



YBS Hukuk, Adana Avukatlık Bürosu Av. Yakup Buğrahan SEVDİ

<https://www.ybshukuk.com.tr/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-7061-kamulastirmasiz-el-atilan/>

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 2025/7061 K. | Kamulaştırmasız el atılan taşınmazda emsal kıyaslamasıyla belirlenen

Yargıtay, 5. Hukuk Dairesi, Esas No: 2024/8379, Karar No: 2025/7061, Karar Tarihi: 07.05.2025

Kararın resmi kaynağı

5. Hukuk Dairesi 2024/8379 E. , 2025/7061 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/2142 Esas, 2024/553 Karar

DAVA TARİHİ : 10.01.2023

KARAR : Düzeltilerek yeniden esas hakkında verilen karar

İLK DERECE MAHKEMESİ : Antalya 7. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2023/31 Esas, 2023/492 Karar

Taraflar arasındaki kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkin davada yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalı idare vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak düzeltilerek yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı idare vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda; gerekli şartları taşıdığı anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hakimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; Antalya ili, ..., ... ada 3 parsel (eski ... Mahallesi 26074 ada 1 parsel) sayılı taşınmazda davacının kendi adına kayıtlı payının bulunduğunu, 1998 yılında yapılan imar çalışmalarında taşınmazın park alanı olarak planlandığını, 31.10.2022 tarihinde yapılan imar revizyon çalışması ile taşınmazın lise alanı olarak planlandığını, kamulaştırma işlemi yapılmadığını beyanla şimdilik 50.000,00TL kamulaştırmasız el atma tazminatının faiziyle birlikte davalıdan tahsilini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı idare vekili cevap dilekçesinde özetle; dava konusu taşınmaz üzerinde idareye ait bir bina bulunmadığını, davacının uzlaşma başvurusunun bulunmadığını, taşınmazın imar planında lise alanı olarak planlandığını, sorumluluğun ilgili yer belediyesine ait olduğunu, müvekkiline husumet yöneltilemeyeceğini ileri sürerek davanın reddini talep etmiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı

idare vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. İstinaf Sebepleri

Davalı idare vekili istinaf dilekçesinde özetle; taşınmaz hakkında ortaklığın giderilmesi davası açıldığını, taşınmazın imar planındaki kısıtlılığının başlangıcında 5 yıllık sürenin geçmediğini, dolayısıyla davanın öncelikle bu nedenle reddinin gerektiğini, taşınmazın takyidatlardan ari olarak tescil edilmesini, bedeli ödenen taşınmaz payı ile davalı adına tescil edilen payın tam olarak belirlenmediğini, ıslah edilen kısma ıslah tarihinden itibaren faiz işletilmesi gerektiğini, bedelin fahiş olduğunu, takyidatlardan arındırılarak tescil kararı verilmesi gerektiğini ileri sürerek kararı istinaf etmiştir.

C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile fen bilirkişi raporunda, keşif tarihi itibarıyla dava konusu taşınmaza imar planında ayrılma amacına uygun fiilen el atılmadığı anlaşılmakla birlikte, uygulama imar planında taşınmazın ilk olarak 23.03.1990 tarihinde Antalya Belediye Başkanlığı tarafından lise alanı olarak ayrıldığı, 03.04.2018 tarihinde Kepez Belediye Başkanlığı tarafından imar planı revizyonu onaylandığı dikkate alındığında, sorumluluğun davalı idarede bulunduğu kabulü ile taşınmaz bedelinin davalı idareden tahsiline karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmediği, bilirkişi raporunda kıyaslamaya esas alınan emsalin dava konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip olduğu, emsal alınan satışın dava öncesinde tapuda yapıldığı, buna ilişkin evrakların dosyaya celp edildiği, emsal taşınmazın satış tarihinin dava tarihinden önce ve tapuda yapıldığı, bu satışın özel nitelikte olmadığı ve emsal kıyaslamasına esas alınabileceği, emsal ile dava konusu taşınmazın mevki, konum, nitelik, yüzölçümleri, vergi beyan değerleri bakımından kıyaslaması yapılarak ve benzer özellikleri ile üstün ve eksik yanları gözetilerek değerinin hesaplandığı, dava konusu ve emsal taşınmazın vergi değerleri ile bilirkişilerce tespit edilen değer arasında ters orantı bulunmadığından yapılan mukayese sonucunda emsalin dava konusu taşınmazdan 1,67 kat daha değerli olduğu kabul edilerek dava tarihine güncellenen metrekare birim fiyatı üzerinden değerlilik katsayısı uygulanarak dava tarihi olan 10.01.2023 tarihi itibarıyla taşınmazın metrekare birim fiyatının 11.122,00 TL olarak hesaplanmasında, değerlendirmenin dava tarihine göre yapılarak dava tarihinden faize hükmolünmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Buna karşın, UYAP sistemi üzerinden alınan tapu kayıt örneği incelendiğinde davacı adına kayıtlı 193,69 m² yere karşılık 61426723/1576840846 payı; 41 m² yere karşılık 4100/497217 payı olmasına rağmen İlk Derece Mahkemesince infazda tereddüt yaratacak şekilde "davacı adına elbirliği mülkiyet halinde kayıtlı 184280169/788420423 hisse karşılığı 193,69 m²" payın iptali ile Hazine adına tesciline karar verilmesi yerinde görülmediğinden istinaf sebepleri ile bağılılıkla davalı vekilinin istinaf

başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak düzeltilerek yeniden esas hakkında hüküm kurulmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı idare vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davalı idare vekili temyiz dilekçesinde özetle; istinaf dilekçesinde ileri sürdüğü sebepleri tekrar etmiş, ayrıca vekalet ücretinin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na (2942 sayılı Kanun) eklenen Ek Madde 4 gereği resen dikkate alınması gerektiğini ileri sürmüştür.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, davacı tapu maliki ile davalı idare arasındaki kamulaştırmasız el atılan taşınmazın değerinin biçilmesi ve bedelinin sorumlu idareden tahsili istemine ilişkindir.

2. Değerlendirme

1. Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 371 inci maddesi ile 369 uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan sebeplerden birinin varlığı halinde mümkündür.

2. Dava konusu arsa niteliğindeki taşınmaza 2942 sayılı Kanun'un 11 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi uyarınca emsal kıyaslaması suretiyle değer biçilmesi ve tespit edilen bedelin davalı idareden tahsiline karar verilmesi yerindedir.

3. Eldeki dosya kapsamına göre; davalı idare vekili tarafından sunulan istinaf dilekçesi incelendiğinde Mahkemece vekalet ücretinin nispi hükmedilmesinin hatalı olduğuna yönelik açıkça bir itirazda bulunulmadığı anlaşıldığından ve vekalet ücretine ilişkin hükmün de kamu düzenine ilişkin olmadığı gözetildiğinde, istinaf başvuru dilekçesinde ileri sürülmeyen bu hususun Bölge Adliye Mahkemesince incelenmesi mümkün olmadığı gibi temyiz yolunda ileri sürülmesi halinde dahi istinaf aşamasında ileri sürülmeyen bu hususun temyiz aşamasında incelenmesi de mümkün değildir.

4. Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, istinafa getirilmeyen hususları temyize getirilemeyecek olmasına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa

uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalı idare vekilinin yerinde görülmeyen tüm temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 370 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca ONANMASINA,Davalı idare harçtan muaf olduğundan harç alınmamasına,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,07.05.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.