

T.C.
YARGITAY
Onsekizinci Hukuk Dairesi

Esas No : 1997/11912

Karar No : 1998/144

Tarih : 19.1.1998

- **BEDEL ARTIRIM DAVASI (Taşınmaz Değerinin Tebliğ Tarihine Göre Belirlenmesi)**
- **KAMULAŞTIRMANIN İPTALİ DAVASI (Taşınmaz Değerinin Tebliğ Tarihine Göre Belirleneceğine İstisna Teşkil Etmemesi)**
- **GECİKMiŞ TEBLİGAT (Kamulaştırılan Taşınmazın Değerinin Tebliğ Tarihine Göre Belirleneceği)**
- **KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZIN DEĞERİ (Kamulaştırmadan İtibaren Bir Yıl İçinde Tebligat Yapılmamışsa)**
- **FAİZ BAŞLANGICI (Kamulaştırılanın Mülkiyetinin İdareye Geçtiği Tarih)**
- **KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN KESİNLEŞMESİ (Faiz Başlangıcı)**

ÖZET :

1- Kamulaştırma Kanunu'nun 15. maddesi 13. fıkrası uyarınca, değerlendirmenin tebliğ tarihi veya dava tarihi itibarıyla yapılabilmesi için kamulaştırma işleminin idarece kamulaştırma tarihinden itibaren bir yıl içerisinde taşınmaz malikine usulüne uygun tebliğ edilmemiş olması gerekli olup, taşınmaz malikinin tebliğ edilen kamulaştırmaya karşı iptal istemiyle İdare Mahkemesine dava açması nedeniyle bedel artırım davasının kamulaştırmadan bir yıl geçtikten sonra açılması halinde bu fıkra hükmü uygulanamaz.

2- Değerlendirmenin, el atmadan ve kamulaştırmadan sonraki tarihte yapıldığı hallerde faiz başlangıcı, değerlendirme tarihinden öncesine gidemeyeceğinden 20.10.1989 gün 1988/4 -1989/3 sayılı Tevhidi İçtihat Kararı uyarınca kamulaştırma işleminin kesinleşip mülkiyetin davalı idareye geçtiği tarihtir. (Y. HGK. Kararı - 18.10.1995 gün ve 18-633/826 s.) (YİBK.,20.10.1989 gün ve E:1988/4, K:1989/3 s.)

DAVA :

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

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

KARAR :

1- Kamulaştırma Kanununun 11. maddesine göre bedel artırım davalarında kamulaştırma bedeli taşınmazın kamulaştırma tarihindeki değerine göre hesaplanır. Aynı Kanunun 15.maddesinin 13. fıkrası hükmüne göre ise kamulaştırma tebligatı kamulaştırma tarihinden itibaren bir yıl içinde yapılmadığı takdirde ancak tebliğ tarihine göre değerlendirme yapılır. Bu istisnanın dışında değerlendirmenin kamulaştırma tarihindeki niteliklerine göre yapılması gerekir.

Kamulaştırma 26.3.1991 tarihinde yapılmış, tebligat ise idare mahkemesinin ve davacının açtığı iptal davasına ait dilekçedeki kabulü de dikkate alınarak 21.9.1994 tarihinde yapılmıştır. O halde sözü edilen 15. maddenin 13. fıkrası hükmüne göre değerlendirmenin bu tarihe göre yapılması gerekirken, değerlendirmeyi İdare Mahkemesinin red kararının tebliğ tarihi olan 26.1.1996 olarak kabul eden bilirkişi raporlarına göre artırım yapılmış olması yasaya aykırıdır.

Kanun koyucu açık bir şekilde, genel kuralın değerlendirme tarihi ile ilgili istisnasını vaz etmiştir. Bu genel kurala (değerlendirilmeyen kamulaştırma tarihi itibarıyla yapılması) getirilen yasal istisnanın genişletilmesi, kıyasen başka durumlara da uygulanması düşünülemez. O nedenle, kamulaştırmanın iptaline dair idare mahkemesinde süresinde açılan davanın reddine dair kararların kesinleşmesi ve temyiz halinde tebliğ tarihine göre başlayacak

sükutu hak süresinde açılan bedel artırımı davalarında da (Yasanın 14. maddesinin 3. fıkrası) bu 13. fıkranın uygulanması, yani, değerlendirmenin, idari dava sonunda verilen kararın tebliğ tarihine göre yapılmasına yasal olanak yoktur. Kanun koyucunun gecikmiş tebligatlarda, tebliğ tarihini ve hiç tebligat yapılamaması halinde de dava tarihini esas alarak değerlendirme yapılmasını öngörmesi hakkaniyete uygundur. Çünkü idare, kamulaştırma tamamladığı halde mal sahibine tebligat yapmamakla, kamulaştırma tarihine yakın tarihlerde takdir edilen bedeli mal sahibine ödemediği gibi aradan geçen uzun süre içinde taşınmazın değerinde meydana gelebilecek artışlarında açılacak bedel artırımı davasında dikkate alınmamasına sebebiyet vermektedir.

Bunun gibi; kamulaştırmanın iptali için dava açılması halinde,13. fıkra da öngörülen değerlendirme tarihinin, davanın sonucunda verilecek redde ilişkin idare mahkemesi kararının tebliğ tarihi olarak kabul edilmemesi, bu durumun istisna kapsamına alınmaması da hak ve adalete uygundur.

Şöyle ki, usulüne göre yapılmış bir tebligat üzerine, kamulaştırmanın iptali için dava açıldığında verilecek karar, kamulaştırmanın iptaline veya davanın reddine dair olabilir. Kamulaştırmanın iptali halinde, bedel artırımı davası esasen söz konusu olmaz. Davanın reddi halinde ise, davacı taşınmaz malikinin, iptal davası açmakta haksız olduğu hükme bağlanmıştır. Bu halde davacı, açacağı bedel artırımı davasında bilirkişi kurullarınca yapılacak değerlendirmenin, kamulaştırmanın tebliğ tarihi yerine, davanın reddine dair kararının tebliğ tarihine göre yapılmasını istemesinin bir dayanağı yoktur. Kendi eylemi ile (dava açmak) bedel artırımı davasını ve değerlendirme tarihini geciktirmiş bu eyleminin (dava açmak) haklı olmadığı tespit edilmiş iken bunun sonuçlarına katlanması (değerlendirmenin kamulaştırma tebligat tarihine göre yapılması) gerekirken, iptal davası açması nedeniyle taşınmazın değerinde meydana gelen farkı kamu idaresine yüklemesinin haklı bir nedeni yoktur. Tebliğ tarihine göre takdir edilen kamulaştırma bedelinin taşınmazın gerçek değerini yansıtmamasına kendisi sebep olmuştur. Kimse kendi hatasından ve hükmen haksızlığı tespit edilen eyleminden avantaj sağlamak hakkına sahip değildir.

Bu konuda, idarenin de takdir komisyonunca belirlenen bedele itiraz edip bedel indirim davası açtığı düşünülebilir. Böyle bir dava, Kamulaştırma kanununun 14. maddesinin 5.fıkrası uyarınca kamulaştırma evrakının notere tebliğ için verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde aşılabileceğinden değerlendirme o tarihe göre yapılacaktır. İdarenin açtığı bedel indirim davası bu tarihe göre değerlendirilirken taşınmaz malikinin iptal davası açması nedeniyle değerlendirmenin daha sonraki bir tarihe göre (dava sonunda verilen kararın tebliğ tarihi) yapılmasının yasal gerekçesi yoktur. İdare,1994 yılına göre takdir komisyonunun belirlediği değerini fahiş olduğunu iddia ederken, taşınmaz maliki, aksine, bu değerini 1996 yılına göre az olduğunu iddia ederek bedel artırımı davası açmasının haklı bir gerekçesi olamaz.

Diğer taraftan kanun koyucu,15. maddenin son fıkrasını,13. fıkra ile taşınmaz malikine verilen değerlendirme avantajının tebligat yapılmayan diğer hallere teşmiline engel olmak için vaz etmiştir. Maliki ve zilyedi tespit edilemeyen ve o tarihlerde sahipsiz olduğu için tebligat çıkarılamaması halini, maliki belli olduğu halde tebligat çıkarılması halinden ayırt etmek için getirilen hükme, karşı oyda belirtildiği gibi "iptal davası açılması hali 13. fıkradan istisna edilmek istense idi, bu 14. fıkraya dahil edilirdi" şeklinde bir yorum getirmek suretiyle iptal davası açılması halini de 13. Fıkra kapsamında görmek yanlıştır. Bu durumla ilgili kural 13. fıkranın ters anlamından çıkmaktadır. Tebligat bir yıl içinde yapılmış ise, değerlendirme, kamulaştırma tarihine göre yapılır. Bir yıl geçtikten sonra tebligat yapılırsa tebligat tarihine göre değerlendirme yapılır. İptal davası, açılması hali istisna edilmiş değildir.

Karşı oy yazısında, bir yanılığa düşülerek, kamulaştırmanın iptali dava edildiği hallerde arttırılan bedel için faizin, idari yargı kararının kesinleştiği tarihten başlatılmasının öngörüldüğü, değerlendirmenin ise tebligatın yapıldığı tarihe göre yapılması durumunda bunun bir çelişki ve taşınmaz maliki için bir haksızlık olduğu belirtilmiştir. Oysa, bozma ilamının 4 numaralı bendinden de anlaşılacağı üzere faize, idari yargı kararının kesinleştiği 25.2.1996 tarihinden değil,20.10.1989 gün ve 1989/4-1989/3 sayılı Tevhidi İçtihat Kararı uyarınca taşınmaz mülkiyetinin davalı idareye geçtiği 21.10.1994 tarihinden hükmedilmesi gerekmektedir. Değerlendirme de, yasa hükmüne uygun olarak davacının kamulaştırma tebliğ tarihi olarak kabul ettiği 21.9.1994 tarihine göre yapılması öngörülmüştür. Görüldüğü gibi, bir çelişki ve haksızlık söz konusu değildir.

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

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

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

3- Dosyaya emsal olarak getirilen 17 ve 18 nolu parsellerin üçüncü bilirkişi kurulunca tapu kayıtlarında zeytinlik olduğu gerekçesiyle incelenmemiştir. Oysa dava konusu taşınmaz dahi tapuda zeytinlik olarak kayıtlı bulunduğundan bu emsallerinde bilirkişi raporlarında incelenmesi gerektiğinin dikkate alınmamış olması,

4- Faize kamulaştırmadan da önceki bir tarih olan 3.1.1991 tarihinden hükmedilmiştir.

Kamulaştırmanın tamamlandığı tarihten itibaren bir yıl içinde tebligat yapılamadığı için Kamulaştırma Kanununun 15. maddesinin 13. fıkrası hükmü gereği değerlendirme, kamulaştırma tarihi esas alınarak değil, tebliğ tarihine göre yapılacağı halde (yukarıda, bir numaralı bozma nedeni) arttırılan bedele bu tarihten önceki el atma tarihinden itibaren faize hükmedilmiştir.

Bilindiği üzere Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 20.10.1989 gün ve 1988/4 -1989/3 Sayılı Kararına göre "kamulaştırma parasının arttırılması hakkında açılacak davalarda, mahkemece arttırılan Bölüm için, mülkiyetin idareye geçtiği günden itibaren faiz istenebilir." Bu kararda her ne kadar kamulaştıran idarece taşınmaza el atma halinin içtihadı birleştirme konusu dışında tutulduğu belirtilmiş ise de, kararın bu tevhide içtihadın sonucu ile sıkı sıkıya bağlı olan gerekçesinde yer almış bulunan, ".....mülkiyet hakkı kime ait ise nefi ve hasarın da ona ait olacağına, o halde kamulaştırmada mal sahibinin taşınmaz malla hukuki bağının kesildiği, yani mülkiyetin idareye geçtiği andan itibaren nefi ve hasarın idareye geçeceğine" bu nedenle taşınmaz malikinin kendisine ödenmemiş bedelin faizine bu tarihten itibaren müstehak olacağına dair saptamaya paralel olarak, taşınmaz değerinin sözü edilen 15. maddenin 13. fıkrasına göre belirlendiği "gecikmiş" bedel artırım davalarında, aynı kuralın uygulanması gerekir.

Ayrıca 21.9.1994 tarihindeki fiyatlar dikkate alınmak suretiyle saptanacak taşınmaz değerine geriye gidilerek 3.1.1991 el atma tarihinden faiz yürütülmesi faizin niteliği ile bağdaşmadığı gibi hakkaniyet kuralına aykırı ve taşınmaz mal malikinin idare aleyhine haksız zenginleşmesine yol açar niteliktedir. Çünkü, el atma sebebi ile taşınmaz malikinin zararı, el atma tarihi ile değerlendirme tarihi arasında geçen süre içerisinde varsa mahrum kalan geliri iken bu iki tarih arasındaki fiyat farkının bu süre için mahrum kalan gelir kabul edilerek bunun üzerinden faiz yürütülmesi, mal sahibine gelirin birkaç katına varan haksız kazanç sağlar. Gerçekten, satış tarihindeki fiyatına, aylık toptan eşya fiyatlarındaki artış endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihindeki fiyatı bulunan emsalle yapılan karşılaştırmaya göre dava konusu taşınmazın değeri belirlendiği için, bu aylık fiyat artışlarının, taşınmazın mahrum kalan geliri olarak kabulü mümkün olmadığı gibi, bu aylık artışların toplamına (el koyma ile değerlendirme tarihi arasındaki) geriye gidilerek ve el atma tarihinde tahakkuk etmiş kabul edilerek yıllık %30ve %50 (faiz oranı) artış uygulanması taşınmazın her 3 yıl 4 aylık veya 2 yıllık süreler için bedelinin katladığı anlamına gelir ki, hiç bir taşınmazın yıllık geliri, değerinin%30'u veya %50'si olarak kabul edilemeyeceğinden, mal sahibi haksız zenginleşmiş olacaktır.

Doğaldır ki davacı, el atma tarihi ile değerlendirme tarihi arasında bu sebeple bir zarara uğramış ise bu zararının karşılığını usulüne uygun olarak açabileceği davada kanıtlanma hakkına sahiptir.

Bu nedenle Hukuk Genel Kurulunun 18.10.1995 günlü 1995/18-6331995/826 sayılı Kararında da benimsendiği üzere arttırılmasına karar verilen bedelin faizine mülkiyetin davalıya geçtiği 21.10.1994 tarihi yerine 3.1.1991 el atma tarihinden hükmedilmesi doğru görülmemiştir.

SONUÇ :

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.'nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA), temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine,19.1.1998 gününde oyçokluğuyla karar verildi.

KARŞI OY YAZISI

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

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

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

Somut olay esas alınır, kamulaştırılan arsaya kamulaştırma günü olan 26.3.1991 tarihi için de gerçekçi olmayan 40.000 TL. /m² değer biçilmiştir. Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda açılan davanın reddine ilişkin karar, davacıya 26.1.1996'da tebliğ edilmiş ve bedel artırımı davası 5.3.1996'da açılmıştır. Bu arada fiyat endeksleri büyük ölçüde artmıştır.

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

Yargıtay uygulamalarında, kamulaştırmanın tamamlanmasından itibaren bir yıl içinde tebligat yapılmadığı için 15. maddenin 13. fıkrası gereği değerlendirilmenin gecikmiş tebliğ tarihi itibarıyla mülkiyetin kamulaştırma idareye geçtiği tarih esas alınarak yapıldığı durumlarda, faiz bu sonuncu tarihten başlatılmaktadır. Bu uygulama, değerlendirme esasen dava tarihine yakın bir tarihe göre yapıldığına göre daha önceki elatma tarihinden faizin başlatılmasının davacının haksız zenginleşmesine neden olacağı gerekçesine dayanmaktadır.

İdari yargıya kamulaştırmanın iptali için dava açılması halinde değerlendirme, çoğunluk görüşüne göre, kamulaştırmanın tamamlanması tarihi esas alınarak yapılacağından bu gerekçe geçerliliğini yitirmekte, biryandan değerlendirme yıllar önceki kamulaştırmanın tamamlandığı ya da gecikmiş tebligat günü itibarıyla yapılırken diğer taraftan faiz mülkiyetin davalı idareye geçtiği tarih olan idari yargı kararının kesinleştiği yıllar sonraki bir tarihten başlatılarak, kamulaştırma taşınmazın gerçek değerini kesinlikle ifade etmeyen cüz'i bir değerle yapılmaktadır.

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

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

Sonuç olarak, idari yargı kararının kesinleştiği tarihin, değer tespitinde esas alınmasının, hakkaniyet kurallarına uygun düşeceği, adil sonuçlar vereceği, yasanın amacıyla uyum içinde olacağı, anayasayla bağdaşacağı kanısındayım.

Belirtilen nedenlerle sayın çoğunluğun görüşüne katılmıyorum.

Alparslan NAZLIOĞLU
Üye