

Arsa Niteliğindeki Taşınmazın Kamulaştırma Bedeli Tespiti Kriterleri

Bu Karar, arsa niteliğindeki taşınmazın kamulaştırma bedeli tespit edilirken taraflara benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınması, taşınmazın emsallerle karşılaştırması gerektiğine ilişkindir.

T.C.

YARGITAY

Beşinci Hukuk Dairesi

E: 2016/12167

K: 2018/84

T: 24.01.2018

-Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescili

-Değer Kaybı

-Kısmi Kamulaştırma

-Eksik Araştırma

Özet: Arsa niteliğindeki dava konusu taşınmazın kamulaştırma bedeli tespit edilirken taraflara benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınması, gerekirse resen emsal celbi yoluna gidilmesi, dava konusu taşınmaz ile emsal alınacak taşınmazın imar ya da kadastro parselleri olup olmadığının sorulması, ayrıca dava konusu taşınmazın; krokisi ve dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazların vergi değerleri getirtilerek, dava konusu taşınmazın emsallerle karşılaştırması sonucu düzenlenecek bilirkişi kurulu

raporuna göre hüküm kurulması gerektiği gözetilmelidir.

(2942 s. Kamulaştırma K. m. 10, 11/1-g)

Taraflar arasındaki 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın yol olarak tapudan terkinin davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi, davacı idare vekilince verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup uyuşmazlık anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR

Dava, 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın yol olarak tapudan terkinin istemine ilişkindir.

1- Bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de, alınan rapor hüküm kurmaya elverişli değildir.

Şöyle ki;

Altınova Belediye Başkanlığı'nın 13/02/2015 tarihli yazısı, bilirkişi raporundaki özellikleri gözetildiğinde dava konusu taşınmaz mal, arsa niteliğindedir.

Kamulaştırma Kanunu'nun kıymet takdir esaslarını belirleyen 11. maddesinin 1. fıkrasının arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca arsaların bedelinin, değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması zorunludur.

Bu durumda; taraflara dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi, dava konusu taşınmazın, değerlendirme tarihi itibariyle, emsal alınacak taşınmazın ise satış tarihi itibariyle imar ya da kadastro parselleri olup olmadığının ilgili Belediye Başkanlığı ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nden sorulması, ayrıca dava konusu taşınmazın; imar planındaki konumu, emsallere olan uzaklığını da gösterir. Krokisi ve dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazların değerlendirme tarihi itibariyle resen belirlenen vergi değerleri ve emsal taşınmazların satış akit tablosu getirtilerek, dava konusu taşınmazın değerlendirmeye esas alınacak emsallere göre ayrı ayrı üstün ve eksik yönleri ve oranları açıklanmak suretiyle yapılacak karşılaştırma sonucu değerinin belirlenmesi bakımından, yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu marifetiyle mahallinde keşif yapılarak alınacak rapor sonucuna göre hüküm kurulması gerektiğinin düşünülmemesi,

2) Kamulaştırmadan arta kalan 13241,33 m²'lik bölümün yüzölçümü, geometrik durumu ve bilirkişi raporundaki özelliklerine göre değer kaybı olmayacağı düşünülmeden %2 oranında değer kaybı uygulayan bilirkişi raporuna göre fazla bedele hükmedilmesi,

Doğru görülmemiştir.

Davacı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle H.U.M.K.'nın 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, davacı idare harçtan muaf olduğundan harç alınmamasına, **24/01/2018** gününde **oybirliğiyle** karar verildi.

Not: Bu Karar, Yargıtay Kararları Dergisi Cilt: 44, Sayı: 11'de yayınlanmıştır.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA