

Y5HD**Esas : 2023/10382****Karar : 2024/2818****Tarih : 7.03.2024****Uyuşmazlık, dava konusu taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkindir.**

YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ KARARI:

MAHKEMESİ: Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI: 2023/76 Esas, 2023/495 Karar

KARAR: Kabul

Taraflar arasındaki 4650 sayılı Kanun'la değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun (2942 sayılı Kanun) 10 uncu maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın Hazine adına tescilli davasında verilen karar hakkında yapılan temyiz incelemesi sonucunda, Dairece Mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Mahkemece bozmaya uyularak yeniden yapılan yargılama sonucunda; davanın kabulüne karar verilmiştir.

Mahkeme kararı taraf vekillerince temyiz edilmekle; süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı idare vekili dava dilekçesinde; İzmir ili, Kemalpaşa Mahallesi, ... köyü, 440 parsel (yeni 142 ada 191 parsel) sayılı taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın tapu kaydının iptali ile davacı idare adına tescilini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalılar vekili cevap dilekçesinde özetle; taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

III. MAHKEME KARARI

Mahkemenin 26.05.2014 tarihli ve 2013/378 Esas, 2014/354 Karar sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ**A. Birinci Bozma Kararı**

1.Mahkemenin 26.05.2014 tarihli ve 2013/378 Esas, 2014/354 Karar sayılı kararına karşı süresi içinde bir kısım davalılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Dairemizce yapılan inceleme sonucunda; bilirkişi incelemesi yaptırıldığı; ancak alınan raporun ve yapılan incelemenin hüküm kurmaya elverişli olmadığı, dava konusu taşınmazın değerlendirme tarihi olan 06.05.2013 günü itibarıyla Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içinde olup olmadığı KOSBİ'den sorulduktan sonra, dava konusu taşınmazın kısmen ya da tamamen değerlendirme tarihi olan 06.05.2013 tarihi itibarıyla düzenlenen imar planı içinde olması halinde; dava konusu taşınmazın arsa vasfında olduğunun kabul ile 2942 sayılı Kanun'un kıymet takdir esaslarını belirten 11 inci maddesinin birinci fıkrasının arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca, arsalara bedelinin değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması zorunludur. Bu itibarla, emsal satışların değerlendirme tarihindeki karşılıklarının fiyat artış endekslerinin uygulanması suretiyle tespiti, bundan sonra emsal ile dava konusu taşınmazın eksik ve üstün yönlerinin neler olduğu ve oranları açıklanmak suretiyle değer biçilmesi gerekir. Hükme esas

alınan bilirkişi raporunda bu yönde bir inceleme yapılmadan taşınmaza arazi olarak değer belirleyen, bu rapora göre hüküm kurulması mümkün değildir. Dava konusu taşınmazın imar planı içinde olup olmadığı kesin olarak tespit edilip imar planı içinde olması halinde; 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, 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, dava konusu taşınmazın kısmen ya da tamamen değerlendirme tarihi olan 06.05.2013 tarihi itibarıyla düzenlenen imar planı içinde olmaması durumunda ise dava konusu taşınmazın kapama zeytin bahçesi niteliğinde olduğunun kabulü ile Yargıtay uygulamalarına göre arazi niteliğindeki bir taşınmazın değeri belirlenirken daha önceki yıllara ilişkin olarak (5 yıl) normal koşullarda Tarım İlçe Müdürlüğünce tespit edilen verim miktarlarının ortalamasının dikkate alınması gerekir. Mahkemece 2013 yılında Kemalpaşa ilçesinde olağandışı durumlar nedeniyle verim düşüklüğü olduğundan bahisle indirim yapılmadan taşınmazın normal veriminin alındığı yıllar ortalamasına göre bedelinin tespit edilmesi gerektiği gözetilmeden dekara verim miktarlarında indirim yapılarak değer biçen rapora göre bedel tespiti, taşınmazın kuru tarım arazisi niteliği, konumu ve yüzölçümü dikkate alındığında değeri belirlenirken kapitalizasyon faiz oranının % 5 uygulanması gerekirken, bu oranın % 6 kabulü ile az bedel tespiti, dava konusu taşınmazın konumu ve bilirkişi kurulu raporunda belirtilen özellikleri dikkate alınarak, tespit edilen metrekare birim fiyatına ilave edilecek objektif değer artırıcı unsurun % 300 oranında olacağı gözetilmeden, daha düşük objektif değer artış oranı kabul eden bilirkişi raporuna göre eksik bedel tespiti, davacı idare tarafından acele el koyma kararı ile fazla bloke edilen bedelden tespit edilen kamulaştırma bedelinin mahsubu ile davacı idareye iade edilecek miktara faiz işletilmemesi gerektiğinin düşünülmemesi, doğru olmadığından kararın bozulmasına karar verilmiştir.

B. Mahkemece Bozmaya Uyularak Verilen Karar

Mahkemenin 07.06.2021 tarihli ve 2019/412 Esas, 2021/649 Karar sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

C. İkinci Bozma Kararı

1.Mahkemenin 07.06.2021 tarihli ve 2019/412 Esas, 2021/649 Karar sayılı kararına karşı süresi içinde davacı idare vekili ile bir kısım davalılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Dairemizce yapılan inceleme sonucunda; mahkemece verilen ilk karar davalılardan ..., ... , ... , ... ve ... vekili tarafından temyiz edildiğinden, ilk kararı temyiz etmeyen davalıların hisseleri bakımından ilk kararda tespit edilen bedelin davacı idare lehine usuli kazanılmış hak oluşturduğu gözetilmeksizin, adı geçen davalılar dışında kalan davalılar için bozma sonrası belirlenen metrekare birim bedeli esas alınarak hesaplama yapılmak suretiyle fazlaya hükmedilmesi, bozma öncesi davacı idareye iadesine karar verilen 3.360,00 TL'nin davacı idareye ödenip ödenmediği hususu araştırılarak sonucuna göre hüküm kurulması gerektiğinin düşünülmemesi, bozma sonrası tespit edilen fark bedele 07.06.2021 tarihine kadar faiz işletilmesine karar verilmesi gerekirken, 07.06.2020 tarihine kadar faiz işletilmesine karar verilmesi gerekçeleriyle kararın bozulmasına karar verilmiştir.

D. Mahkemece Bozmaya Uyularak Verilen Üçüncü Karar

Mahkemenin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

1.Davacı idare vekili temyiz dilekçesinde özetle; taşınmazın nitelikleri göz önüne alındığında objektif değer artışının yüksek belirlendiğini, bedelin fahiş olduğunu, taşınmazın yeni parsel numarası üzerinden Hazine adına tesciline karar verilmesi gerektiğini ileri sürmüştür.

2. Davalılar vekili temyiz dilekçesinde özetle; davaya konu taşınmaz için %350 - % 400 oranında objektif değer artışı uygulanması gerektiğini, kapitalizasyon faiz oranının hatalı belirlendiğini, bedelin fahiş olduğunu ileri sürmüştür.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukukî Nitelendirme

Uyuşmazlık, dava konusu taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

1. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) geçici 3 üncü maddesi gereği yürürlükte bulunan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun (1086 sayılı Kanun) 26.09.2004 tarihli ve 5236 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önceki 427 ilâ 439 uncu maddeleri.

2. 2942 sayılı Kanun'un 10 ve 11 inci maddeleri.

3. Değerlendirme

1. Mahkemelerin nihaî kararlarının bozulması 6100 sayılı Kanun'un geçici 3 üncü maddesinin atfıyla 1086 sayılı Kanun'un 26.09.2004 tarihli ve 5236 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önceki 428 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Arazi niteliğindeki taşınmaza 2942 sayılı Kanun'un 11 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi uyarınca gelir metodu esas alınarak değer biçilmesi yerindedir.

3. Temyizen incelenen mahkeme kararının bozmaya uygun olduğu, kararda ve kararın gerekçesinde hukuk kurallarının somut olaya uygulanmasında bir isabetsizlik bulunmadığı, bozma ile kesinleşen ve karşı taraf yararına kazanılmış hak durumunu oluşturan yönlerin ise yeniden incelenmesine hukukça imkân bulunmadığı anlaşılmakta olup davalılar vekilinin tüm, davacı idare vekilinin aşağıdaki paragrafın kapsamı dışında kalan temyiz itirazları yerinde değildir.

4. Dava konusu taşınmazın ada ve parsel numarası değiştiği hâlde eski parsel numarası üzerinden tapunun iptaline karar verilmesi hatalıdır.

5. Dava konusu taşınmazın Hazine adına tescili yerine idare adına tesciline karar verilmesi bozmayı gerektirir.

Ne var ki bu hataların giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden 1086 sayılı Kanun'un 438 inci maddesinin 7 nci bendi gereğince kararın düzeltilerek onanması gerekir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davalılar vekilinin tüm, davacı idare vekilinin diğer temyiz itirazlarının reddine,

2. Davacı idare vekilinin temyiz itirazlarının kısmen kabulü ile temyiz olunan Kemalpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2023/76 Esas, 2023/495 Karar sayılı kararının; (1) No.lu bendinde yazan (440) sayısının çıkarılmasına, yerine (142 ada 191 (eski 440)) ibaresinin yazılmasına, aynı bentte yer alan "Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı" kelimelerinin çıkarılmasına, yerine "Hazine" kelimesinin yazılmasına ve hükmün böylece DÜZELTİLEREK ONANMASINA,

Davalıdan peşin alınan temyiz harcının Hazineye irat kaydedilmesine,

07.03.2024 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Y5HD 7.03.2024 - K.2024/2818

oOo