi gerekmektedir. Uygun emsal seçilmediği kanaatine varılması halinde ise; taraflara emsal bildirmeleri için süre verilmesi ya da gerektiği takdirde resen emsal celbi yoluna gidilerek bilirkişilerden uygun emsali esas alır şekilde ek rapor düzenlenmesinin istenilmesi gerekmektedir.

#### **4.2.3.4. Kamulaştırma bedelinin belirlenmesi**

Bilirkişilerin, yukarıda detaylı olarak ele alınan hususları göz önünde bulundurarak seçmiş oldukları uygun emsali kamulaştırılan taşınmaz ile karşılaştırarak kamulaştırma bedelini belirlemeleri gerekmektedir.

Bu kapsamda bilirkişilerce yapılması gereken ilk iş; emsal alınan taşınmazın satış bedelinin, TÜİK tarafından yayımlanan yurt içi üretici fiyat endeksleri kullanılmak suretiyle değerlendirme (dava) tarihine getirilmesidir. Bir diğer ifadeyle, emsalin satış tarihindeki değerinin dava tarihine güncellenmesi gerekir. Bu güncelleme, emsal alınan taşınmazın tapu senedi ve satış akit tablosundan tespit edilen satış tarihine ait üretici fiyat endeksi ile dava tarihine ait endeksin oranlanması ve oranlama sonucu elde edilen katsayının emsalin satış değeri ile çarpılması suretiyle gerçekleştirilir. Emsalin değeri bu yöntemle dava tarihine getirildikten sonra, bilirkişilerce emsal taşınmaz ile kamulaştırılan taşınmazın karşılaştırmasının yapılması gerekir.

Bilirkişilerin karşılaştırma yaparken; mahkemece dosyaya celp edilen tapu kayıtları, krokiler, emlak vergisi beyanları (veya vergiye esas metrekare birim fiyatları) ve imar durumuna ilişkin belgeler gibi evraklar ile keşif esnasında taşınmaz mahallinde yapılan gözlemlerden faydalanmaları gerekir.

Bu kapsamda bilirkişiler, kamulaştırılan taşınmaz ile emsal taşınmazı konum, yüzölçümü, topoğrafya, şehir merkezine, cazibe merkezlerine ve ulaşım yollarına uzaklık, yola cephe, imar durumu, inşaat kat sayısı hakkı, belediyenin sunduğu altyapı hizmetlerinden yararlanma, manzara durumu, sosyo-ekonomik yapı ve buna benzer daha pek çok açıdan ayrı ayrı ele



alacak; bu taşınmazlar arasındaki farklılıkları eksik ve üstün yönleri ile inceleyerek somut gerekçelere dayalı şekilde raporlarında açıkça belirteceklerdir.

Uygulamada emsal ile kamulaştırılan taşınmaz arasındaki farklılıklar, genellikle bir karşılaştırma tablosunda incelenmektedir. Bu tabloda genelde taşınmazların değerini etkileyen her bir unsura ayrı ayrı yüzde (%) ile ifade edilen bir değer verilir ve aynı zamanda taşınmazlar bahsi geçen unsurlara göre ayrı ayrı puanlanır. Verilen puanlar ile yüzde değerlerinin çarpılması ve bulunan sonuçların toplamalarının birbirine oranlanması ile taşınmazların değeri arasındaki fark sayısal olarak belirlenmiş olur. Yani bu yöntemle kamulaştırılan taşınmaz ve emsal taşınmaz arasındaki farklılıklar matematiksel yollarla değere dönüştürülmüş olur (Gültekin, 2001, s.113). Uygulamada böyle bir hesaplama yönteminin kullanıyor olması, bedel tespitine standart getirilmesi bakımından isabetli görülmektedir. Ancak yine de bu yöntemde de bilirkişilerin sübjektif değerlendirmelerine bırakılan birçok husus mevcuttur. Örneğin; karşılaştırmada kullanılan unsurların puanlaması bilirkişilerin takdirindedir. Bu takdir yetkisinin sağlıklı şekilde kullanılmaması nedeniyle uygulamada nitelikleri büyük ölçüde farklı olan taşınmazlara yakın değerler takdir edilebildiği görülmektedir. Bu durum da, taşınmazın gerçek karşılığının tespit edilmesini ve uygulama birliğinin sağlanmasını güçleştirmektedir. Bu nedenle karşılaştırma yapılırken bilirkişilerce özenli davranılması, her bir unsurun taşınmazların değerine olan etkisinin ayrı ayrı ele alınarak verilen puanların gerekçelendirilmesi gerekmektedir. Somut verilerle desteklenmeyen ve genel ifadelerle yetinilen karşılaştırmalar raporların mahkemelerce denetimine engel teşkil edeceğinden kabul edilmemelidir.

Ayrıca sağlıklı bir değerlendirmede, kamulaştırılan taşınmaz ile emsal taşınmaz arasında çok fahiş farklılıkların tespit edilmemesi gerekir. Başka bir ifadeyle, aralarında çok büyük fark olan taşınmazların emsal alınmaları doğru değildir. Daha önce de belirtildiği gibi, kamulaştırılan taşınmaz ile emsal taşınmazın mümkün olduğunca benzer niteliklere sahip olması esastır. Bu kapsamda, emsal alınan taşınmazın kamulaştırılan taşınmazdan çok daha değerli veya değersiz olmaması gerekir. Nitekim Yargıtay'ın yerleşik uygulaması da, kamulaştırılan taşınmazın ve emsal taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare değerlerinin oranı ile bilirkişi raporunda değerlendirmeye alınan oranın birbirinden fahiş

ölçüde farklı olmaması gerektiği yönündedir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bu hususa ilişkin bir kararında;<sup>89</sup>“ ... Vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri, genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakta, gerçek değerinden daha düşük değerler belirlenmektedir. Ancak bu husus, dava konusu taşınmaz için olduğu kadar emsal için de geçerlidir ve emsal karşılaştırması yapılırken dikkate alınması yasa gereğidir. Emsalin ve dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranıyla bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırması sonucu değerlendirmeye esas alınan oran birbirinden fahiş ölçüde farklı ise veya bilirkişi raporlarında dava konusu taşınmaz emsalden üstün kabul edilirken, vergi beyanına emsal için esas alınan değer dava konusu taşınmaz için esas alınan değerden önemli ölçüde yüksekse, mahkemece bu farklılık ve çelişki bilirkişi kurulundan ek rapor alınarak mutlaka giderilmelidir. Dosya içerisine getirilen belgelere göre dava konusu taşınmazın vergiye esas asgari arsa m<sup>2</sup> değeri 10.000.000 TL./m<sup>2</sup>, emsal 8 parselin ise 20.000.000 TL/m<sup>2</sup> olarak bildirilmiştir. Bu değerlere göre dava konusu taşınmaz emsal taşınmazın ancak %50'si oranında bir değer taşıdığı halde, bilirkişi raporlarında dava konusu taşınmaz emsal taşınmazın üç katı değerinde kabul edilerek çelişki yaratıl(ması)... (doğru görülmemiştir) ... ” denilerek fahiş ölçüde fark olmaması gerektiği ifade edilmiştir.

Ancak önemle belirtmek gerekir ki Yargıtay'ın bu uygulaması, emlak vergisine esas birim metrekare değerlerinin oranı ile bilirkişi raporundaki değerlendirme oranının mutlak surette birbirine eşit olması gerektiği anlamına gelmemektedir. Bu oranların somut olayda eşit çıkması pek tabii mümkündür; ancak emlak vergi değerleri genellikle gerçeği yansıtmadığından, oranların birbirinden farklı çıkması daha olasıdır. Yargıtay'ın kabul etmediği husus oranların birbirinden farklı olması değil, oranlar arasındaki farkın vergi değerleri ile çelişecek şekilde fahiş olmasıdır. Bu nitelikte olmayan bir fark, somut gerekçelere dayandırılıp inandırıcı şekilde açıklandığı takdirde mahkemece kabul edilebilecektir.

Arsa niteliğindeki taşınmazların kamulaştırma bedelinin hesaplanması konusuna dönülecek olursa; taşınmazın birim metrekare değeri emsal karşılaştırmasına göre belirlendikten sonra yapılması gereken, taşınmazın değerinde DOP (düzenleme ortaklık payı)

---

<sup>89</sup> Yargıtay, 18. HD, T.26.11.2001, E.2001/9506, K.2001/10782; www.corpus.com.tr erişim tarihi 02.06.2018

nedeniyle indirim veya artırım yapılması gerekip gerekmediğinin tespit edilmesidir. DOP, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesinde düzenlenmiştir. Anılan maddeye göre; belediyeler (belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan yerlerde ise valilikler) imar sınırları içinde bulunan arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleriyle, yol fazlalarıyla, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya yetkilidir. Düzenlemeye tabi tutulan bu arazi ve arsaların belediyelerce (veya valiliklerce) dağıtımı sırasında, bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar sahanın, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında DOP olarak düşülmesi mümkündür. Buna DOP kesintisi adı verilir. Bu uygulama ile kadastro parseli durumunda olan parseller imar parseline dönüşür.

Emsal karşılaştırma yönteminde amaç kamulaştırılan taşınmaz ile emsal taşınmazı mümkün olduğunca birbirine benzetebilmek olduğundan, bu taşınmazlardan birinden daha önce DOP kesintisi yapılmış olması bedel tespitini önemli ölçüde etkileyecektir. Bu nedenle mahkemece tapu müdürlüğü ve belediyeye müzekkere yazılarak dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın imar durumunun, eğer taşınmazlar imar parseli ise % kaç oranında DOP kesintisi yapıldığının öğrenilmesi gerekir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, kamulaştırılan taşınmazın dava tarihi, emsal taşınmazın ise satış tarihi itibarıyla imar parseli olup olmadığının belediye veya tapu müdürlüklerinden araştırılması zorunludur.

Yapılan araştırmalar sonucunda kamulaştırılan taşınmaz ile emsal taşınmazın her ikisinin de imar parseli ya da kadastro parseli olduğunun tespit edilmesi halinde, taşınmazların değerinde DOP nedeniyle herhangi bir artırım veya indirim yapılması söz konusu değildir.

Kamulaştırılan taşınmazın kadastro parseli, emsal taşınmazın imar parseli olduğu tespit edilir ise; kadastro parseli niteliğindeki kamulaştırılan taşınmazın değerinden, emsal parselde yapılan DOP kesintisi oranında bir indirim yapılması gerekir.<sup>90</sup> Ancak burada önemle belirtmek gerekir ki DOP kesintisi nedeniyle yapılacak indirim, 3194 sayılı İmar Kanununun

---

<sup>90</sup> Yargıtay,18. HD, T.18.10.2012, E2012/7380, K.2012/11585; aktaran Gölcüklü, 2016, s.497-498

18'inci maddesinin emredici hükmü gereği %40 oranından fazla olamayacaktır.<sup>91</sup>Bu durumda belediyeden emsal parselden hangi oranda DOP kesintisi yapıldığı öğrenilerek, kamulaştırılan taşınmazın değerinden tespit edilen bu oranda indirim yapılması gerekir. Bir başka ifadeyle, emsal taşınmazdan ne oranda DOP kesintisi yapıldığı öğrenilmeden, doğrudan yasada öngörülen üst sınır olan %40 oranında indirim yapılması doğru değildir.

Öte yandan, kamulaştırılan taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulaması tamamlanmış, arazi ve arsa düzenlenmesi yapma imkanı artık kalmamış ve ilgili belediyesince söz konusu taşınmazdan DOP kesintisi yapılamayacağı belirtilmiş ise; Yargıtay, bu taşınmazdan DOP kesintisi yapılamayacağı görüşündedir.<sup>92</sup>

Kamulaştırılan taşınmazın imar parseli, emsal taşınmazın kadastro parseli olması halinde ise; kamulaştırılan taşınmazın hesaplanan değerine, (kamulaştırılan taşınmazdan daha önce alınan) DOP kesintisi oranı kadar eklemeye yapılması gerekir.

İşte bu şekilde kamulaştırılan taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan değerinde DOP kesintisi oranında yapılacak olan indirim veya artırım sonucunda, kamulaştırılan taşınmazın birim metrekare değeri bulunmuş olur.

Bu hususlara ek olarak, emsal karşılaştırma yöntemine göre bedel tespitinde karşılaşılabilecek özellik arz eden durumlardan biri de, emsal alınan taşınmazın üstünde yapı bulunması halidir. Bu durumda emsal taşınmazın tapuda gözüken satış bedeli taşınmazın zemin bedeli ile birlikte üzerinde bulunan yapıyı da içerir. Bu nedenle kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde yanıltıcı sonuçlarla karşılaşmamak için, emsal üzerinde bulunan yapının değerinin zemin bedelinden ayrıştırılması gerekir. Yargıtay'a göre bu durumda, yapının bedeli satış tarihinde geçerli olan yapı yaklaşık birim maliyetleri uygulanmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle tespit edildikten sonra emsal taşınmazın satış bedelinden düşülmeli, bu suretle bulunan zemin değeri emsal taşınmazın satış bedeli kabul edilerek değerlemeye devam

---

<sup>91</sup> Bu oran 03.12.2003 tarihinden önce %35'ti. (Köktürk, E. (Editör). (2010): Taşınmaz Değerleme Günleri 2009, İstanbul: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, s.112)

<sup>92</sup> Yargıtay, 5. HD, T.08.06.2010, E.2010/5884, K.2010/10541; aktaran Temel, 2017, s.302

edilmelidir. Nitekim Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>93</sup>“... *Hükme esas alınan bilirkişi raporunda; üzerinde yapı bulunan emsal taşınmazdan, satış tarihindeki yapı yaklaşık birim maliyetlerine göre belirlenecek yapı bedeli düşülüp bulunan çıplak m<sup>2</sup> değerinin dava tarihine endekslenmesi gerekirken, yapıli satış fiyatı dava tarihine endekslenerek bulunan değerden yapı bedeli indirilip daha sonra yeniden endeksleme yapmak suretiyle değer biçildiğinden, denetime elverişli olmayan bu rapora göre hüküm kurulması mümkün değildir ...*” denilerek bu husus ifade edilmiştir.

Sonuç olarak, arsa niteliğindeki taşınmazların kamulaştırılmasında bedel tespiti usulü özetlenecek olursa;

Arsalarda kamulaştırma bedeli, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre belirlenir. Bu yöntemde emsalin kamulaştırılan taşınmaza mümkün mertebe yakın mesafede bulunması, benzer nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümüne sahip olması ve dava tarihine yakın bir zamanda satış görmüş olması gerekir. Ancak uygun emsal bulmanın çok güç veya imkansız olduğu zorunlu hallerde, kamulaştırılan taşınmazla benzer nitelikleri taşıyor olmak şartıyla başka yerde bulunan taşınmazların emsal alınması Yargıtay tarafından kabul edilmektedir. Aynı şekilde, zorunluluk halinde emsal seçimine ilişkin diğer kriterlerin de esnek uygulanması Yargıtayca kabul görmektedir. Bu şekilde emsal tespit edildikten sonra, emsal taşınmazın satış fiyatına TÜİK üretici fiyat endeksi uygulanmak suretiyle emsalin fiyatı dava tarihine güncellenir. Ardından, emsal taşınmaz ile kamulaştırılan taşınmaz karşılaştırılarak aralarında bulunan farklılıklar, üstün ve eksik yönleri ve bu farklılıkların taşınmazın değerine olan etkileri belirlenerek kamulaştırılan taşınmazın değeri tespit edilir. Son olarak, dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın imar durumları belirlenerek, gerekli olması halinde DOP kesintisi oranında taşınmazın değerinde indirim veya artırım yapılır. Bu şekilde belirlenen birim metrekare fiyatı, taşınmazın kamulaştırma bedelidir.

---

<sup>93</sup> Yargıtay, 5. HD, T.03.04.2017, E.2017/7919, K.2017/9885; www.corpus.com.tr erişim tarihi 02.06.2018

#### 4.2.4. Yapıların kamulaştırma bedelinin belirlenmesi

Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendine göre yapıların kamulaştırma bedeli resmi birim fiyatları, yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı dikkate alınarak belirlenir.

Anılan (h) bendinin önceki hali “*Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını...*” şeklinde iken, bentte yer alan “kamulaştırma tarihindeki” ibaresi Anayasa Mahkemesi'nin 09.04.2003 tarihli ve E.2002/79 K.2003/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Anılan karar incelendiğinde; kamulaştırma bedelinin saptanmasında kamulaştırma tarihinin esas alınmasının, idarenin mahkemeden kamulaştırma bedelinin tespitini isteyene kadar geçecek olan zamanın belirsiz ve uzun olabilmesi nedeniyle kamulaştırma bedelinde gerçek karşılığa ulaşılmasını engelleyebileceği ve söz konusu sürelerin farklı olması nedeniyle aynı konumdaki kişilere farklı karşılıklar ödenmesi sonucunu doğurabileceği değerlendirilerek, Anayasanın 46 ve 35'inci maddelerine aykırı olduğu tespit edilen “kamulaştırma günündeki” ibaresinin iptal edildiği görülmektedir.<sup>94</sup>

Anayasa Mahkemesi'nin anılan (h) bendinde yer alan “kamulaştırma günündeki” ibaresini iptal etmesiyle birlikte; yapılarda kamulaştırma bedeli, değerlemedeki genel kural olan “dava tarihine” göre belirlenecektir.

Dolayısıyla yapıların kamulaştırma bedelinin, bedel tespiti ve tescil davasının açıldığı tarihe ait resmi birim fiyatları, yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı esas alınarak belirlenmesi gerekir.

Bu kapsamda, mahkemece değerlendirmeye esas alınacak olan birim fiyatlar ile maliyet hesaplarının dosya içine alınması ve keşif esnasında kamulaştırılan taşınmaz üzerinde bulunan yapının tüm özellikleriyle detaylı olarak incelenerek gözlemlenen hususların keşif zaptına geçirilmesi gerekir.

---

<sup>94</sup> Anayasa Mahkemesi, T.09.04.2003, E.2002/79, K.2003/29; www.corpus.com.tr erişim tarihi 03.06.2018

Bilirkişiler, yapının değerini hesaplariken kullanmak zorunda oldukları resmi birim fiyatlar ve yapı maliyet hesapları için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği esas alacaklardır. Bilirkişiler, davanın açıldığı yıla ait tebliğe göre kamulaştırılan yapının dahil olduğu sınıfı belirleyerek tebliğde bu sınıf için öngörülen resmi birim fiyatları esas almalıdırlar.

Söz konusu tebliğlerde yapı yaklaşık birim maliyetleri, genel giderler ile yüklenici kârı dahil edilerek belirlenmiş olduğundan, bilirkişilerce bu gerekçelere dayanılarak tebliğde belirlenen fiyatların üzerine çıkılması mümkün değildir (Rezaki v.d., 1999, C.1, s.659).

Ancak yapı yaklaşık birim maliyetleri tebliğinin dava tarihinden önce yayımlanmış olduğu durumlarda, tebliğde yapı sınıflarına göre belirlenen birim fiyatların TÜİK üretici fiyat endeksleri ile dava tarihine güncellenmesi mümkündür. Aslında bu konuda Yargıtay'ın farklı içtihatları mevcuttur. Örneğin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bir kararında,<sup>95</sup> “... kamulaştırılan taşınmaz ve üzerinde bulunan yapıların bedeli tespit edilirken, değerlendirmede idarece belgelerin mahkemeye verildiği; eş söyleyişle Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi uyarınca kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescil istemiyle davanın açıldığı günün esas alınması gerektiği açıktır. Ancak bu halde, Anayasal hüküm olan 'kamulaştırma bedelinin gerçek karşılıklarının peşin ödenmesi' söz konusu olabilecektir. Şu açıklamalar karşısında; kamulaştırılan yapılara değer biçilirken, değerlendirme tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarıyla yıpranma payı da göz önüne alınarak bedelin belirlenmesi; bu değerlendirmeler yapılırken, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca açıklanan yapı birim fiyat listesi yılın tamamında geçerli olmak üzere saptandığı gibi, yıl içerisinde ilan edilen birden fazla yapı birim fiyat listesi bulunması halinde, en son fiyat listesine göre değerlendirme yapılması gerektiği, yapı birim fiyat listesi tüm yıl için geçerli olmak üzere belirlendiğinden anılan liste uyarınca tespit edilen değere ayrıca endeks ilavesi yapılmasının gerek ve mümkün olmadığı her türlü duraksamadan uzaktır ...” denilerek, tüm yıl için geçerli olmak üzere yayımlanan yapı birim fiyatlarının endeksle güncellenmesinin mümkün olmadığı ifade edilmiştir.

---

<sup>95</sup> Yargıtay, HGK, T.05.10.2012, E.2012/18-361, K.2012/660; www.corpus.com.tr erişim tarihi 03.06.2018

Ancak anılan Hukuk Genel Kurulu kararından sonra Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin pek çok kez, tebliğde belirlenen birim fiyatların dava tarihine güncellenmesi gerektiği yönünde kararlar verdiği görülmüştür. Bahsi geçen kararlarda Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin, resmi birim fiyatların dava tarihine güncellenmemesini eksik bedel tespiti olarak nitelendirdiği görülmektedir.<sup>96</sup>Kamulaştırmada taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi ilkesi çerçevesinde değerlendirme yapıldığında; yapı yaklaşık birim maliyetlerinin dava tarihine güncellenmemesi uygulamasının kabul edilmesi halinde, bunun bir nevi tebliğin yayımlanmış olduğu tarihe göre değerlendirilmesi sonucunu doğuracağı ve taşınmazın dava günündeki gerçek karşılığının belirlenmesine engel olacağı değerlendirilmektedir. Bu nedenle, yapı yaklaşık birim maliyetleri tebliğinin dava tarihinden önce yayımlanmış olduğu durumlarda; söz konusu birim fiyatların TÜİK üretici fiyat endeksleri ile dava tarihine eskale edilmesi yönündeki Yargıtay'ın son tarihli uygulamalarının daha isabetli olduğu değerlendirilmektedir. Ancak burada belirtilmesi gereken bir husus daha var ki, söz konusu birim fiyatlar dava tarihine eskale edilirken; üretici fiyat endeksleri ile güncellenerek bulunan değer, bir sonraki yılın tebliğinde yayımlanan resmi birim fiyatı geçmemesine dikkat edilmesi gerekir.<sup>97</sup>

Değerlemenin nasıl yapılacağı konusuna dönecek olursa; yukarıda detaylı olarak ele alındığı gibi, yapının yaklaşık birim maliyet tebliğinde belirtilen sınıflara göre belirlenen (ve gerekli olduğu takdirde dava tarihine eskale edilen) metrekare birim fiyatı, yüzölçümü ile çarpılarak kamulaştırılan yapının değeri bulunmuş olur. Ancak bu değer yapının nihai değeri olmayıp, kanunun emredici hükmü gereği bu bedelden yapının tür ve yaşına göre belirlenecek olan yıpranma payının da düşülmesi gerekir. Çünkü yapılar kullanımlarına bağlı olarak yıllar içinde yıprandıklarından, gerçek değere ulaşabilmesi için bu yıpranmanın ne oranda olduğunun tespit edilmesi ve yapının değerine yansıtılması gerekir.

Bilirkişilerin, yapıların yıpranma oranlarını tespit ederken 02.12.1982 tarihli ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'den yararlanmaları gerekir. Söz konusu cetvel, yapıların yaşlarına ve türlerine (çelik karkas,

---

<sup>96</sup> Yargıtay, 5. HD, T.06.09.2013, E.2013/12443, K.2013/13832; Yargıtay, 5. HD, T.20.06.2013, E.2013/7782, K.2013/13183; Yargıtay, 5. HD, T.16.01.2013, E.2012/13702, K.2013/263; www.corpus.com.tr erişim tarihi 03.06.2018

<sup>97</sup> Yargıtay, 5.HD, T.05.02.2008, E.2007/13086, K.2008/937; aktaran Gölcüklü, 2016, s.556



betonarme karkas, yığma kagir, ahşap, kerpiç vs.) göre yıpranma oranlarını gösteren bir cetvel olup; böyle bir cetvel ile yapı türlerinin yaşlara göre yıpranma oranlarının öngörölmüş olması, bedel tespitinde uygulama birliğinin sağlanması bakımından faydalıdır. Ayrıca böyle bir resmi belirlemenin olması bilirkişi raporlarının mahkemelerce denetiminin sağlanması bakımından da gereklidir.

Ancak uygulamada bilirkişilerce bu cetvele her zaman riayet edildiğini söylemek mümkün değildir. Bilirkişi raporlarında yapıların değerinin söz konusu cetvel nazara alınmayarak, büyük ölçüde bilirkişilerin sübjektif değerlendirmelerine dayalı olarak belirlendiği; ayrıca raporlarda sadece (% şeklinde) yıpranma oranının belirtilmesi ile yetinilerek cetvelde öngörölen orandan hangi gerekçelerle uzaklaşıldığına dair hiçbir açıklamanın sunulmadığı görölebilmektedir. Hatta aynı taşınmaz için farklı bilirkişilerce farklı yıpranma oranları belirlenerek birbirinden farklı kamulaştırma bedellerinin tespit edilmesi de uygulamada karşılaşılan sorunlardan biridir. 1982 tarihli cetvelin günümüzün değişen koşulları ve gelişen teknolojisi karşısında teknik değerlendirme açısından yetersiz kalabileceği ve yıpranma payının sağlıklı bir şekilde tespiti için taşınmazın içinde bulunduğu fiziki koşulların bilirkişilerce değerlendirilmesinin gerekli olduğu göz önünde bulundurulduğunda; bir cetvele doğrudan doğruya bağlı kalınmasının amaca uygun olmadığı değerlendirilebilir. Ancak bilirkişilerce cetvelden haklı nedenlerle uzaklaşılabilecek ise; bu durumun objektif nedenlere dayandırılması ve nedenlerin bilirkişi raporunda ayrıntılı olarak gerekçelendirilmesi gerekir.

Bununla birlikte, esasen yapı türlerinin yaşlara göre yıpranmaları konusunda yeniden bilimsel çalışmalar yapılması gerektiği değerlendirilmektedir. Çünkü cetvelin mevcut hali ile yapıların yıpranması sadece teorik olarak hesaplanabilmekte, yapının içinde bulunduğu ayırt edici fiziki koşullar nedeniyle maruz kaldığı fazla yıpranmalar göz önünde bulundurulamamaktadır. Bu bir örnekle açıklanacak olursa, anılan cetvele göre 10 yaşında bir betonarme karkas binanın yıpranma oranı %10'dur. Ancak bu belirlemede, sadece cetvelde yer alan verilere dayanılarak bir saptama yapılmakta, yapının içinde bulunduğu fiziki çevreden kaynaklanan fazla yıpranmaları dikkate alınamamaktadır. Oysaki fiili durumda bu yapının yıpranma hızını etkileyecek birçok farklı faktör olabilir. Örneğin bu yapının deniz kenarında bulunan bir yapı olması halinde, maruz kalacağı yoğun nemden dolayı, karasal

bölgede bulunan bir yapıdan daha fazla yıpranacak olması kaçınılmazdır. Böyle bir durumda ise bu yapının yıpranma oranının cetvelde belirtildiği şekilde %10 olduğunu söylemek gerçekçi olmayacaktır. İşte örnek verilen bu durumda olduğu gibi, cetvelin mevcut hali her zaman yapının gerçek yıpranmasını yansıtmayabilir. Bilirkişiler de bu ihtiyaçtan kaynaklı olarak cetvelden ayrılma yoluna gidebilirler. Ancak cetvele riayet edilmemesi, daha önce de belirtildiği gibi bilirkişi raporlarının denetimini zorlaştıracak ve farklı uygulamaların ortaya çıkmasına neden olacaktır. Bu nedenle cetvele riayet edilmemesinden, karşılaşılan sorunlara çözüm getirecek ve ihtiyacı karşılayacak yeni bir cetvelin oluşturulmasının daha isabetli olacağı değerlendirilmektedir. Bu duruma ilişkin sunulan öneri; yıpranma oranları cetvelinin sadece teorik yıpranmayı gösterecek şekilde hazırlanmaması, teorik yıpranma yanında, yapıların içinde buldukları fiziki koşullara göre yıpranmalarının hesaplanmasını sağlayabilecek ikinci bir fiziki yıpranma cetvelinin daha hazırlanması, yapının nihai yıpranmasının ise bahsi geçen bu teorik ve fiziki cetvellere göre ayrı ayrı belirlenecek yıpranmalarının nazara alınması suretiyle belirlenmesidir. Bu şekilde, yapının gerçek yıpranmasının cetvel dışına çıkılmadan tespit edilmesi sağlanarak uygulama birliğinin oluşturulabileceği değerlendirilmektedir.

Bu hususlara ek olarak, yapıların kamulaştırılmasına ilişkin özellik arz eden durumlardan biri de kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi bağımsız bölümlerin kamulaştırılmasıdır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun<sup>98</sup>46'ncı maddesinin yedinci fıkrası; *“Ana gayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir.”* şeklindedir. Buna göre kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi bağımsız bölümlerin kamulaştırma bedeli şu usulle belirlenir; öncelikle yapının bulunduğu arsanın değeri, Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre kamulaştırma gününden önceki özel amacı bulunmayan emsal satışlara göre belirlenir. Ardından arsanın üzerinde bulunan yapıların değeri, Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendine göre resmi birim fiyatlar, yapı maliyet hesapları ve yıpranma oranları dikkate alınarak belirlenir. Bağımsız bölümün yapısında değeri etkileyecek farklı ekler varsa bunların değeri de göz önünde bulundurulur. Bu şekilde belirlenen arsa

---

<sup>98</sup> Bkz. 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı RG

bedeli ile yapı bedeli toplandıktan sonra bağımsız bölümün arsa payı oranına bölünerek bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli belirlenmiş olur.<sup>99</sup>

Yapılara ilişkin özellik arz eden bir diğer durum da, enkazın kime ait olacağı, dolayısıyla kamulaştırma bedelinden düşülüp düşülmeyeceği sorunudur. Yargıtay, taşınmaz malikinin enkazı almaya zorlanamayacağı, yani taşınmaz maliki kabul etmedikçe enkazın ona zorla bırakılamayacağı görüşündedir. Bu nedenle mahkemece, taşınmaz malikinin enkazı almayı kabul edip etmediğinin ve enkazın kim tarafından alınacağını tespit edilmesi gerekmektedir.<sup>100</sup>Taşınmaz malikinin enkazı almayı kabul ettiğinin anlaşılması halinde, enkaz değerinin hesaplanarak kamulaştırma bedelinden düşülmesi gerekir.<sup>101</sup>Taşınmaz malikinin enkazı almayı kabul etmemesi halinde ise; enkazın değerinin bilirkişilerce belirlenerek taşınmazın malikine ödenmesi, yani bir diğer ifadeyle bu durumda enkaz bedelinin kamulaştırma bedelinden düşülmemesi gerekir. Nitekim Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>102</sup>“... 4650 s. Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti davalarında, aynı Yasanın 25/son maddesi uyarınca mülkiyet idareye tescille geçeceğinden kamulaştırılan ancak henüz ortadan kaldırılmayan bina değerinden enkaz bedelinin indirilmeyeceği düşünülmeden, enkaz bedeli indirilmek suretiyle eksik bedele hükmedilmesi ... doğru görülmemiştir ...” denilerek enkaz bedelinin indirilmemesi gerektiği ifade edilmiştir. Yargıtay’ın bu uygulamasının istikrar kazandığı söylenebilir. Ancak belirtmek gereken bir husus daha var ki, yapı içinde bulunan ve zarar görmeksizin yapıdan ayrılabilen makinelerin bedelinin ödenmesi mümkün değildir. Ancak bunların yerinden sökülmesi (demontaj) için yapılacak giderler ile nakliyesi için yapılacak giderlerin taşınmaz malikine ödenmesi gerekir.<sup>103</sup>Zarar verilmeden sökülmesi mümkün olmayan makinelerin ise enkaz bedellerinin hesaplanarak taşınmaz malikine ödenmesi gerekmektedir.<sup>104</sup>

<sup>99</sup> Yargıtay, 5. HD, T.15.11.2017, E.2017/3271, K.2017/24903; www.corpus.com.tr erişim tarihi 03.06.2018

<sup>100</sup> Yargıtay, 18. HD, T.03.10.2006, E.2006/6307, K.2006/7283; www.corpus.com.tr erişim tarihi 03.06.2018

<sup>101</sup> Yargıtay, 18. HD, T.10.10.2002, E.2002/6721, K.2002/9537; www.corpus.com.tr erişim tarihi 03.06.2018

<sup>102</sup> Yargıtay, 5. HD, T.13.07.2011, E.2011/8823, K.2011/13262; www.corpus.com.tr erişim tarihi 03.06.2018

<sup>103</sup> Yargıtay, 5. HD, T.29.05.2003, E.2003/5655, K.2003/7434; www.corpus.com.tr erişim tarihi 03.06.2018

<sup>104</sup> Yargıtay, 5. HD, T.26.11.2007, E.2007/11476, K.2007/13816; www.corpus.com.tr erişim tarihi 03.06.2018

Yapıların bedelinin tespitinde önem arz etmesi nedeniyle değinilmesinde fayda görülen bir diğer konu ise asgari levazım bedelidir. Kamulaştırma Kanununun 19'uncu maddesinin son fıkrasına göre; başkası adına tapulu, sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgari levazım bedeli ödenir. Yani kamulaştırılan taşınmaz üzerinde bulunan bir yapı taşınmazın maliki dışında başka biri tarafından yapılmış ise, bu kişilere yapının asgari levazım değerinin ödenmesi gerekmektedir. Kamulaştırma Kanununda asgari levazım bedeli ifadesi ile ne kastedildiği veya bu bedelin nasıl hesaplanacağı hususu düzenlenmemiştir. Bu nedenle konu Yargıtay içtihatları ile şekillenmiştir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin bir kararında;<sup>105</sup> “... *Gerek öğreti ve gerekse sapma göstermeyen uygulamayla asgari levazım değerinin, yapı ve eklentilerinin yapımında kullanılan tüm malzemenin işçilik ve yapımçı karı gibi unsurlar gözetilmeksizin piyasadaki en düşük değerlerinden, yapım yılı veya yıllarına göre yıpranma düşüldükten sonra elde edilecek miktar şeklinde hesaplanacağı da benimsenmiş bulunmaktadır ...*” denilerek asgari levazım bedelinin işçilik ve yüklenici karını içermediği belirtilmiştir. “Enkaz bedeli, yıkım sonucu malzemedan elde kalacak iktisadi değeri ifade ederken, asgari levazım bedeli, tüm yapı malzemesini ifade etmektedir (Sütçü, 2010, s.157-164).”

Sonuç olarak yapıların kamulaştırma bedelinin tespiti usulü genel hatlarıyla özetlenecek olursa; yapıların kamulaştırma bedeli resmi birim fiyatlar, yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı dikkate alınarak belirlenir. Bu kapsamda, değerlendirmeye esas alınacak olan birim fiyatları; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğler esas alınarak belirlenir. Bilirkişiler, davanın açıldığı yıla ait tebliğe göre kamulaştırılan yapının dahil olduğu sınıfı belirleyerek tebliğde bu sınıf için öngörülen resmi birim fiyatları esas alırlar. Ancak tebliğin dava tarihinden önce yayımlanmış olması halinde, tebliğde yapı sınıfına göre belirlenen fiyatların TÜİK üretici fiyat endeksleri ile dava tarihine güncellenmesi gerekir. Bu şekilde belirlenen metrekaşe birim fiyatı yapının yüzölçümü ile çarpıldıktan sonra; belirlenen bedelden, yapının Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel esas alınarak belirlenen yıpranma payı düşülerek kamulaştırma bedeli tespit edilmiş olur.

---

<sup>105</sup> Yargıtay, 13. HD, T.12.10.2000, E.2000/7344, K.2000/8356; www.corpus.com.tr erişim tarihi 06.06.2018

## 5. DEĞERLENDİRMELER, ÇÖZÜM ÖNERİLERİ ve SONUÇLAR

Bakanlığımız, üstlendiği görev ve yetkileri çerçevesinde pek çok farklı sektörde ülke kalkınmasına önemli katkılar sağlayacak büyük yatırımlara imza atmaktadır. Bu yatırımların en önemli sacayaklarından biri, hiç kuşkusuz, ülkemizin ulaştırma altyapısının kurulması ve geliştirilmesine yönelik projelerin hayata geçirilmesidir. Bu kapsamda Bakanlığımızca, ülke ekonomisi için büyük önem arz eden karayolları, demiryolları, limanlar, hava meydanları, metrolar ve şehir içi hafif raylı sistemler gibi büyük ölçekli ulaştırma altyapıları yoğun bir şekilde inşa edilmektedir.

Bakanlığımız, üstlendiği kamu hizmeti niteliğindeki bu projeleri hayata geçirebilmek için doğal olarak pek çok taşınmaz mala ihtiyaç duymaktadır. Bu ihtiyacın kimi zaman kamu mallarından karşılanması mümkün ise de; yürütülen projelerin büyüklüğüne bağlı olarak ihtiyaç duyulan taşınmaz sayısının çok fazla olmasından ötürü, bu ihtiyacın tamamen kamuya ait mallardan karşılanması mümkün olmamakta, özel hukuk kişilerine ait taşınmazlara başvurulması zorunluluk haline gelmektedir.

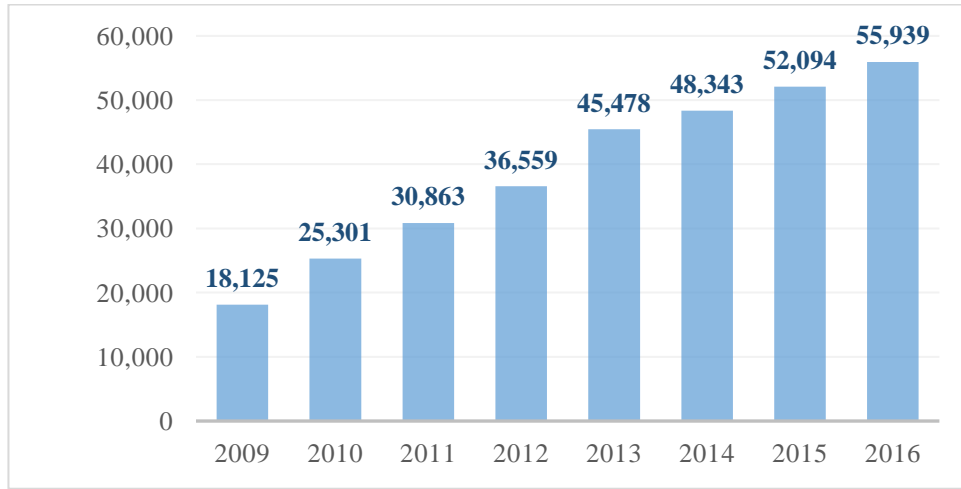
Özel mülkiyette bulunan taşınmazların edinilmesi için özel hukuk hükümlerine göre satın alma yoluna başvurulması; ihtiyaç duyulan taşınmazların, maliklerinin rıza göstermemesi nedeniyle elde edilememesi ihtimalini taşıdığından, idarelerin üstlendikleri kamu hizmetlerini herhangi bir aksama yaşamadan yerine getirebilmesi için, bu hizmetler nedeniyle ihtiyaç duyulan taşınmaz malların kamu gücüne dayanılarak elde edilmesini sağlayacak bir yöntem ihtiyacı duyulmaktadır. İdarelerin kamu gücüne dayalı olarak mal edinme yöntemlerinden en sık başvurulana kamulaştırma'dır.

Kamulaştırma, özel hukuk kişilerinin Anayasa ile korunan temel haklarından biri olan mülkiyet hakkına son veren ya da onu önemli ölçüde kısıtlayan bir işlem olup; kaynağını Anayasadan almaktadır. Anayasamızın 46'ncı maddesinin birinci fıkrasında; "*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.”* denilerek Devlet ve kamu tüzel kişilerine kamu yararının gerektirdiği hallerde özel mülkiyette bulunan taşınmaz malları kamulaştırma yetkisi tanınmıştır.

Bu kapsamda kamulaştırma yetkisine sahip olan idarelerce ülke çapında yoğun bir şekilde kamulaştırma işlemleri gerçekleştirilmektedir. Ülke çapında 2009-2016 yılları arasında açılan kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davası sayıları Şekil 5.1’de verilmiştir.

Şekil 5.1. Yıllara göre açılan kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davası sayıları



Kaynak: T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü

Şekil 5.1 incelendiğinde 2009-2016 yılları arasında ülke çapında açılan kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davası sayısında sürekli bir artış olduğu görülmektedir. Bu durumun, kamu yatırımlarına verilen ağırlığın artmasından kaynaklandığı değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda Bakanlığımız da her geçen gün artan görev ve sorumlulukları dahilinde yükümlü olduğu kamu hizmetlerini hızlı, etkin ve verimli bir şekilde hayata geçirebilmek için ihtiyaç duyduğu taşınmaz malları, Anayasamızın 46’ncı maddesinde Devlet ve kamu tüzel kişilerine tanınan bu yetkiye dayanarak yoğun bir şekilde kamulaştırmaktadır.

Bakanlığımızın, ülkemizin ulaştırma altyapısının omurgasını oluşturan yatırımcı bir idare olarak, ekseriyetle uluslararası ve stratejik önemi haiz büyük projeleri hayata geçirdiği göz önünde bulundurulduğunda; bu projeler nedeniyle çok sayıda taşınmaza ihtiyaç duyulması kaçınılmazdır. Nitekim Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün hayata geçirdiği projelerden sadece ikisi olan Kars-Bakü-Tiflis Demiryolu İnşaatı ve Adapazarı-Karasu Limanları ve Sanayi Tesisleri Demiryolu Bağlantısı İnşaatı projelerinin hat uzunlukları dikkate alındığında dahi, Bakanlığımızın kamulaştırma ihtiyacı duyduğu taşınmazların sayısının azımsanmayacak miktarda olduğu anlaşılabilir. Bahsi geçen projelerle birlikte, Bakanlığımızın halihazırda yürütmekte olduğu tüm demiryolu, liman, hava meydanı, metro, şehir içi raylı sistem vb. ulaştırma altyapı projeleri göz önünde bulundurulduğunda; Bakanlığımızca kamulaştırılan ve ileride yatırım programına alınması halinde kamulaştırılması gereken taşınmazların sayısının binlerle ifade edilebileceğini söylemek yanlış olmayacaktır.

Görüldüğu gibi Bakanlığımız yatırımcı vasfı nedeniyle yoğun bir şekilde kamulaştırma işlemleri gerçekleştirmekte ve bu işlemler sonucunda binlerce taşınmaz malikine hatırı sayılır miktarda kamulaştırma bedeli ödemesi yapmaktadır. Hak sahiplerine ödenen bu bedeller projelerin yatırım maliyetleri arasında önemli yer tutmaktadır. Bu nedenle, kamulaştırmada gerek Bakanlık kıymet takdir komisyonları, gerekse kamulaştırmanın satın alma usulüyle gerçekleştirilememesi durumunda açılan bedel tespiti ve tescil davalarında bilirkişiler ve mahkemelerce kullanılacak kamulaştırma bedel tespiti yöntemlerinin doğru ve hakkaniyete uygun şekilde uygulanması konusu büyük önem arz etmektedir. Bakanlığımız gibi çok sayıda kamulaştırma davasının tarafı olan yatırımcı kurumlarda, taşınmaz değerleme esnasında yapılacak en küçük maddi hatanın dahi büyük meblağlarda fazla ödeme yapılmasına neden olabileceği göz önünde bulundurulduğunda; kamulaştırma bedelinin belirlenmesi konusunun güncel mevzuat ve yüksek yargı kararları çerçevesinde kapsamlı olarak ele alınarak bir uygulama birliğinin oluşturulması gerekliliği kendini göstermektedir.

Bu kapsamda tez çalışmasında kamulaştırma konusu, hem kamulaştırmanın Bakanlığımızca yürütölen idari aşamaları yönünden, hem de adli aşama olarak adlandırılan bedel tespiti ve tescil davaları yönünden ele alınmış; özellikle Bakanlığımızın tarafı olduğu

bedel tespiti ve tescil davalarında karşılaşılan bedel tespitine ilişkin sorunlar tespit edilerek, bu sorunlara çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır.

Tez çalışmasının önceki bölümlerinde genel olarak bahsedildiği gibi, uygulamada Bakanlık olarak kamulaştırma bedelinin tespiti konusunda pek çok sorunla karşılaşılmaktadır. Bu sorunların sebeplerinin; yürürlükte olan mevzuatta yeterli ölçüde düzenleme yapılmaması, mevzuatta düzenleme bulunsa dahi bu düzenlemelerin belli bir noktadan sonra bilirkişilere takdir hakkı tanınması, tanınan bu yetkinin bilirkişilerce kimi zaman denetime elverişli olmayacak şekilde sübjektif kullanılması ve ülkemizde kamulaştırma bedel tespitine ilişkin kapsamlı bilimsel çalışmaların istenilen düzeyde yapılmayarak bir değerlendirme standardının oluşturulmaması olduğu değerlendirilmektedir. Bahsi geçen sorunların farklı kamulaştırma uygulamalarına yol açarak sosyal adaletin sağlanmasını güçleştirdiği ve kamulaştırma sürecinde taşınmazının gerçek karşılığını alamadığını düşünen vatandaşların hayata geçirilen projelere karşı tepkili olmalarına sebep olduğu değerlendirilmektedir. Kamulaştırma sürecinde yaşanan bu olumsuzlukların en aza indirgenmesi ve kamulaştırma maliyetlerinin azaltılmasına katkıda bulunulabilmesi amacıyla, tez çalışmasında kamulaştırma bedelinin tespiti sürecinde karşılaşılan sorunlar tespit edilmiş ve bu sorunlara çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır.

Bu kapsamda gerçekleştirilen mevzuat, yüksek mahkeme kararları ve literatür araştırmaları ile dava dosyalarının incelenmesi neticesinde varılan değerlendirmeler ve çözüm önerileri, kamulaştırmanın idari aşamaları ve adli aşamasında yapılan bedel tespitlerine yönelik olarak iki başlık altında sunulmaktadır.

### **5.1. Kamulaştırmanın İdari Aşamalarında Gerçekleştirilen Bedel Tespitlerine İlişkin Değerlendirmeler ve Çözüm Önerileri**

Sağlıklı bir kamulaştırma işlemi tesis edilerek projelerin en kısa sürede hayata geçirilebilmesi için, idarelerin kamulaştırma işlemlerini Kamulaştırma Kanununda belirlenen kurallara ve yüksek yargı içtihatlarına uygun olarak yürütmeleri gerekir. Bu kapsamda idarelerin önem vermesi gereken hususlar iki başlık altında incelenmiştir.



### **5.1.1. Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

Kamulaştırılan taşınmazların gerçek değerinin belirlenebilmesi için kamulaştırma kapsamındaki taşınmaz malların sınırı, yüzölçümü ve cinsinin hatasız olarak belirlenmesi; ayrıca taşınmazların malikleri ile bunların adreslerinin idarece tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya yapılacak harici (örneğin; emniyet, belediye, muhtarlık, diğer kamu kurumları vs.) araştırmalarla belgelere bağlamak suretiyle tespit edilmesi gerekir. Bu araştırmaların eksiksiz ve doğru bir şekilde yapılması; gerek kamulaştırılan taşınmazın gerçek değerinin tespit edilerek hakkaniyete uygun bir ödeme yapılması, gerekse doğru kişilerin muhatap alınarak kamulaştırma işlemlerinin seri şekilde tamamlanması bakımından önem arz etmektedir. Gerçek hak sahiplerinin tespit edilerek bu kişilere tebligat yapılması, kamulaştırmanın satın alma usulüyle gerçekleştirilmesi ihtimalini artıracaktır. Öte yandan, bu araştırmaların kanuna uygun şekilde yapılmaması Yargıtayca kural olarak bozma sebebi sayıldığından; bu araştırmaların usulüne uygun yapılması, davaların yanlış yapılan tespit ve tebligatlar nedeniyle uzamayıp kamulaştırma işlemlerinin en kısa sürede tamamlanmasını da sağlayacaktır. Bu kapsamda, kamulaştırılacak taşınmazların hukuki ve fiili durumunun hatasız olarak belirlenerek sağlıklı bir bedel tespiti yapılabilmesi için; öncelikle tapu ve nüfus kayıtlarında karşılaşılan hatalı ve eksik bilgilerin düzeltilmesi ve kadastral altyapı sorunlarının çözülmesi ile tapu, kadastro ve nüfus işlerinin otomasyonunun istenen seviyelere getirilmesinin faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

### **5.1.2. Kıymet takdir komisyonunun teşkiline ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

İdare bünyesinde oluşturulan kıymet takdir komisyonlarının kuruluş amacı, kamulaştırılan taşınmazın gerçek değerini yasada öngörülen ölçütlere uygun olarak bilimsel ve objektif şekilde belirlemek olduğundan; komisyon üyelerinin taşınmaz değerlendirme alanında uzman olan kamu görevlileri arasından seçilmesi gerekir. Bu kapsamda komisyon üyelerinin kamulaştırılan taşınmazın niteliğine uygun olarak; arazi niteliğindeki taşınmazların değerlemesi için ziraat mühendisleri, arsa niteliğindeki taşınmazlar ve yapıların değerlemesi için ise inşaat mühendisleri, mimarlar veya şehir plancıları arasından seçilmesinin faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

Komisyonun, kamulaştırılan taşınmazın niteliği esas alınarak belirlenen uzmanlık alanlarına uygun şekilde teşekkül ettirilmesi ve bu komisyonun mevzuat ve Yargıtay içtihatlarıyla şekillendirilen esaslara uygun şekilde değerlendirme yapması, taşınmazın gerçek değerinin tespit edilebilmesi bakımından büyük önem arz etmektedir. Taşınmazın, bu şekilde teşekkül ettirilen ve değerlendirme yapan komisyonlarca belirlenen gerçek değerinin pazarlık görüşmelerinde taşınmaz maliklerine teklif edilmesi halinde; bedeli tatmin edici bulacak olan taşınmaz maliklerinin idare ile uzlaşma ihtimali artacaktır. Satın alma prosedürünün bu şekilde başarıyla uygulanması halinde, kamulaştırmanın tamamlanması için açılan bedel tespiti ve tescil davalarına duyulan ihtiyacın azalacağı ve bu suretle kamulaştırma işlemlerinin idarece daha hızlı ve etkin bir şekilde sona erdirilerek yatırımların kısa sürede hayata geçirilmesine katkı sağlanacağı değerlendirilmektedir.

## **5.2. Kamulaştırmanın Adli Aşamasında Gerçekleştirilen Bedel Tespitlerine İlişkin Değerlendirmeler ve Çözüm Önerileri**

Kamulaştırmanın satın alma usulüyle gerçekleştirilememesi halinde idare, Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesine göre Asliye Hukuk Mahkemesine başvurarak taşınmaz malın bedelinin tespiti ile idare adına tesciline karar verilmesini ister. Açılan bedel tespiti ve tescil davası ile kamulaştırmanın idari aşaması tamamlanarak adli aşamasına geçilmiş olur.

Kamulaştırma Kanununun 11'nci maddesine göre bilirkişi kurulunun; kamulaştırılan taşınmazın cins ve nev'ini, yüzölçümünü, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı değerini, varsa vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini, aralarda kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini, yapılarda resmi birim fiyatları, yapı maliyet hesapları ile yıpranma payını ve bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri esas alarak taşınmazın kamulaştırma bedelini tespit etmesi gerekir.

Görüleceği üzere, kanunda kamulaştırılan taşınmazın arazi, arsa veya yapı olması ihtimallerine göre farklı değerlendirme yöntemleri öngörülmüş ve bu yöntemlere göre değerlendirme yapılırken göz önünde bulundurulacak pek çok ölçüt belirlenmiştir.

Buradan hareketle, Bakanlığımızın tarafı olduğu kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davalarında kamulaştırma bedelinin tespiti sürecinde karşılaşılan sorunlar anılan yöntem ve ölçütler bazında ayrı ayrı ele alınmıştır.

### **5.2.1. Taşınmazın cins ve nev'inin belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

Taşınmazın cins ve nev'inin tespiti, değerlemede uygulanacak yöntemi belirleyecek olduğundan bedel tespitinin en önemli aşamalarından biridir. Bu konu, aynı zamanda Bakanlık olarak bedel tespiti ve tescil davalarında en sık sorun yaşadığımız hususlardan biri olduğundan ayrı bir şekilde ele alınması önem arz etmektedir. Bu konuda sık sorun yaşanmasının nedenlerinden biri, taşınmazların arsa veya arazi kabul edilmesi için aranan kriterlerin Kamulaştırma Kanununda düzenlenmemiş olmasıdır.

Bu kapsamda konu, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12'nci maddesi ve bu madde uyarınca 11.03.1983 tarihli ve 17984 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulan 28.02.1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı ile düzenlenmiştir. Ayrıca nazım imar planı içinde bulunan taşınmazların hangi şartlarda arsa kabul edileceği ise, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 17.04.1998 tarihli ve E.1996/3 K.1998/1 sayılı kararı ile şekillendirilmiştir. Yani taşınmazların arsa kabulüne ilişkin kriterler kanunlarda yeterli ölçüde düzenlenmemiş olduğundan, konu bugüne kadar Bakanlar Kurulu ve Yargıtay Kararları ile şekillendirilmek durumunda kalmıştır.

Yargıtay yukarıda bahsi geçen Bakanlar Kurulu Kararını kısmen benimseyerek, imar planı sınırları içinde bulunmayan bir taşınmazın arsa kabul edilebilmesi için; belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunma, belediye hizmetlerinden yararlanma ve meskun mahalde bulunma koşullarının bir arada gerçekleşmesini aramakta, bu koşullarının bir arada gerçekleşmemesi halinde taşınmazı arsa vasfında kabul etmemektedir. Yargıtay'ın bu içtihadı

uzun yıllar istikrarlı bir şekilde uygulanarak yerleşik hale gelmiş ise de; Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin son dönemlerdeki bazı kararlarında, plansız alanların arsa kabul edilmesinde aranan bu üç koşulu daha esnek yorumlamaya başladığı, imar planı içinde olmayan ancak mücavir alan sınırları içinde bulunan bir taşınmazın, meskun mahale belirli bir yakınlıkta olması ve belediye hizmetlerinden yararlanması veya istenildiğinde yararlanabilecek durumda olması koşuluyla arsa kabul edileceği yönünde kararlar verdiği görülmektedir.

Yargıtay'ın son dönemlerdeki kararlarında görülen bu değişimin sebebinin, yürürlükte olan en son Bakanlar Kurulu Kararının günün değişen koşulları ve yaşanan gelişmeler karşısında yetersiz kalmaya başlaması olduğu düşünülebilir. Nitekim söz konusu Kararın 1983 tarihinde yürürlüğe girdiği göz önünde bulundurulduğunda; yürürlüğe konulduğu tarihten günümüze kadar gelen süreçte dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik, teknik, sosyal vb. değişimlerle birlikte doğan yeni ihtiyaçları karşılamada yetersiz kalması doğaldır. Plansız alanlarda bulunan taşınmazların arsa sayılmasına ilişkin anılan düzenlemede olduğu gibi, aranan koşulların maddenin lafzına uygun şekilde sıkı sıkıya uygulanması halinde; taşınmazların gerçek vasıflarının belirlenmesi konusunda hakkaniyete uygun olmayan kararlar alınabilmesi ihtimal dahilindedir. Gerçekten de meskun alana sadece birkaç yüz metre uzaklıkta bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanan bir taşınmazın, sırf meskun alanda bulunmaması sebebiyle arazi kabul edilmesi hayatın olağan akışına uygun değildir. Yargıtay'ın da bu ihtiyaçtan hareketle bu yönde kararlar vermeye başladığı değerlendirilmektedir.

Ancak bu görüş değişikliğinin, görülmekte olan bedel tespiti ve tescil davalarında bir belirsizliğe yol açtığı da değerlendirilmektedir. Davaların bir kısmında kamulaştırılan taşınmazın vasfının Yargıtay'ın son dönem kararları esas alınarak belirlendiği, bir kısmında ise değerlendirmenin yerleşik içtihatlarla göre yapıldığı görülmektedir. Bu durum uygulama farklılıklarına yol açmaktadır. Taşınmazın cinsinin belirlenmesi, bedel tespitinde uygulanan yöntemi ve dolayısıyla taşınmazın kamulaştırma bedelini önemli ölçüde etkileyen bir husus olduğundan uygulamanın netlik kazanması büyük önem arz etmektedir. Bu kapsamda, taşınmazın cinsinin belirlenmesine yönelik ihtiyacın Yargıtay uygulamaları ile giderilmeye çalışılmasındansa; taşınmaz değerlendirme alanında uzmanlık sahibi olan kamu kurum ve

kuruluşları, üniversiteler, meslek odaları ve ilgili diğer kuruluşlarca arsa-arazi ayırımı konusunda koordineli çalışmalar yapılarak, bilimsel temellere dayalı ve güncel ihtiyaçları karşılayacak yeni bir karar hazırlanmasının daha sağlıklı olacağı ve uygulamada birliği sağlayacağı değerlendirilmektedir.

### **5.2.2. Taşınmazın yüzölçümünün belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

Kamulaştırma bedelinin tespitinde önem arz eden hususlardan bir diğeri de taşınmazın yüzölçümünün belirlenmesidir. Kamulaştırılan taşınmazın yüzölçümünün doğru hesaplanması, hak sahiplerine taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi bakımından önem taşır. Ancak bazı durumlarda taşınmazın tapudaki yüzölçümü ile keşif sırasında hesaplanan yüzölçümü farklı olabilmektedir. Böyle bir durumda, aradaki yüzölçümü farkı nedeniyle taşınmaz maliklerine az ödeme yapılarak mağduriyetlerine sebep olunması veya gereğinden fazla kamulaştırma bedeli ödemesi yapılması ihtimalleri doğar. Bu durumlara sebebiyet verilmemesi için, tapu kaydında yüzölçümü düzeltmesinin yapılması sağlanarak düzeltilen alan üzerinden kamulaştırma bedeli ödemelerinin gerçekleştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

### **5.2.3. Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurların belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

Bedel tespitinde önem arz eden durumlardan bir başkası ise, Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine göre bedel tespitinde göz önünde bulundurulması gereken kamulaştırılan taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlardır. Taşınmazın kıymetini etkileyecek olan nitelik ve unsurların neler olduğu Kamulaştırma Kanununda düzenlenmiş değildir. Bu sebeple bu unsurların neler olabileceği Yargıtay kararlarında örnekleme yoluyla belirlenmiştir. Ancak bu örnekleme yoluyla saymaya karşın; bu unsurların taşınmazın kıymetine etkisinin ne oranda olacağı ve nasıl hesaplanacağı hususları Yargıtay kararlarıyla belirlenmemiş olduğundan, konu büyük ölçüde bilirkişilerin değerlendirmesine bırakılmıştır. Bu takdir yetkisi işin doğası gereği gerekli olmakla birlikte;

somut verilere dayanılmadan ve yeterli gerekçelendirme yapılmadan kullanıldığı takdirde belirsizliklere yol açmaktadır.

Nitekim uygulamada bedel tespiti ve tescil davalarında alınan bilirkişi raporlarında; taşınmazın kıymetine etki eden unsurların taşınmazın değerine etkisinin denetime elverişli olacak şekilde ayrı ayrı ele alınıp belirtilmediği, bilirkişi kurullarının bu hususta genel bir değerlendirme yapmakla yetindiği gözlemlenmektedir. Bu durum, bilirkişi raporlarında yer alan değerlendirmelerin mahkeme ve üst mahkemelerce denetimini zorlaştırmaktadır. Öte yandan, taşınmazın kıymetine etki edecek unsurların çoğu zaman mükerrer olarak kapitalizasyon faizi oranının belirlenmesinde veya objektif değer artışı oranının belirlenmesinde dikkate alındığı görülmektedir. Mevcut düzenlemeler göz önünde bulundurulduğunda bu unsurlar arasında ayırım yapmak bir hayli güçtür. Bahsi geçen sorunların önüne geçmek ve uygulamada görülebilecek farklılıkları en aza indirgeyebilmek için; taşınmazın kıymetini etkileyecek nitelik ve unsurların neler olduğu ve bu unsurların taşınmazın değerini ne oranda etkileyebileceğine ilişkin araştırmalar yapılarak bu hususların birbirinden net olarak ayrılması ve bilimsel verilere dayalı objektif bir değerlendirme standardının geliştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Niteliği gereği kurala bağlanması uygun olmayan hususlar için ise yine bilirkişilere belli bir ölçüde takdir hakkı tanınması mümkündür.

#### **5.2.4. Bedel tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

Kamulaştırma bedelinin tespitinde çok büyük önem arz eden ve bedel tespiti ve tescil davalarında Bakanlığımızca en sık karşılaşılan sorunlardan biri, objektif ölçülerin belirlenmesi ve taşınmazın değerine olan katkısının hesaplanması konusudur. Kamulaştırma Kanununun bedel tespiti esaslarını düzenleyen 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (1) bendine göre; kamulaştırma bedeli belirlenirken anılan fıkarda sayılan tüm diğer unsurlara ek olarak, bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Ancak bu objektif ölçüler belirlenirken esas alınması gereken kriterlerin neler

olduğu ve bu ölçülerin taşınmazın değerine etkisinin nasıl hesaplanacağı konusunda düzenlenmemiştir.

Bu hususların Kamulaştırma Kanununda düzenlenmemiş olması uygulamada tereddütlere yol açmış, bu nedenle konu Yargıtay içtihatları ile şekillendirilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda Yargıtay objektif ölçüleri; taşınmazın şehir merkezine, büyükşehir ve anayollara yakınlığı, ulaşım kolaylığı, ürünün pazarlanması kolaylıkları ve nakliye maliyetinin düşük olması gibi tarımsal faaliyet ve gereklerine uygun unsurlar olarak tanımlamıştır. Yani tarım arazisi niteliğinde bir taşınmazın kamulaştırma bedeli belirlenirken; net gelir yöntemi kullanılarak hesaplanacak olan değer, taşınmazın yukarıda belirtilen nitelikleri taşıması halinde objektif ölçüler nedeniyle artırılabilir. Bu durumda Yargıtay içtihatlarına riayet edilmesi büyük önem taşımaktadır.

Bununla birlikte Yargıtay içtihatlarına göre; objektif ölçüler tek tek ele alınıp açıklanmadan, genel ifadelerle taşınmazın değerinin artırılmaması ve kapitalizasyon faizi belirlenirken esas alınan unsurların mükerrer şekilde objektif ölçü olarak dikkate alınmaması büyük önem arz etmektedir.

Ancak Yargıtay'ın kapitalizasyon faizine ilişkin içtihatları incelendiğinde; arazinin satış değerine etkili olan yerleşim merkezine, önemli yerleşim birimlerine, anayollara yakınlık, pazarlama ve ulaşım problemlerinin olmaması gibi unsurların, kapitalizasyon faizi oranının belirlenmesinde de esas alındığı görülmektedir. Bahsi geçen içtihatlar birlikte ele alındığında; objektif ölçüler ve kapitalizasyon faizi oranının belirlenmesinde esas alınan unsurların Yargıtay içtihatlarında da net bir ayırımının yapılmadığı değerlendirilmektedir. Bu nedenle uygulamada da genelde bilirkişilerin bu ayırımı net bir şekilde yapamadığı ve kapitalizasyon faizi belirlenirken dikkate aldıkları unsurları tekrar objektif değer artırıcı unsur olarak kabul ederek taşınmazın değerini artırdıkları görülmektedir. Kimi durumlarda bilirkişilerin bu konudaki takdir yetkilerini esnek kullanarak taşınmazların birim metrekare değerini yükselttikleri de değerlendirilmektedir. Örneğin; aynı kamulaştırma projesi kapsamında açılan bedel tespiti ve tescil davalarında dahi, benzer koşullarda bulunan taşınmazlar için farklı bilirkişi kurullarınca farklı objektif değer artış oranlarının belirlendiği, bu suretle birbirinden

farklı kamulaştırma bedellerinin hesaplandığı görülmektedir. Bu durum kamulaştırma maliyetlerini artırmakta ve vatandaşların devlete olan güvenini sarsarak kamulaştırmada sosyal adaletin sağlanmasını zorlaştırmaktadır. Kanun koyucu tarafından taşınmazın gerçek karşılığına ulaşılması amacıyla öngörülen bu olanağın, kamulaştırılan taşınmazın değerini artırma yolu olarak kullanılmaması gerekir.

Yukarıda bahsi geçen sorunların çözümüne yönelik olarak; üniversitelerin ziraat fakülteleri ve ihtisas odaları başta olmak üzere, tarımsal değerlendirme alanında uzmanlık ve deneyim sahibi olan kurum ve kuruluşlarca koordineli çalışmalar yapılarak kapitalizasyon faizi ve objektif ölçülerin belirlenmesinde esas alınan unsurların net bir şekilde ayırımının yapılması, değer tespitinde mükerrer olarak dikkate alınan (şehir merkezine, büyükşehirlere ve anayollara yakınlık, ulaşım ve ürün pazarlama sorununun olmaması gibi) unsurların önüne geçilmesi ve bu unsurların kamulaştırılan taşınmazın değerine olan etkisinin hesaplanması konusunda uygulama birliğini sağlayacak bir standart geliştirilerek konunun bilirkişilerin öznel değerlendirmelerine bırakılmasına yönelik olan mevcut uygulamadan uzaklaşılması gerektiği değerlendirilmektedir.

#### **5.2.5. Kapitalizasyon faizi oranının belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

Uygulamada karşılaşılan sorunlardan bir diğeri de kapitalizasyon faizi oranının belirlenmesidir. Kapitalizasyon faizi, net gelir yöntemine göre arazinin değeri belirlenirken kullanılan ve taşınmazın birim metrekare değerini önemli ölçüde etkileyen bir husus olmasına karşın; kapitalizasyon faizi oranı belirlenirken esas alınması gereken unsurların neler olduğu Kamulaştırma Kanununda düzenlenmiş değildir.

Bu nedenle konu Yargıtay içtihatları ile şekillendirilmiş olup, Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre kapitalizasyon faizi oranı belirlenirken arazinin verimine ve satış değerine etkili olan unsurların birlikte ele alınması gerekir. Buna göre kapitalizasyon faizinin belirlenmesinde dikkate alınacak olan unsurlar; arazinin sulu veya kuru tarım arazisi olması, toprağın verimi, eğim durumu, yüzölçümü ve geometrik şekli, yetiştirilebilecek ürünlerin



niteliği, taşınmazın önemli yerleşim birimlerine ve cazibe merkezlerine yakınlığı, pazarlama ve ulaşım probleminin olmaması gibi unsurlardır.

Yargıtay, daha önce de belirtildiği üzere, kapitalizasyon faizinin belirlenmesinde dikkate alınan unsurların mükerrer olarak objektif artış unsuru kabul edilerek taşınmazın değerinin artırılmasını uygun görmemektedir. Ancak Yargıtay'ın içtihatları incelendiğinde; taşınmazın şehir merkezine, önemli yerleşim birimlerine ve ulaşım yollarına yakınlığı ile pazarlama kolaylığı gibi objektif değer artırıcı unsur olarak kabul edilen kimi niteliklerinin, kapitalizasyon faizinin tespitinde esas alınacak unsurlar arasında da sayıldığı görülmektedir.

Bu durum, bilirkişilerin bu unsurlar arasında sağlıklı bir ayırım yapabilmesini güçleştirmekte ve bahsi geçen mükerrer değerlendirmelere yol açabilmektedir. Bu nedenle konunun yargısal içtihatlarla şekillendirilmesindenense; üniversitelerin ziraat fakülteleri ve ziraat odaları başta olmak üzere, tarımsal değerleme alanında uzmanlık ve tecrübe sahibi olan kurum ve kuruluşlarca koordineli çalışmalar yapılarak kapitalizasyon faizi ve objektif ölçülerin belirlenmesinde esas alınan unsurların net bir şekilde ayırımının yapılması, değer tespitinde mükerrer olarak dikkate alınan (şehir merkezine, büyükşehirlere ve anayollara yakınlık, ulaşım ve ürün pazarlama sorununun olmaması gibi) unsurların önüne geçilmesi ve bu unsurların kamulaştırılan taşınmazın değerine olan etkisinin hesaplanması konusunda uygulama birliğini sağlayacak bir standart geliştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

#### **5.2.6. Net gelir hesabında esas alınan verilere ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

Kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davalarında karşılaşılan sorunlardan bir diğeri de, arazi niteliğindeki taşınmazlarda net gelir hesabı yapılırken kullanılan resmi verilerin niteliğidir. Yargıtay'a göre, net gelir yöntemi ile kamulaştırma bedeli belirlenirken esas alınacak veriler (taşınmazın bulunduğu yörede yetişmesi mutad olan ürünler, münavebe uygulaması, ürünlerin dekar başına verimi, üretim giderleri ve hasat zamanındaki ortalama toptan satış fiyatları), kural olarak il ve ilçe tarım müdürlüklerinden alınmalıdır.

Ürünlere ilişkin verilerin belirli kurum ve kuruluşlardan resmi şekilde alınması uygulamasının, istatistiki verilerde belirliliğin ve uygulamada birliğin sağlanması bakımından isabetli olduğu değerlendirilmektedir. Bu şekilde; bilirkişilerce farklı kaynaklardan alınan, objektifliği sorgulanabilir ve denetime elverişli olmayan verilere dayanılarak farklı kamulaştırma bedellerinin tespit edilmesinin önüne geçilmiş olunur. Ancak bu uygulamadan istenilen sonucun alınabilmesi, bahsi geçen yerlerden alınan bu verilerin bilimsel standartlara uygun şekilde ve titizlikle tutulmalarına bağlıdır. Uygulamada il ve ilçe tarım müdürlüklerinden alınan bilgilerin kimi zaman tutarsız olduğu; yörede yasal olarak sınırlanan, üretimi olmayan ya da zaman içerisinde üretimi çok azalan ürünlerin yaygın üretim şekli gibi gösterildiği görülebilmektedir (Şahin ve Karadağ Gürsoy, 2016, s.939).<sup>1</sup> Bu nedenle, ilgili kurum ve kuruluşlarca bahsi geçen verilerin tutarlı şekilde, hatasız ve düzenli olarak kayıt altına alınarak bilimsel analizlerinin yapılmasının ve kamulaştırma yapan yatırımcı kurumlar, yargı mercileri ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların da görüşleri alınmak suretiyle tespit edilen uygulama sorunları ve duyulan ihtiyaçlar çerçevesinde bu verilere ilişkin ülke düzeyinde ortak bir veri tabanının geliştirilmesinin faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

#### **5.2.7. Kısmi kamulaştırmada bilirkişilerce hukuki görüş beyan edilmesi sorunu**

Kamulaştırma bedelinin belirlenmesini önemli ölçüde etkileyen hususlardan bir diğeri de kısmi kamulaştırmalarda bilirkişilerce hukuki görüş beyan edilmesi sorunudur. İdareler, üstlendikleri kamu hizmetlerini yerine getirirken, kimi zaman taşınmazların sadece bir kısmına ihtiyaç duyabilir. Bu kapsamda, yatırım güzergahına rastlayan parseller ifraz edilerek kamu için gerekli olan alanlar ayrılır ve kamulaştırma işlemleri sadece ayrılan bu alanlara yönelik olarak gerçekleştirilir. Söz konusu alanların bedelleri hak sahiplerine peşin olarak ödenmesine karşın; özellikle kırsal kesimlerde yapılan kamulaştırmalarda arazinin topoğrafyasına göre güzergahın belirlenmesi zorunluluğundan kaynaklı olarak ifraz nedeniyle alanı küçük, geometrik şekilleri bozuk ve tarımsal kullanımı ekonomik olmayan parseller meydana gelebilmektedir (Boztoprak, Demir ve Çoruhlu, 2016, Comparison of Expropriation and Land Consolidation on the Regulation of Agricultural Land; aktaran Boztoprak, Demir ve

---

<sup>1</sup><http://www.tarimarsiv.com/wp-content/uploads/2017/03/21-6.pdf>

Çoruhlu, 2016, Arazi Yönetimi Uygulamalarında Kamulaştırma Düzenlemesi).<sup>2</sup> Kamulaştırma Kanununun 12'nci maddesine göre, eğer kısmi kamulaştırma nedeniyle taşınmazın kamulaştırılmayan kısmının değeri düşmüş ise, idareler bu değer düşüklüğünün karşılığını taşınmaz maliklerine ödemek zorundadır. Kısmi kamulaştırma sonucunda, taşınmazın kamulaştırmadan arta kalan kısmı tamamen yararlanmaya elverişsiz hale gelmiş de olabilir. Bu durumda ise, taşınmaz sahibinin (kanunda belirlenen usule ve süreye uymak şartıyla) kamulaştırmadan arta kalan bu kısmın da kamulaştırılmasını isteme hakkı bulunmaktadır.

Kısmi kamulaştırmanın söz konusu olduğu bedel tespiti ve tescil davalarında bilirkişilerin taşınmazın kamulaştırmadan arta kalan alanının da kamulaştırılmasına yönelik görüş beyan ettikleri görülmektedir. Ancak 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 279'uncu maddesinin dördüncü fıkrasına göre; bilirkişi raporlarında çözümü uzmanlığı, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hususlar dışında açıklama yapılması ve hakim tarafından yapılması gereken hukuki nitelendirme ve değerlendirmelerde bulunulması mümkün değildir. Bu kapsamda, bilirkişilerin taşınmazın kamulaştırmadan arta kalan alanında meydana gelecek değer azalışı oranının tespiti ile yetinmesi, hakimin görev alanında bulunan konulara ilişkin görüş bildirmemeleri gerekir. Kamulaştırmadan arta kalan ve %50 oranından fazla değer azalışına uğrayan alanların kamulaştırmaya dahil edilip edilmeyeceği hususu; Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, hakimin tarafından davanın taraflarına %50 değer azalışı ile yetinip yetinmeyeceklerini sorması ve tarafların beyanları doğrultusunda bir karara varması suretiyle belirlenir.

#### **5.2.8. Emsal araştırmasına ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

Arsa niteliğindeki taşınmazların kamulaştırılmasında karşılaşılan en büyük sorunlardan biri, emsal araştırmasında karşılaşılan sorunlardır. Kamulaştırma Kanununa göre her türlü taşınmazın emsal alınması mümkün olmayıp, geçerli bir değerlemenin varlığı için emsal seçiminde birtakım hususlara özen gösterilmesi gerekir.

---

<sup>2</sup>[https://www.academia.edu/23365501/Arazi\\_Y%C3%B6netimi\\_Uygulamalar%C4%B1nda\\_Kamula%C5%9Ftma\\_%C4%B1rma\\_D%C3%BCzenlemesi](https://www.academia.edu/23365501/Arazi_Y%C3%B6netimi_Uygulamalar%C4%B1nda_Kamula%C5%9Ftma_%C4%B1rma_D%C3%BCzenlemesi)

Uygulamada emsal tespitinde gerek taşınmaz malikleri ve kamulaştırma yapan idarelerce, gerekse tapu müdürlüklerince birtakım zorluklarla karşılaşıldığı görülmektedir. Taşınmaz maliklerinin emsal seçimine ilişkin gerekli teknik bilgiden yoksun olmaları ve tapu kayıtları gibi kaynakları değerlendirmelerinin güç olması; idarelerin ise çoğu zaman kayıtlarında emsal olabilecek taşınmazlara ilişkin yeterli veri bulunmaması sebebiyle emsal sunmada yetersiz kalabildikleri görülmektedir. Tapu müdürlükleri ise; satış bedellerinin tapu harcı ve vergilerden kaçınmak amacıyla gerçek değerinden düşük gösterilmesi gibi nedenlerle mahkemeye uygun emsal sunamamakta, sunsalar dahi bu emsaller genelde gerçek satış değerlerinin çok altında olduğundan bilirkişilerce değer tespitine esas alınamamaktadır. Bu durum uygun emsal bulmayı güçleştirdiği gibi, emsal tespiti için harcanan süreyi artırarak yargılamanın uzamasına da sebep olmaktadır. Bu nedenle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, belediyeler ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlarca koordineli çalışmalar yapılarak kamulaştırma davalarında emsal belirlemesine altyapı olacak, taşınmazların tüm hukuki ve fiili vasıfları ile piyasadaki gerçek satış değerlerini gösteren ve mahkemeler ile tarafların erişimine açık olacak bir taşınmaz bilgi sisteminin oluşturulmasının faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

### **5.2.9. Uygun emsalin belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre; emsal taşınmazın kamulaştırılan taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı veya benzer nitelikleri taşıması, benzer yüzölçümüne sahip olması ve değerlendirme tarihine yakın bir tarihte satış görmesi gerekir. Yani kural, emsal taşınmaz ile kamulaştırılan taşınmazın niteliklerinin mümkün olduğunca benzer olmasıdır. Bu husus, gerçeğe uygun bir bedel tespiti yapılabilmesi için son derece önemlidir. Ancak emsal araştırmasında karşılaşılan güçlükler nedeniyle Yargıtay bu kuralı esnetmek durumunda kalmış; kamulaştırılan taşınmazla benzer özellik ve nitelikleri taşımak kaydıyla, başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılan taşınmazların da emsal alınabileceğini kabul etmiştir.

Yargıtay'ın bu uygulaması, uygun emsal bulmada yaşanan güçlükler ve zorunlu ihtiyaçlar göz önünde bulundurulduğunda isabetli görülmektedir. Ancak bilirkişilerin emsal seçiminde

kendilerine tanınan bu esnekliği amacına uygun şekilde kullanmaları, gerçekten zorunlu olmadıkları takdirde kamulaştırılan taşınmazdan başka mevkide bulunan emsallere başvurmamaları gerekir. Bu emsallere başvurulmak durumunda kalındığı hallerde ise; bu zorunluluk bilirkışı raporlarında somut bir şekilde gerekçelendirilmeli, aynı zamanda emsal alınan taşınmazın hangi sebeplerle emsal seçildiği ve kamulaştırılan taşınmazdan farklılıkları eksik ve üstün yönleri tek tek ele alınmak suretiyle tatmin edici şekilde açıklanmalıdır.

Ancak uygulamada kimi zaman bu hususlara riayet edilmediği ve bahsi geçen takdir hakkının esnek bir şekilde kullanılarak gerçek bedelin tespiti bakımından uygun olmayan taşınmazların emsal alındığı görülebilmektedir. Nitekim bilirkışılerce başka uygun emsal bulunamadığından bahisle; kamulaştırılan taşınmazdan çok farklı mevkide bulunan, nitelik itibarıyla kamulaştırılan taşınmaza hiç benzemeyen taşınmazların emsal alınabildiği (örneğin; yerleşim yeri dışında bulunan bir taşınmaz için şehir merkezinde, ticari alanda, anayol üzerinde bulunan bir taşınmazın emsal alınması gibi); hatta büyük projeler kapsamında yapılan toplu kamulaştırmalarda her taşınmazın niteliğine uygun ayrı emsaller belirlenmesi yerine, kimi zaman tek bir emsal seçilerek davaların büyük çoğunluğunda bu taşınmazın emsal olarak kullanıldığı görülebilmektedir. Bu uygulamaların, emsal bulmada karşılaşılan zorluklardan kaynaklanan bir zorunluluk olduğu kabul edilebilirse de; kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığının belirlenmesi ilkesi bakımından doğru olup olmadığı tartışmaya açıktır.

Bu sorunların çözümüne yönelik olarak; taşınmazların tüm hukuki ve fiili vasıfları ile piyasadaki gerçek satış değerlerini gösteren bir taşınmaz bilgi sistemi oluşturulmasının, kamulaştırma davalarında uygun emsal belirlenmesinde karşılaşılan sorunların azaltılmasına da katkıda bulunacağı değerlendirilmektedir.

#### **5.2.10. Emsal karşılaştırma yönteminde esas alınacak kriterler ve bu kriterlerin taşınmazın değerine etkisinin belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

Arsa niteliğindeki taşınmazların kamulaştırma bedelinin tespitinde karşılaşılan sorunlardan bir diğeri de, seçilen emsal ile kamulaştırılan taşınmazın niteliklerinin karşılaştırılması

esnasında karşılaşılan sorunlardır. Arsa niteliğindeki taşınmazların kamulaştırma bedeli emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenirken; kamulaştırılan taşınmaz ile emsal taşınmaz konum, yüzölçümü, topoğrafya, şehir merkezine, cazibe merkezlerine ve ulaşım yollarına uzaklık, yola cephe, imar durumu, belediyenin sunduğu altyapı hizmetlerinden yararlanma, manzara durumu, sosyo-ekonomik yapı, kısıtlılık durumları ve buna benzer daha pek çok açıdan ayrı ayrı ele alınarak karşılaştırılır ve bu taşınmazlar arasındaki farklılıklar, eksik ve üstün yönleri ile değerlendirilerek somut gerekçelere dayalı şekilde bilirkişi raporlarında belirtilir. Uygulamada bilirkişiler emsal ile kamulaştırılan taşınmaz arasındaki farklılıkları genellikle bir tabloda, yukarıda bahsi geçen nitelikler bazında inceleyerek ayrı ayrı puanlandırır. Verilen puanlar birtakım aritmetik işlemlere tabi tutularak taşınmazların değerleri arasındaki fark sayısal olarak belirlenmiş olur.

Uygulamada böyle bir hesaplama yönteminin kullanıyor olması, bedel tespitine standart getirilmesi açısından isabetli görülmektedir. Ancak yine de bu yöntemde de bilirkişilerin sübjektif değerlendirmesine bırakılmış olan birçok husus mevcuttur. Mevzuatta emsal karşılaştırma kriteri olarak esas alınacak unsurların neler olduğu ve bu kriterlerin taşınmazın değerlemesindeki ağırlığının nasıl belirleneceği düzenlenmemiş olduğundan; uygulamada bilirkişilerce bu hususların seçiminde öznel davranıldığı ve nitelikleri büyük ölçüde farklı olan taşınmazlara yakın değerler takdir edildiği görülebilmektedir. Bu durum taşınmazların gerçek karşılığının belirlenmesi ve uygulama birliğinin sağlanmasını güçleştirmektedir. Değerleme esaslı uygulamalarda değeri etkileyen kriterlerin sınırlandırılması mümkün olmasa da; bu kriterlerin neler olabileceği daha önce yapılan uygulamalardan elde edilen tecrübelerle dayanılarak yaklaşık olarak belirlenebilir. Ayrıca her bir kriterin taşınmazın değerine etkisinin belirlenmesi gereksinimi de söz konusu olup; değer faktörlerine ait ağırlıkların belirlenmesi değerlendirme yönteminin en zor kısmını oluşturmaktadır (Çakır ve Sesli, 2013, s.5).<sup>3</sup> Bu kapsamda, bahsi geçen sorunların çözümüne yönelik olarak; arsa vasıflı taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uzmanlık sahibi olan (belediyeler, ihtisas odaları ve üniversiteler gibi) kurum ve kuruluşlarca çalışmalar yapılarak emsal karşılaştırma yönteminde esas alınacak değerlendirme kriterlerinin net olarak belirlenmesi ve bu kriterlerin taşınmazın değerine etkisinin

---

<sup>3</sup> <http://dergipark.ulakbim.gov.tr/hartek/article/view/5000090320/5000083911>

hesaplanmasını sağlayacak bir değerlendirme standardının oluşturulmasının faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

#### **5.2.11. Yapıların yıpranma oranlarının belirlenmesine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri**

Yapıların kamulaştırma bedeli tespit edilirken en sık karşılaşılan sorunlardan biri yapıların yıpranma oranlarının belirlenmesine ilişkin sorunlardır. Bilirkişilerin, yapıların yıpranma oranlarını tespit ederken 02.12.1982 tarihli ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'den yararlanmaları gerekir. Bu cetvel, yapıların yaşlarına ve türlerine göre yıpranma oranlarını gösteren bir cetvel olup; böyle bir cetvel ile yıpranma oranlarının öngörülmesi olmasının bedel tespitinde uygulama birliğinin sağlanması bakımından faydalı olduğu değerlendirilmektedir. Ayrıca böyle bir resmi belirlemenin olması bilirkişi raporlarının mahkemelerce denetiminin sağlanması bakımından da gereklidir.

Ancak uygulamada bilirkişilerce bu cetvele her zaman riayet edildiğini söylemek mümkün değildir. Bakanlığımızın da taraf olduğu kimi davalarda bilirkişi raporlarında yapıların değerinin söz konusu cetvele riayet edilmeksizin, büyük ölçüde bilirkişilerin değerlendirmelerine dayalı olarak belirlendiği; ayrıca raporlarda sadece (% şeklinde) yıpranma oranının belirtilmesi ile yetinilerek, cetvelde öngörülen orandan hangi gerekçelerle uzaklaşıldığına dair hiçbir açıklamanın sunulmadığı görülebilmektedir. Hatta aynı taşınmaz için farklı bilirkişilerce farklı oranlarda yıpranma payı belirlenmesi suretiyle birbirinden farklı kamulaştırma bedellerinin tespit edilmesi de uygulamada karşılaşılan sorunlardan biridir.

1982 tarihli cetvelin günümüzün değişen koşulları ve gelişen teknolojisi karşısında teknik değerlendirme açısından yetersiz kalabileceği ve yıpranma payının sağlıklı bir şekilde tespiti için taşınmazın içinde bulunduğu fiziki koşulların bilirkişilerce değerlendirilmesinin gerekli olduğu göz önünde bulundurulduğunda; yapıların yıpranma oranları konusunda yeniden bir bilimsel çalışma yapılması gerektiği değerlendirilmektedir. Çünkü cetvelin mevcut hali ile yapıların yıpranması sadece teorik olarak hesaplanabilmekte, yapının içinde bulunduğu ayırt

edici fiziki koşullar nedeniyle maruz kaldığı fazla yıpranmalar göz önünde bulundurulmamaktadır. Oysaki fiili durumda yapının yıpranma hızını etkileyecek birçok farklı faktör olabilir. Örneğin deniz kenarında bulunan bir yapı maruz kalacağı yoğun nem nedeniyle karasal bölgede bulunan bir yapıdan daha fazla yıpranacak olup; böyle bir durumda mevcut cetvelin esas alınması yapının gerçek yıpranmasının belirlenmesinde yeterli olmayacaktır. Bilirkişiler de bu ihtiyaçtan kaynaklı olarak uygulamada cetvelden ayrılma yoluna gitmekte iseler de; cetvele riayet edilmemesi bilirkişi raporlarının denetimini zorlaştırmakta ve farklı uygulamaların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Bu nedenle cetvele riayet edilmemesindenense, karşılaşılan sorunlara çözüm getirecek ve ihtiyacı karşılayacak yeni bir cetvelin oluşturulmasının daha isabetli olacağı değerlendirilmektedir. Bu duruma ilişkin öneri; yapılacak olan bu çalışmada bedel tespitinin daha sağlıklı gerçekleştirilebilmesini sağlamak üzere, teorik yıpranmayı gösteren mevcut cetvel yanında, yapıların içinde buldukları fiziksel koşullara göre fazla yıpranmalarının hesaplanmasını sağlayacak ikinci bir fiziki yıpranma cetvelinin daha hazırlanarak, yapının nihai yıpranmasının bahsi geçen bu iki cetvelin nazara alınması suretiyle belirlenmesidir. Bu şekilde, yapının gerçek yıpranmasının cetvel dışına çıkılmadan tespit edilmesi sağlanarak uygulama birliğinin sağlanabileceği değerlendirilmektedir.

### **5.3. Sonuçlar**

Çalışma kapsamında yapılan mevzuat, yüksek mahkeme kararları ve literatür araştırmaları ile Bakanlığımızın tarafı olduğu dava dosyalarının incelenmesi neticesinde; kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde karşılaşılan sorunlar tespit edilerek bu sorunlara çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda bahsi geçen sorunlar ve çözüm önerileri Tablo 5.1’de verilmiştir.



Tablo 5.1. Kamulaştırma bedelinin tespitinde karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri

	<b>SORUNLAR</b>	<b>ÇÖZÜM ÖNERİLERİ</b>
<b>1</b>	Kamulaştırılan taşınmazların hukuki ve fiili durumunun belirlenmesinde tapu, kadastro ve nüfus kayıtlarında hatalı ve eksik bilgilerle karşılaşılması	Hatalı, eksik bilgilerin düzeltilmesi ve kadastral altyapı sorunlarının çözülmesi ile tapu, kadastro ve nüfus işlerinin otomasyonunun istenen seviyelere getirilmesi
<b>2</b>	İdarelerin bünyesinde oluşturulan kıymet takdir komisyonlarının üyelerinin kamulaştırılan taşınmazın niteliğine uygun uzmanlık alanlarından seçilmemesi	Komisyon üyelerinin; arazi niteliğindeki taşınmazların değerlemesi için idare bünyesinde görev yapan ziraat mühendisleri, arsa niteliğindeki taşınmazlar ve yapıların değerlemesi için ise inşaat mühendisleri, mimarlar veya şehir plancıları arasından seçilmesi
<b>3</b>	Taşınmazların arsa olarak kabulü için aranan koşulların düzenlendiği en son düzenleme olan 28.02.1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Bakanlar Kurulu Kararının güncel ihtiyaçları karşılamaması	Taşınmaz ve değerlendirme alanında uzmanlık sahibi olan kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, meslek odaları ve ilgili diğer kuruluşlarca arsa-arazi ayırımı konusunda koordineli çalışmalar yapılarak bilimsel temellere dayalı ve güncel ihtiyaçları karşılar nitelikte yeni bir karar hazırlanması
<b>4</b>	Kamulaştırılan taşınmazın tapu kaydındaki yüzölçümü ile keşif sırasında hesaplanan yüzölçümünün farklı olabilmesi nedeniyle hatalı kamulaştırma bedellerinin belirlenmesi	Tapu kaydında yüzölçümü düzeltilmesinin yapılması sağlanarak düzeltilen alan üzerinden kamulaştırma bedeli ödemelerinin yapılması

5	<p>Taşınmazın kıymetini etkileyecek nitelik ve unsurların neler olduğunun Kanunda düzenlenmemiş olması ve bu unsurların taşınmazın değerine etkisinin nasıl hesaplanacağı hususunun Yargıtay kararlarında belirlenmemiş olması sebebiyle konunun büyük ölçüde bilirkişilerin değerlendirmesine bırakılmış olması</p>	<p>Taşınmazın kıymetini etkileyecek nitelik ve unsurların neler olduğu ve bu unsurların kamulaştırılan taşınmazın değerine etkisinin hesaplanabilmesine ilişkin araştırmalar yapılarak bu unsurların net olarak belirlenmesi ve bilimsel temellere dayalı objektif bir değerlendirme standardının geliştirilmesi</p>
6	<p>- Objektif ölçüler belirlenirken esas alınacak kriterlerin neler olduğu ve bu kriterlerin taşınmazın değerine etkisinin nasıl hesaplanacağına Kamulaştırma Kanununda düzenlenmemesi</p> <p>- Yargıtay içtihatlarında objektif ölçüler ve kapitalizasyon faizi oranının belirlenmesinde esas alınan unsurların net bir ayırımının yapılmaması; şehir merkezine, büyükşehirlere ve anayollara yakınlık, ulaşım ve ürün pazarlama sorununun olmaması gibi mükerrer olarak esas alınan unsurlar nedeniyle kamulaştırma bedelinin tespitinde değer artışlarına sebep olunabilmesi</p>	<p>Üniversitelerin ziraat fakülteleri ve ziraat odaları başta olmak üzere, tarımsal değerlendirme alanında uzman kurum ve kuruluşlarca koordineli çalışmalar yapılarak kapitalizasyon faizi ve objektif ölçülerin belirlenmesinde esas alınan unsurların net bir şekilde ayırımının yapılması; değer tespitinde mükerrer olarak dikkate alınan unsurların önüne geçilmesi ve bu unsurların kamulaştırılan taşınmazın değerine olan etkisinin hesaplanması konusunda uygulama birliğini sağlayacak bir standart geliştirilmesi</p>
7	<p>- Kapitalizasyon faizi belirlenirken esas alınacak unsurların neler olduğunun Kanunda düzenlenmemesi</p>	<p>Üniversitelerin ziraat fakülteleri ve ziraat odaları başta olmak üzere, tarımsal değerlendirme alanında uzman kurum ve kuruluşlarca koordineli çalışmalar yapılarak</p>

	- Yargıtay içtihatlarında net bir ayırım yapılmaması sebebiyle kapitalizasyon faizinin belirlenmesinde dikkate alınan unsurların mükerrer olarak objektif artış unsuru kabul edilerek taşınmazın değerinin artırılabilmesi	kapitalizasyon faizi ve objektif ölçülerin belirlenmesinde esas alınan unsurların net bir şekilde ayırımının yapılması ve değer tespitinde mükerrer olarak dikkate alınan unsurların önüne geçilmesi
<b>8</b>	Arazi niteliğindeki taşınmazların kamulaştırma bedeli net gelir yöntemine göre belirlenirken esas alınan verilerde hata, eksiklik ve tutarsızlıklarla karşılaşılması	İlgili kurum ve kuruluşlarca bu verilerin hatasız ve düzenli şekilde kayıt altına alınarak bilimsel analizlerinin yapılması ve kamulaştırma yapan yatırımcı kurumlar, yargı mercileri ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların da görüşleri alınmak suretiyle tespit edilen uygulama sorunları ve duyulan ihtiyaçlar çerçevesinde bu verilere ilişkin ülke düzeyinde ortak bir veri tabanının geliştirilmesi
<b>9</b>	Tapu harcı ve vergilerden kaçınmak gibi nedenlerle taşınmazların satış bedelinin Tapu Müdürlüklerinde düşük gösterilmesi sebebiyle gerçek satış değerinde emsal bulunmasının güç olması	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, belediyeler ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlarca koordineli çalışmalar yapılarak kamulaştırma davalarında emsal belirlenmesine altyapı olacak, taşınmazların tüm hukuki ve fiili vasıfları ile piyasadaki gerçek satış değerlerini gösteren ve mahkemeler ile tarafların erişimine açık olacak bir taşınmaz bilgi sisteminin oluşturulması
<b>10</b>	Emsal araştırma konusunda karşılaşılan güçlükler nedeniyle niteliği itibarıyla	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, belediyeler ve ilgili diğer kurum ve

	kamulaştırılan taşınmaza benzemeyen, uygun olmayan taşınmazların emsal alınması	kuruluşlarca koordineli çalışmalar yapılarak kamulaştırma davalarında emsal belirlemesine altyapı olacak, taşınmazların tüm hukuki ve fiili vasıfları ile piyasadaki gerçek satış değerlerini gösteren ve mahkemeler ile tarafların erişimine açık olacak bir taşınmaz bilgi sisteminin oluşturulması
<b>11</b>	Emsal karşılaştırma yöntemine göre bedel tespiti yapılırken esas alınacak karşılaştırma kriterleri ile bu kriterlerin taşınmazın değerine olan etkisinin hesaplanması konusunda bir standart bulunmaması	Arsa vasıflı taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uzmanlık sahibi olan (belediyeler, ihtisas odaları ve üniversiteler gibi) kurum ve kuruluşlarca çalışmalar yapılarak emsal karşılaştırma yönteminde esas alınacak değerlendirme kriterlerinin net olarak belirlenmesi ve bu kriterlerin taşınmazın değerine etkisinin hesaplanmasını sağlayacak bir değerlendirme standardının oluşturulması
<b>12</b>	Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'in günümüzün değişen koşulları ve gelişen teknolojisi karşısında teknik değerlendirme açısından yetersiz kalmaya başlaması ve yapıların içinde buldukları fiziki koşullardan kaynaklanan fazla yıpranmalarının hesaplanmasına elverişli olmaması	Aşınma paylarını gösteren cetvelin yenilenmesi ile bu kapsamda yapılacak yeni çalışmada teorik yıpranmayı gösteren mevcut cetvel yanında, yapıların içinde buldukları fiziksel koşullara göre fazla yıpranmalarının hesaplanmasını sağlayacak ikinci bir cetvelin daha hazırlanması ve yapının nihai yıpranmasının bu iki cetvel nazara alınarak belirlenmesi

Tablo 5.1’de belirtilen sorunlar ve çözüm önerileri birlikte ele alındığında, kamulaştırmada bedel tespitinin taşınmazların gerçek karşılığını belirlemeyi sağlayacak objektif ölçütlere göre yapılabilmesi için; taşınmaz ve değerlendirme alanında yetkili olan kamu kurum ve kuruluşları ile kamulaştırma yatırımları yapan diğer kamu kurumları, yargı mercileri ve bu alanda faaliyet gösteren ilgili özel kuruluşlarca koordineli çalışmalar yapılarak, bilimsel araştırma ve analizlere dayanan ülke düzeyinde tarımsal değerlendirme veri tabanları ile taşınmaz bilgi sistemlerinin oluşturulması, mevcut tapu, kadastro ve nüfus otomasyon sistemlerinin istenen seviyelere getirilmesi ve uygulamada karşılaşılan yasal düzenleme eksikliklerinden kaynaklı sorunlar göz önünde bulundurularak, güncel ihtiyaçları karşılayacak nitelikte ülke düzeyinde geçerli bir değerlendirme standardının oluşturulmasının faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

Çalışma kapsamında yapılan değerlendirme, tespit ve çözüm önerileri ile; kamulaştırma bedelinin sağlıklı bir şekilde belirlenmesi, kamulaştırma işlemlerinin daha hızlı ve etkin şekilde yürütülerek kamulaştırmanın mümkün olan en kısa sürede sonuçlandırılması ile kamu hizmeti niteliğindeki projelerin yapım süreçlerinin aksamasına sebebiyet verilmemesi, yargıya intikal eden kamulaştırmalarda dava sürecinde idareler olarak daha etkin hukuki savunmalar yapılarak davaların kanunda öngörülen asgari sürede sonuçlandırılması ile zaman ve emek tasarrufunda bulunulması ve kamulaştırma bedelinin tespiti hususunda karşılaşılan sorunlara çözüm önerilerinde bulunularak kamulaştırma işlemlerinin daha az maliyetle tamamlanmasına katkıda bulunulması amaçlanmakta ve bu suretle Bakanlığımıza ve ülke ekonomisine faydalı olunacağı değerlendirilmektedir.

## KAYNAKLAR

- AÇLAR, A. ve ÇAĞDAŞ, V. (2002): Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi (Birinci Baskı). Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- ATAY, E.E. (2006): İdare Hukuku. Ankara: Turhan Kitabevi.
- BAŞÖZEN, A. (2016): Kamulaştırma Bilirkişiliği. Ankara: Adalet Yayınevi.
- BOZTOPRAK, T., DEMİR, O. and ÇORUHLU, Y. E. (2016): Comparison of Expropriation and Land Consolidation on the Regulation of Agricultural Land. Sigma Journal of Engineering and Natural Sciences, 34(1), 63-75.
- BOZTOPRAK, T., DEMİR, O. ve ÇORUHLU, Y.E. (2016): Arazi Yönetimi Uygulamalarında Kamulaştırma Düzenlemesi. Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 8(1), xx-xx, doi: 10.15659/hartek.16.03.105.
- BÖKE, V. (2004): 4650 Sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- ÇAĞLAYAN, R. (2017): İdare Hukuku Dersleri (Beşinci Baskı). Ankara: Adalet Yayınevi.
- ÇAKIR, P. ve SESLİ, F.A. (2013): Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu Faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi. Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 5(3), 1-16.
- ÇINAR, T. (2005): Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları. Ankara: Kartal Yayınevi.
- ESMER, G. (1998): Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili (Altıncı Baskı). Ankara: Tapu ve Kadastro Vakfı Yayınları.
- GİRİTLİ, İ., AKGÜNER, T., BİLGİN, P. ve BERK, K. (2015): İdare Hukuku (Yedinci Baskı). İstanbul: DER Yayınları.
- GÖLCÜKLÜ, M.A. (2016): Kamulaştırma Kanunu Şerhi, Fiili ve Hukuki El Atma Davaları (İkinci Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.

- GÖZLER, K. ve KAPLAN, G. (2017): İdare Hukuku Dersleri (Ondokuzuncu Baskı). Bursa: Ekin Basın Yayın Dağıtım.
- GÜLTEKİN, T. (2001): Gayrimenkul Bilgi Bankası. İstanbul: Turhan Kitabevi.
- GÜNDAY, M. (2011): İdare Hukuku (Onuncu Baskı). Ankara: İmaj Yayınevi.
- HAYTA, M.A. (2009): Kamulaştırma Davalarında Tebligat. Ankara Barosu Dergisi, 1(3), 73-92.
- HAYTA, M.A. (2014): Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Koyma Davaları (İkinci Baskı). Ankara: Adalet Yayınevi.
- KARAGÖL, Ö. (2016): Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespit Esasları (Dördüncü Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- KARAKAYACI, Z. ve OĞUZ, C. (2006): Konya İli Ereğli İlçesi Tarım Arazileri İçin Kapitalizasyon Oranının Tespiti. Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 20(40), 21-26.
- KILIÇ, O. (2011): Kamulaştırma davalarında arsa-arazi ayrımı. Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 24(1), 15-18.
- KÖKTÜRK, E. (Editör). (2010): Taşınmaz Değerleme Günleri 2009, İstanbul: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi.
- KÖKTÜRK, E. ve KÖKTÜRK, E. (2016): Taşınmaz Değerlemesi (Üçüncü Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- MÜLAYİM, Z.G. (2001): Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik (İkinci Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- ÖZEL, S. (2015): Tarımsal Arazilerin Kamulaştırma Bedelinin Tespitine Yönelik Ölçütlerin Mülkiyet Hakkı Açısından İncelenmesi. Yaşam Bilimleri Dergisi, 5(1), 162-181.
- REZAKİ, S., TUTAR, M., PULAK, T.M. ve ARAS, Ü. (1999): Kamulaştırma Davaları, Cilt 1 (Birinci Baskı). Ankara: Turhan Kitabevi.
- REZAKİ, S., TUTAR, M., PULAK, T.M. ve ARAS, Ü. (2003): Kamulaştırma Davaları, Cilt 1. Ankara: Turhan Kitabevi.

SÜTÇÜ, N. (2010). Kamulaştırmada veya Kamulaştırmaz Elatmada Kaçak veya Ruhsata Aykırı Yapı İçin Enkaz Bedeli mi Yoksa Maliyet Bedeli mi Ödenmelidir? Terazi Hukuk Dergisi, 5.(49), 157-164.

ŞAHİN, K. ve KARADAĞ GÜRSOY, A. (2016): Tarım Alanlarının Kamulaştırmasında Değer Biçmede Karşılaşılan Sorunlar (Iğdır İli Örneği). 12. Ulusal Tarım Ekonomisi Kongresi, 935-942.

TANRIVERMİŞ, H. (2017): Gayrimenkul Değerleme Esasları). Ankara. (pdf formatında).

TEMEL, C. (2017): Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atmadan Doğan Davalar (İkinci Baskı). Ankara: Bilgi Yayınevi.

TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (2013): Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu 2012 – Bildiriler Kitabı. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.

YILDIRIM, B. (2013): Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları (İkinci Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.

### **İnternet Adresleri**

<http://dergipark.gov.tr> : TÜBİTAK ULAKBİM Dergi Sistemleri

<http://earsiv.batman.edu.tr> : Batman Üniversitesi Akademik Arşiv Sistemi

<http://www.anayasa.gov.tr> : Anayasa Mahkemesi

<http://www.ankarabarusu.org.tr>: Ankara Barosu

<http://www.hukuki.net> : Hukuki Net Hukuk Sitesi

<http://www.kararara.com> : Yargıtay ve Danıştay Kararları – İçtihat Arama Motoru

<http://www.resmigazete.gov.tr> : Resmi Gazete



<http://www.tarimarsiv.com> : Ankara Üniversitesi Tarım Ekonomisi Bölümü Tarım Politikası Araştırma Ekibi tarafından düzenlenen araştırma veri tabanı

<http://www.tdk.gov.tr> : Türk Dil Kurumu

<https://jurix.com.tr/article/822> : Jurix Makale Veri Tabanı

<https://www.academia.edu> : Akademik Araştırma Veri Tabanı

[https://www.aktifonline.net/1014\\_Gayrimenkul%20De%C4%9Ferleme%20Esaslar%C4%B1\\_2017-1.pdf](https://www.aktifonline.net/1014_Gayrimenkul%20De%C4%9Ferleme%20Esaslar%C4%B1_2017-1.pdf) : Aktif Akademi Eğitim Merkezi

<https://www.corpus.com.tr> : Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İçtihat Programı

[www.ziraat.selcuk.edu.tr/dergi](http://www.ziraat.selcuk.edu.tr/dergi) : Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi

## ÖZGEÇMİŞ

Adı : Aslı Gül  
Soyadı : YILMAZ  
Doğum Tarihi : 01/09/1989  
Doğum Yeri : Antalya  
Lise : 2004 - 2008, Antalya Hacı Malike Mehmet Bileydi Anadolu Lisesi  
Lisans : 2008 - 2012, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi  
Çalıştığı Kurum : 2015 - devam ediyor, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı

