

Taşınmazın Arsa Olarak Kabul Edilme Şartı ve Kamulaştırılan Taşınmazın Ederinin Emsaline Göre Belirlenmesi

Bu karar; bir taşınmazın arsa olarak kabul edilebilmesi için gerekli şarta ve kamulaştırılan taşınmazın emsallerinin belirlenmesine ilişkindir.

T.C.

YARGITAY

5. Hukuk Dairesi

Esas: 2002/24573

Karar: 2002/2327

Tarih: 31.01.2002

ÖZET: 1 - Bir taşınmazın arsa olarak kabul edilebilmesi için Belediye imar planı içinde olması, değilse Belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunmakla birlikte Belediye hizmetlerinden yararlanması ve etrafının meskun olması gerekir.

2 - Kamulaştırılan taşınmazın emsallerinin, satışlarının vergi ve harçtan kaçınmak için düşük gösterildiği belirlendiğine göre, taşınmaza soyut ifadelerle ve dava konusu taşınmazın emsalden daha değerli olduğu kabul edilerek değer biçildiğinden, bu raporlara göre hüküm kurulması hatalıdır.

(2942 sayılı Kamulaştırma K. m. 11) (3194 sayılı İmar K. m. 2, 18, 19)

KARAR METNİ:

Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarda tarih ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay´ca tetkiki davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunarak iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

- K A R A R -

Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar geçerli olmadığı gibi yapılan inceleme de yeterli değildir. Şöyle ki;

1- Bir taşımazın arsa olarak kabul edilebilmesi için Belediye imar planı içinde olması, değilse Belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunmakla birlikte Belediye hizmetlerinden yararlanması ve etrafının meskûn olması gerekir.

Dava konusu taşınmaz değerlendirme gününde Belediye sınırları içinde olmakla beraber Belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı ilgili Belediye Başkanlığı´ndan sorulmadan eksik inceleme ile arsa kabul edilerek değer biçilmesi,

2- Kabule göre de;

Kamulaştırma Yasasının 11/3-g maddesi uyarınca, arsaların değerinin kamulaştırma tarihinden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması gerekir.

Bilirkişi raporlarında getirtilen emsallerin satışlarının vergi ve harçtan kaçınmak için düşük gösterildiği açıklandıktan sonra, sonuçta taşınmaza soyut ifadelerle ve dava konusu taşınmazın emsalden daha değerli olduğu kabul edilerek değer biçildiğinden, bu raporlara göre hüküm kurulması mümkün değildir. Taraflara emsal göstermeleri için yeniden imkan tanınması, lüzumu halinde res´en emsal celbi yoluna gidilmesi ve yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulları eşliğinde keşifler yapılarak emsal karşılaştırması suretiyle taşınmazın değerinin tespit edilmesi gerektiğinin düşünülmemesi,

Doğru görülmemiştir.

Davalı idare vekilinin temyiz itirazı yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan sebeplerle H.U.M.K´nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 31.01.2002 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

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