

**Y5HD****Esas : 2022/10910****Karar : 2023/4950****Tarih : 16.05.2023**

**Davacı idare vekili dava dilekçesinde özetle; ... Mahallesi 2669 parsel sayılı taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı ... Makine İmalatçıları İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği adına tescilini talep etmiştir.**

**2942 Sa.Ka.10**

---

Yargıtay

**YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ KARARI:****MAHKEMESİ: ... Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi**

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 davacı idare adına tescili davasında yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın taraf vekillerince istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı taraf vekillerince temyiz edilmekle; süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verilmiştir.

Davalı vekilince temyiz incelemesinin duruşmalı olarak yapılmasının istenilmesi üzerine, işin duruşmaya tâbi olduğu anlaşılmış ve duruşma için 16.05.2023 günü tayin edilerek taraflara tebligat gönderilmiştir.

Duruşma günü davacı idare vekilleri Avukat ... ile Avukat ... gelmişler, davalı vekili duruşmaya katılmamıştır.

Duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatların sözlü açıklamaları dinlendikten sonra duruşmaya son verildi.

Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

**I. DAVA**

Davacı idare vekili dava dilekçesinde özetle; ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi 2669 parsel sayılı taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı ... .. Makine İmalatçıları İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği adına tescilini talep etmiştir.

**II. CEVAP**

Davalı vekili cevap dilekçesinde özetle; dava konusu taşınmazın şehirler arası bölünmüş karayoluna, ..., ... ve ... gibi sanayi şehirleri ve diğer büyükşehirlere yakın olması nedeniyle değerinin, idarenin takdir ettiği bedelden daha yüksek olması gerektiğini, 2016 yılında açılan kamulaştırma bedel tespiti davalarının bedelleri ile aralarında fark olmadığını oysa aradan geçen zamanda enflasyon, paranın değer kaybetmesi gibi durumların değerlendirilmesi gerektiğini belirterek yargılama giderleri ve vekâlet ücretinin davacı tarafa yükletilmesini istemiştir.

**III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI**

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davanın kabulüne, kamulaştırma bedelinin tespiti ile bu bedelin davalıya ödenmesine, dava konusu taşınmazın davalı adına olan tapu kaydının iptali ile davacı ... Doğu Marmara Makine İmalatçıları İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği adına tesciline karar verilmiştir.

**IV. İSTİNAF**

## A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuştur.

## B. İstinaf Sebepleri

1. Davacı vekili istinaf dilekçesinde özetle; yerel mahkeme kararının usul ve kanuna aykırı olduğunu, yerel mahkemenin dosyadaki mevcut bilirkişi raporunda yüksek bedel tespit eden raporu hükme dayanarak aldığını; ancak gerekçesinin belirtilmediğini, bilirkişi raporuna itirazlarının bilirkişiler tarafından dikkate alınmadığını, dava konusu taşınmazın değerine etki edecek objektif değer artış oranının yüksek hesaplandığını, davası açılan ve keşfi yapılan tüm dosyalarına ibraz edilen bilirkişi raporlarında aynı objektif değer arttırıcı unsurların belirtildiğini, işbu taşınmazların mesafe olarak birbirlerine yakın mesafede olduklarını ve iş bu taşınmazların hepsi için aynı objektif değer arttırıcı unsurlar tespit edildiği hâlde, bilirkişilerce işbu taşınmazlara, kadastral yola cephe olması, köy yerleşik alanı içerisinde bulunması gibi somut ve inandırıcı olmayan gerekçelerle, %30, %50, %75, %160 olarak dört farklı oran uygulandığını ve taşınmazların değerlerinin farklı bulunduğunu, organize sanayi alanı içerisinde bulunan diğer taşınmazlar için açılmış ve Yargıtay tarafından onanmış diğer davalarda 30,19 TL/m<sup>2</sup> birim fiyatı belirlendiğini, bu emsal kararlar karşısında dava konusu taşınmazın belirlenen m<sup>2</sup> birim fiyatının çok yüksek olduğunu, işbu taşınmazın raporda belirtilen özelliklerine haiz olmadığını, dava konusu taşınmazın şehir merkezine uzak olduğunu, taşınmazın marjinal tarım arazisi olup verimli olmadığını, taşınmazın yakınında sulama sistemi olmadığını, dava konusu taşınmazın üzerinde yetiştirildiği iddia edilen ürünler için yapılan net gelir tespitinin fahiş olarak yapıldığını, bu itibarla arazinin değerinin yüksek hesaplandığını, bilirkişilerin mevki ve şartları farklı olan taşınmazlar için de aynı arazi değerini bulduğunu, bu hususa da itiraz ettiklerini belirterek yerel mahkeme kararının istinaf incelemesi neticesinde bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

2. Davalı vekili istinaf dilekçesinde özetle; dava dilekçesinde davacının Büyükşehir Belediyesi olduğunu, ancak dava dilekçesinde Organize Sanayi Bölgesinin vekâleti olduğunu, vekâletnamesiz dava açılmasının mümkün olmadığını, bu nedenle öncelikle davanın husumet yönünden reddi gerektiğini, taşınmazın değer tespitine ilişkin yapılan keşif ve alınan bilirkişi raporunun taşınmazın gerçek değerini yansıtmadığını, rapora karşı yaptıkları itirazların değerlendirilmediğini, dava konusu taşınmazın çok verimli arazi sınıfında olduğunu, bilirkişilerce daha düşük bedel tespiti yapmak amacıyla ortalama verim değerleri üzerinden hesap yapılmasının usul ve kanuna aykırı olduğunu, Yargıtay tarafından ... bölgesi için belirlenmiş olan %3-5 arasında kapitalizasyon faizi belirlenmesi gerektiği şeklindeki içtihadı göre ...'nın en verimsiz ve en değersiz yeri gibi %4,5 kapitalizasyon faizinden hesaplama yapılmasının taşınmazın değerinin çok altında değer belirlemesine neden olduğunu, yılda 3 ürün alınabilen yerler için %3 oranında kapitalizasyon faiz oranı belirlenirken dava konusu taşınmaz için en az %3,5 - %4 kapitalizasyon faiz oranı belirlenmesinin hakkaniyete uygun olacağını, taşınmazın yalnızca bulunduğu bölge ve bilirkişilerin açıkladığı özellikleri nazara alındığında dahi objektif artış oranının, bilirkişilerin belirlemiş olduğu orandan en az 3-4 kat daha fazla olması gerektiğini, nitekim İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi aynı davacı tarafından 2016 yılında açılan davalarda kadastral yola cephesi bulunmayan taşınmazların özellikleri ve konumları gereği uygulanması gereken objektif değer artış oranının en az %80 olması gerektiğine karar verdiğini, ayrıca Yargıtay dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgede başka bir davacı tarafından açılan davalarda uygulanması gereken objektif değer artış oranının %100 olması gerektiğine karar verdiğini, dava konusu taşınmaz için mahkemenin belirlediği %60 objektif değer artış oranının hukuka ve hakkaniyete aykırı olduğunu, aynı davacı tarafından açılan davalarda taşınmazların değerinin tespiti için tek bir bilirkişi heyeti oluşturulduğunu, tüm davalarda aynı bilirkişi heyetinin düzenlediği tek rapora itibar edildiğini, gerek raporlara karşı itirazlarını, gerekse bilirkişilerin reddi taleplerinin tamamının mahkemece reddedildiğini ileri sürerek İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılması istemi ile istinaf yoluna başvurmuştur.

## C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; kapama fındık bahçesi niteliğindeki taşınmazın olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net geliri üzerinden bilimsel yolla değer biçilmesinin 2942 sayılı Kanun'un değerlendirmeye ilişkin hükümlerine aykırılık teşkil etmediği, buna göre hükme esas alınan bilirkişi kurulu raporunda dava konusu taşınmazın niteliği ve konumuna göre kapitalizasyon faizi ile objektif değer arttırıcı unsur oranlarının aynı bölgeden Yargıtay denetiminden geçen dosyalar (Yargıtay 5. Hukuk Dairesi Başkanlığının 2019/12445 Esas, 2020/9791 Karar sayılı

ilâmı) dikkate alındığında yerinde olduğu, kapama fındık bahçesi olarak değerlendirilen taşınmaz üzerindeki diğer ağaçlara da ayrıca değer verilmemesi gerekir ise de diğer ağaçların Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü parsel sorgu ekranından yapılan incelemede sınır bitkisi niteliğindeki ağaçlar olduğu gözetildiğinde, sınır bitkisi niteliğindeki ağaçlara yaş ve cinsine göre değer biçilmesinde de bir isabetsizlik görülmediği, böylece mahkeme kararının usul ve esas yönünden hukuka uygun olduğu anlaşıldığından taraf vekillerinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

## V. TEMYİZ

### A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

### B. Temyiz Sebepleri

1. Davacı idare vekili temyiz dilekçesinde özetle; istinaf dilekçesinde ileri sürdüğü sebepleri tekrar ederek kararın bozulmasını talep etmiştir.

2. Davalı vekili temyiz dilekçesinde özetle; istinaf dilekçesinde ileri sürdüğü sebepleri tekrar ederek ayrıca, Bölge Adliye Mahkemesinin 2021/1495 Esas sayılı kararı ile objektif değer artışının yeterli olmadığı kanısı ile 3 parseli örnek göstererek buna göre, dava konusu taşınmazın karşılaştırılması sonucu objektif değer artışı tespitini uygun gördüğünü, 20.04.2022 tarihinde bu kararı oy birliği ile veren mahkeme 13.06.2022 tarihinde de oy birliği ile istinaf taleplerini reddettiğini, taşınmazlar aynı organize sanayi bölgesinde ve birbirine çok yakın taşınmazlar olup bu çelişkiyi anlamamanın mümkün olmadığını, bunun dışında ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 2021/723- 724- 725- 726- 727- 641- 640- 639- 642, 735, 646, 645, 644, 713, 733, 41, 40, 732, 731, 729, 734 ve 727 Esas sayılı dosyalarında 2013 yılı için %90 ve % 100 objektif değer uygulandığını, ayrıca taşınmazların tarımsal faaliyete müsait olmayan ilçe merkezine 19 km, en yakın meskuna da 1,5-2 km mesafede bulunduğunu, dava konusu taşınmazın ise konumu ve toprak yapısı itibarıyla bunlardan 4 kat daha değerli olduğunu, ancak aynı bilirkişilerce dava konusu taşınmazın daha değersiz görüldüğünü, 2015 ve 2016 yılı kamulaştırmalarında daha fazla objektif değer artışları takdir edildiğini ileri sürerek kararın bozulmasını talep etmiştir.

### C. Gerekçe

#### 1. Uyuşmazlık ve Hukukî Nitelendirme

Uyuşmazlık, dava konusu taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkindir.

#### 2. İlgili Hukuk

1.6100 sayılı Hukuk Muhakameleri Kanun'un (6100 sayılı Kanun) 369 uncu maddesinin birinci fıkrası ile 370 ve 371 inci maddeleri.

2.2942 sayılı Kanun'un 10 uncu maddesinin sekizinci fıkrası ile 11 inci maddesi.

#### 3. Değerlendirme

1. Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Kanun'un 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Kapama fındık bahçesi niteliğindeki ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi 2669 parsel sayılı taşınmaza 2942 sayılı Kanun'un 11 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi uyarınca olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net gelir esas alınarak değer biçilmesi yerindedir.

3. Dava konusu taşınmazın hükme esas alınan bilirkişi kurulu raporunda belirtilen özelliklerine ve dosya kapsamına göre uygulanan kapitalizasyon faiz oranı ve taşınmazın gerçek değerine ulaşması için uygulanan objektif değer artış oranı uygundur.

4. Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukukî ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına,

yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup temyiz dilekçelerinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

## VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Taraf vekillerinin 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,

Taraflardan peşin alınan temyiz harçlarının Hazineye irat kaydedilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

16.05.2023 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

**Y5HD 16.05.2023 - K.2023/4950**

oOo