



**T.C. İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ**

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KAMULAŞTIRMAYA GENEL BAKIŞ İLE DAVALARDA
UZLAŞMA/DAVA AÇMA YÖNTEMLERİNİN İRDELENMESİ
İSTATİSTİKSEL ANALİZLER**

Dilek ÇELİK

**Danışman
Prof. Dr. İbrahim BAZ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE PLANLAMA
ANABİLİM DALI
İSTANBUL - 2019**

KABUL VE ONAY SAYFASI

Dilek ÇELİK tarafından hazırlanan "**Kamulaştırmaya Genel Bakış İle Davalarda Uzlaşma/Dava Açma Yöntemlerinin İrdelenmesi İstatistiksel Analizler**" adlı tez çalışması 28/01/2019 tarihinde aşağıdaki jüri üyeleri önünde başarı ile savunularak, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm Ve Planlama Anabilim Dalı**'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman	Prof. Dr. İbrahim BAZ İstanbul Ticaret Üniversitesi
Jüri Üyesi	Doç. Dr. Hatice AYATAÇ İstanbul Teknik Üniversitesi
Jüri Üyesi	Dr. Öğr. Üyesi Özdemir SÖNMEZ İstanbul Ticaret Üniversitesi

Onay Tarihi :

11.02.2019

Prof. Dr. Necip ŞİMŞEK
Enstitü Müdürü

AKADEMİK VE ETİK KURALLARA UYGUNLUK BEYANI

İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada,

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversitede veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

28/01/2019



Dilek ÇELİK

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İÇİNDEKİLER.....	i
ÖZET.....	iii
ABSTRACT.....	iv
TEŞEKKÜR.....	iv
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vi
ÇİZELGELER	vii
DİZİNİ.....	
SİMGELER VE KISALTMALAR	viii
DİZİNİ.....	
1. GİRİŞ.....	1
2. LİTERATÜR ÖZETİ.....	5
3.	7
KAMULAŞTIRMA.....	
3.1. Kamulaştırma Mevzuatına Genel Bakış ve Tarihsel Değişimi.....	7
3.2. Kamulaştırmada Ülkeler Arasında Genel Uygulama Ölçütleri.....	11
3.3. Kamulaştırmanın Benzer Kavramlardan Farkı.....	15
3.3.1. Devletleştirme.....	15
3.3.2. İstimval.....	16
3.3.3. Kamulaştırmaz el koyma.....	17
3.3.4. İdareler arası taşınmaz mal devri.....	18
3.3.5. Trampa yolu ile kamulaştırma.....	18
3.4. Kamulaştırma – Mülkiyette Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve Türkiye Gerçeğine Kısa Bir Bakış.....	19
3.5. Kamulaştırma Kanunu.....	20
4. DAVALARDA UZLAŞMA / DAVA AÇMA YÖNTEMLERİNİN İRDELENMESİ İSTATİSTİKSEL ANALİZLER.....	21
4.1. Kamulaştırma Davalarında Uzlaşma.....	21
4.1.1. Kamulaştırmada uzlaştırma örneği incelemesi.....	22
4.2. Kamulaştırmada Acele ve Bedel Tespit Tescil Davalarında Örnek Dosya İncelemeleri.....	25
4.2.1. Kamulaştırma kanununun 27. maddesine göre acele kamulaştırma için açılan örnek dava dosyası incelemesi.	25
4.2.2. Kamulaştırma kanununun 10. maddesine göre bedel tespiti ve tescil için açılan örnek dava dosyası incelemesi.....	26
4.2.2.1. Davacı İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından davalı malik vatandaş aleyhine 2015/82 esas dosyası incelemesi.....	26
4.2.2.2. Davacı DSİ Genel Müdürlüğü tarafından davalı malik vatandaş aleyhine 2009/226 (bozmadan	33

2013/275) esas dosya incelemesi.....	
4.2.2.3. Davacı İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından davalı malik vatandaş aleyhine 2015/96 esas dosyası incelemesi.....	41
4.3. Kamulaştırmasız El Atma Nedeniyle Tazminat Davalarında Örnek Dosya İncelemesi.....	47
4.4. Kurumlara Karşı Açılan Kamulaştırmasız El Atma ve Kamulaştırma Bedelinin Arttırılmasına İlişkin Dosyalarda (5 Yıl Sürecinde) Bir Adliyede Bir Mahkemeye Düşen Dosya İncelemesi.....	51
4.5. Kurumların 2942 Sayılı Yasanın 10. ve 27. Maddesine Göre Açılan Davalarda (5 Yıl Sürecinde) Bir Adliyede Bir Mahkemeye Düşen Dosya İncelemesi.....	58
4.6. Kurumların Açtığı Acele Kamulaştırma (2942/10md) Dosyalarına İlişkin (5 Yıl Sürecinde) Bir Adliyede Bir Mahkemeye Düşen Dosya İncelemesi.....	60
4.7. Uzlaşamama Durumunda Dava ile Getirilen Çalışan İş Yükü.....	61
5. SONUÇ VE	63
ÖNERİLER.....	
KAYNAKLAR.....	66
EKLER.....	68
EK A. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu.....	69
EK B. Çizelgeler.....	96
EK C. Dosyalar.....	103
ÖZGEÇMİŞ.....	207

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KAMULAŞTIRMAYA GENEL BAKIŞ İLE DAVALARDA UZLAŞMA/DAVA AÇMA YÖNTEMLERİNİN İRDELENMESİ İSTATİSTİKSEL ANALİZLER

Dilek ÇELİK

İstanbul Ticaret Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm Ve Planlama
Anabilim Dalı

Danışman: Prof.Dr İbrahim BAZ

2019, 207 sayfa

Bu çalışmada, idari işlem olan kamulaştırmanın uzlaşma yolu ile mi yoksa dava yolu ile mi yapılmasının vatandaş ve idare açısından avantaj ve dezavantajlarının (süre, bedel, ...vs) ortaya konulmasının incelenmesi için; kamulaştırmaya genel bir bakış, tarihsel değişimi incelemesi ve Mahkeme dosyalarından 5 yıl (2013-2017) zaman aralığında bir mahkemeye düşen dosya sayısı konusu ile dosya irdemeleri yapılarak istatistiksel verilere ve sonuçlara ulaşılmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kamu yararı, kamulaştırma, kamulaştırma / uzlaşma bedeli

ABSTRACT

M.Sc. Thesis

**A GENERAL OVERVIEW OF EXPROPRIATION AND RECONCILIATION /
STATISTICAL ANALYSIS OF COURT CASES**

Dilek ÇELİK

**İstanbul Commerce University
Graduate School of Applied and Natural Sciences
Department of Real Estate Development, Urban Regeneration and
Planning**

Supervisor: Prof. Dr. İbrahim BAZ

2019, 207 pages

In this study, in order to examine the advantages and disadvantages of the administrative process, whether through expropriation or through litigation, and its advantages and disadvantages for citizens and administrations (time, cost, etc.); An overview of expropriation, review of historical evolution, and the number of files pertaining to a court in the period of 5 years (2013-2017) from the court files were examined and the data and the results were analyzed.

Keywords: Common good, expropriation, expropriation / settlement compensation

TEŞEKKÜR

Bu araştırma için beni yönlendiren, karşılaştığım zorlukları bilgi ve tecrübesi ile aşmamda yardımcı olan değerli Danışman Hocam Prof Dr. İbrahim BAZ'a teşekkürlerimi sunarım. Literatür araştırmalarımnda yardımcı olan değerli hocam Prof. Dr. H.Haluk Selim'e teşekkür ederim.

Araştırmanın yürütülmesinde manevi yardımlarını gördüğüm Sevgili arkadaşlarım Yük.Mimar-Şehir Plancısı Vildan KOÇ ve Harita Yük. Mühendisi Emine Filiz İNANÇ'a teşekkür ederim.

Yine tezimin gerçekleşmesinde yardımlarını ve desteklerini gördüğüm İSKİ Genel Müdürlük ve çalışanları ile İstanbul Anadolu Adliyesi ve personeli mesai arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Tezimin her aşamasında beni destekleyen ve yalnız bırakmayan eşim Dr. Ayhan Çelik ve aileme sonsuz sevgi ve saygılarımı sunarım.

Dilek ÇELİK
İSTANBUL, 2019

ŞEKİLLER

	Sayfa
Şekil 4.1. TL değeri ve \$ değeri.....	30
Şekil 4.2. TL değeri ve € değeri.....	31
Şekil 4.3. TL değeri ve gram altın değeri.....	32
Şekil 4.4. Kurum bedelinin TEFE/TÜFE endeksine göre değişimi.....	37
Şekil 4.5. TL değeri ve \$ değeri.....	38
Şekil 4.6. TL değeri ve € değeri.....	39
Şekil 4.7. TL değeri ve gram altın değeri.....	40
Şekil 4.8. Kurum bedelinin TEFE/TÜFE endeksine göre değişimi.....	44
Şekil 4.9. TL değeri ve \$ değeri.....	45
Şekil 4.10. TL değeri ve € değeri.....	46
Şekil 4.11. TL değeri ve gram altın değeri.....	47
Şekil 4.12. 2013 Yılı el atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayıları.....	51
...	51
Şekil 4.13. 2014 Yılı el atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayıları.....	52
...	52
Şekil 4.14. 2015 Yılı el atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayıları.....	52
...	52
Şekil 4.15. 2016 Yılı el atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayıları.....	53
...	53
Şekil 4.16. 2017 Yılı el atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayıları.....	53
...	53
Şekil 4.17. El atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayılarının yıllara göre karşılaştırılması.....	54
Şekil 4.18. 2013 Yılı sonuçlarına göre dava sayıları.....	54
Şekil 4.19. 2014 Yılı sonuçlarına göre dava sayıları.....	55
Şekil 4.20. 2015 Yılı sonuçlarına göre dava sayıları.....	55
Şekil 4.21. 2016 Yılı sonuçlarına göre dava sayıları.....	56
Şekil 4.22. 2017 Yılı sonuçlarına göre dava sayıları.....	56
Şekil 4.23. Kurumlara göre dava sayıları.....	57
Şekil 4.24. Yıllara göre 10. ve 27. madde dosya sayısı karşılaştırması...	59
Şekil 4.25. Sonuçlanma durumuna göre dosya sayıları.....	59
Şekil 4.26. Kesinleşen davaların sonuçlanma süresine göre dağılımı.....	60



ÇİZELGELER

	Sayfa
Çizelge 3.1. 2942 Sayılı kanuna ek ve değişiklik getiren mevzuatın veya anayasa mahkemesi kararlarının yürürlüğe giriş tarihlerini gösterir tablo.....	10
Çizelge 4.1. 2015/82 Esas dosyası incelemesinden hesaplanan değerler.....	29
Çizelge 4.2. TL değeri ve \$ değeri.....	30
Çizelge 4.3. TL değeri ve € değeri.....	31
Çizelge 4.4. TL değeri ve gram altın değeri.....	32
Çizelge 4.5. 2009/226 (Bozmadan 2013/275) esas dosyası incelemesinden hesaplanan değerler.....	36
Çizelge 4.6. TL değeri ve \$ değeri.....	37
Çizelge 4.7. TL değeri ve € değeri.....	39
Çizelge 4.8. TL değeri ve gram altın değeri.....	40
Çizelge 4.9. 2015/96 esas dosyası incelemesinden hesaplanan değerler.....	43
Çizelge 4.10. TL değeri ve \$ değeri.....	44
Çizelge 4.11. TL değeri ve € değeri.....	45
Çizelge 4.12. TL değeri ve gram altın değeri.....	46
Çizelge B.1 Kurumlara karşı açılan kamulaştırmasız el atma ve kamulaştırma bedelinin arttırılmasına ilişkin dosyalarda (5 yıl sürecinde) bir adliyede bir mahkemeye düşen dosyalar çizelgesi.....	96
Çizelge B.2 Kurumların 2942 sayılı yasanın 10. ve 27. maddelerine göre açılan davalarda (5 yıl sürecinde) bir adliyede bir mahkemeye düşen dosyalar çizelgesi.....	101
Çizelge B.3 Acele kamulaştırma dosyalarına ilişkin 5 yıl sürecinde bir adliyede bir mahkemeye düşen dosyalar çizelgesi.....	102



SİMGELER VE KISALTMALAR

AİHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
DSİ	Devlet Su İşleri
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İK	İcra İflas Kanunu
İSKİ	İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi
MEB	Millî Eğitim Bakanlığı
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TEFE	Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi



1. GİRİŞ

Bu çalışmada kamulaştırma nedir, tarihsel gelişimi, kamulaştırma yöntemleri nelerdir kısaca incelenerek İstanbul Anadolu Adliyesinde mevcut 30 tane Asliye Hukuk Mahkemelerinden, bir mahkemesinde 2013-2017 tarih aralığı arasındaki 5 yıl içinde açılan derdest ve kesinleşen dosyalarda inceleme yapılarak dosya üzerinden istatistik veriler elde edilerek çizelgeler ve grafikler ışığında örnekleme yöntemi kullanılarak kamulaştırma dosyalarında istatistik analizler yapılmıştır.

Çalışmanın konusunu oluşturan; idari işlem olan kamulaştırmanın uzlaşma yolu ile mi yoksa dava yolu ile mi yapılmasının vatandaş ve idare açısından avantaj ve dezavantajlarının (süre, bedel, ...vs) ortaya konulmasının incelenmesidir.

Kentleşme ile ilgili kamu yöneticileri ve yerel yönetimler, toplumların sosyo-ekonomik yapılarında yaşanan değişimi ve gelişimi için hizmet götürmek zorunda oldukları kişilerin ihtiyaç duyabilecekleri bütün alanlarda, öncelikle uygun alanı sağlamak zorundadır. Başta sağlık olmak üzere, ulaşım, eğitim konut sportif ve kültürel vs. hizmetler için sağlanacak alan kamu yararı ve amacı doğrultusunda taşınmazın edinilebilmesi amacıyla kamulaştırmalar yapılmaktadır.

Kamulaştırma, mülkiyet hakkını soyut olarak ortadan kaldırmamakla birlikte, onu kısıtlayan, taşınmazı zorunlu olarak paraya dönüştürme yoluyla; maliki, taşınmazını zorla elden çıkarma yükümlülüğü altında bırakan, etkili ve önemli bir araçtır (Karabulut, 1996; Tekinarslan, 1992).

Kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda, devlet ve kamu tüzel kişilerinin gerçek karşılıklarını peşin ödemeleri kaydıyla, gerçek veya özel hukuk tüzel kişisinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malları kısmen veya tamamen, Kamulaştırma kanununda gösterilen yöntemlerle kamu mülkiyeti altına alma işlemi, insan haklarıyla ilgili tartışmaları gündeme getirmekte olan önemli bir kentsel toprak politikasıdır.

Küreselleşen bir toplum ve ekonomik yapıdaki bu işlem; kamu yararının, kamu hizmetlerinin ve kamu kurumlarının rolü ve öneminin artacağını, dolayısıyla kamulaştırmanın da yine önemli bir araç olacağını göstermektedir. Bunun üç sebebi vardır;

- Kamu hizmetlerinin yeterliliğinden bahsedilemeyecek gelişmekte olan ülkeler grubunda bulunan Türkiye’de de bu hizmetler kaçınılmaz olarak büyüyecek, trendin devamında beklentiler artacak, geçmişte gelişmiş ülkelerde yaşandığı gibi, zenginliklerin kamu hizmetlerine ayrılan kısmı da oransal olarak artacaktır.

- Kamu hizmetleri talepleri dinamik, değişken ve yenilikçi bir yapıdadır. Genetik, teknolojik ve sosyal gelişimler; gıda, bilişim, bilgi kontrolü, enerji kaynaklarının yönetimi, psikoloji alanlarında olumlu yenilikleri insanların kullanımına sunduğu gibi; çeşitli ve görülmemiş sağlık sorunları, modern sömürü ve iletişim kopuklukları gibi Dünyanın tamamını etkisi altına alan sorunları da ortaya çıkarabilmektedir. Daha fazla insana eğitimin yaygınlaştırılabilmesi, “bilgi toplumu” ve “bilgi ekonomisi” inşa edilebilmesi için, politika arayışı devam etmektedir (Hall ve PSIRU, 2012).

- Küreselleşme trendi, kamu hizmetlerinin uluslararası rolünü; bu süreci düzenlemek, desteklemek ve katkı sağlamak şeklinde sürekli genişlemesini gerektirecek niteliktedir. Bilgi teknolojisinin ihtiyaçlarını karşılamada kamu hizmetlerinin rolü ile uluslararası kamu hizmetlerindeki gelişmeler, değişen ihtiyaçları göstermeye yetecektir.

Türkiye’nin de kabul ettiği Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi insan hakları konusunda uyulması gereken standartları belirlemektedir. Böylece uluslararası platformda koruma altına alınan insan haklarının neler olduğunun ve bunlara müdahale sebeplerinin nasıl yorumlanabileceğinin tespit edildiği AB hukuk düzeni, bağlı ve sözleşmeye uymayı taahhüt eden ülkelerin karşısına çıkmaktadır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) içtihatlarıyla da gelişen bu hukuk düzeni, ülkelerin iç hukuk sistemlerini de yönlendirmektedir. Bu

yönlendirme kamu yararı ve kamulaştırma kavramlarının da nasıl yorumlanması gerektiği hususunda belirleyici olmaktadır. (Sayın, 2002)

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile beraber, ulusal ve uluslararası mevzuatta, Devletlerin kamu yararını gerçekleştirme amacıyla, özel mülkiyete konu bir taşınmazı zorla elde etmesi, malike feda ettiği değeri karşısında, bir bedel ödemesi kamulaştırma kavramını ortaya çıkarmaktadır. (Karabulut, 1996)

4650 Sayılı Yasayla 2942 Sayılı Yasanın değiştirilmesinden önce, kamu kurumlarının kamulaştırma uygulamalarında farklı kurumlardan seçilen bedel tespit komisyonu üyeleri marifetiyle belirlenen kamulaştırma bedeli, bazen kimi uygulamalarda rutin olarak yasada yazdığı şekilde objektif esaslara göre değil, ölçsüz, adaletsiz ve haksız bir şekilde, kurumun o işe ayırdığı bütçeye göre belirleniyordu. Bu sebeple çok sayıda iptal davaları açılıyor bu da yatırım maliyetini aşan ek kamulaştırma maliyetlerini ortaya çıkarıyor, yatırımlar gerçekleştirilemiyor, AİHM sürecine kadar devam ediyor ve sonuçta insan hakkı ihlali, ülke itibarının zedelenmesi gibi sonuçlarla karşılaşılıyordu. (Sayın, 2002)

2005-2006 Dönemlerine ait Adalet Bakanlığı'nın İnsan Hakları Bilgi Bankası isimli sitesinden geçmişe yönelik, Türkiye ile ilgili kararları incelediğimiz araştırmamızda; AİHM kararlarına göre, AİHM tarafından Türkiye ile ilgili alınan kararların %15'i kamulaştırma konusundadır. AİHM'nin kamulaştırma kararları incelendiğinde; zamanında yapılmayan kamulaştırma bedellerinin arazinin gerçek değerini yansıtmaması, bedelin hiç ödenmemesi, artırılması, hesaplama yöntemi, mülkiyete saygı, yetersiz faiz ödenmesi, çevresel etkiler, bedelsiz kamulaştırma ve tapu iptali gibi gerekçelerle davalar açıldığı görülmüştür. (Çay ve Evren, 2007)

Kişi ve kamu yararı arasındaki denge çoğunlukla kamu yararı lehine ağır bassada malik mülkiyet haklarının, AİHM'e kadar giden yargı süreçlerinde görüldüğü gibi ölçsüz, adaletsiz ve haksız bir şekilde kamu yararı sloganıyla kamu mülkü haline getirilmesi, zedelenmesinin önlenmesi kamulaştırma mevzuatı ile mümkündür. Kamulaştırma, temel hak olarak korunması gereken özel menfaat

ile üstün tutulan kamu menfaatinin birbirlerine karşı hak ve yetkilerin düzenlenmesi ve bu iki menfaatin dostça bir noktada buluşmasını; uzlaşmasını sağlama ödevini taşır. Bu ödevin başarımı, 4650 Sayılı Yasayla artırılmak istenmiştir. (Tekinarıslan, 1992)

4650 Sayılı Yasayla uzlaşmanın yanında satın alma usulünün öncelikle uygulanması, şerh süresinin kısaltılması ve kurum içi bedel tespit komisyonları gibi değişikliklerle, vatandaş ve kamu zararı minimize, faydası maksimize edilmeye çalışılmıştır. (Sayın, 2002)

Ayrıca, Türkiye'deki kamulaştırmalarda karşılaşılan problemlerin çözümüne dair, uygulamaların taraflarının; yürütücüler, hukukçular ve vatandaşların görüş ve önerileri dikkate alınarak, yasada yapılacak değişikliklerle, vatandaş memnuniyetinin sağlanması yanında, yine muhatap vatandaşın da dahil olduğu, kamu yararı hedefi gereğince, yapılacak kamu yatırımının kolaylaştırılmasının sağlanması, gereksiz maliyet ve zaman kayıplarının minimize edilmesi amaçlanmıştır.

Çalışmamızda kamulaştırmanın bu son değişimle beraber tarihsel gelişimi, Türkiye'de uygulamalardaki mevcut durumu incelenmiş, sorunların neler olduğu tespit edilmeye ve geleceğe dair bir projeksiyon yapılmaya çalışılmıştır.

2. LİTERATÜR ÖZETİ

Kamulaştırma üzerine geçmişten günümüze değin gerek makale ve tez, gerek inceleme kitap olarak bir çok yazı ve araştırmalar ile öneri ve sonuçların bulunduğu görülmüştür. Konunun genişliği, hukuksal ve sosyo-ekonomik etkileri ve uluslararası kanunlardaki yeri düşünüldüğünde her bir alt başlığın ayrı bir inceleme konusu oluşturacağı aşikardır.

Evren (2012), “Türkiye’de kamulaştırma çalışmaları için alternatif yaklaşımlar” isimli doktora çalışmasında kamulaştırmanın tarihsel gelişimi ile Türkiye’de ki mevcut duruma değinmiş ve yapılan alan araştırmaları neticesinde elde edilen bulgular ışığında öneriler geliştirmiştir. Bu öneriler arasında uzun vadeli ve gerçekçi planların yapılması, bu planların kurulması önerilen Kentsel Kalite ve Kararlara Katılımı Artırma Meclisinde tartışılması, coğrafi bilgi teknolojilerinin hem kamulaştırma yapacak kurumlar hem de mahkemeler tarafından etkin biçimde kullanılması ve takas gibi alternatif yöntemler denendikten sonra kamulaştırma yolunun tercih edilmesi bulunmaktadır.

Özel (2013), “Anayasal mülkiyet hakkı açısından kamulaştırma” isimli doktora çalışmasında, maliklerin kamulaştırma süreci sonunda taşınmazın gerçek karşılığını almasının anayasal hak olduğunu ve gerçek karşılık ilkesinin Alman ve ABD hukukunda pazar değeri olarak yer bulmasından hareketle Türkiye için de bir değer belirleme yöntemi önermektedir.

Esen (2014), “Kamulaştırma bedel tespitinde uygulanan kriterlerin irdelenmesi – İzmir Örneği” isimli doktora çalışmasında, bedel tespit sürecinde uygulanabilecek yapay zeka, bulanık mantık ve yapay sinir ağları gibi bilgisayar teknolojileri ile deneyler tasarlamış ve sonuçları çoklu regresyon analizi ile karşılaştırarak kullanılabilir en verimli yöntemin bulanık mantık yöntemi olduğunu saptamıştır.

Ayten (2015), “Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması” isimli doktora çalışmasında, hem kamulaştırma yapan kurumların ve hem de uygulamaya taraf

olan vatandaşların memnuniyetsiz oldukları saptamasından hareketle Konya – Ankara yüksek hızlı tren inşa çalışmalarında Konya Kadınhanı Kolukisa ile Sarıkaya bölgelerinde uygulaması yapılan arazi toplulaştırma işleminin sosyo-ekonomik etkilerini, hukuki boyutlarını, yapım sürecini ve mali boyutlarını araştırmıştır.



3. KAMULAŞTIRMA

Birçok ülkede kamulaştırma işlemlerinin standart bir prosedürü bulunmamakta ve hatta ülke içinde farklı kurumların uygulamaları arasında birliğin bulunmadığı gözlenmektedir. Hemen her ülkede kamulaştırma kavramı ve kapsamı genellikle kamulaştırma kanunu ve ilgili mevzuatta açıkça tanımlanmıştır. Türk Hukuk Sistemine göre kamulaştırma karşılığının mevzuata göre hesaplanması ve nakdi olarak ödenmesi gerekmektedir.

Kamulaştırma işleminin baŐından sonuna kadar hukuka uygun olarak gerçekleşmesi gerekir. Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde olan taşınmazlar ve irtifak haklarının kamulaştırılması mümkün olmakta ve kamulaştırma sadece görevli/yetkili kamu idaresi tarafından mevzuata uygun yürütülen taşınmaz edinim yönetimi olarak tanımlanmaktadır.

3.1. Kamulaştırma Mevzuatına Genel Bakış Ve Tarihsel Değişimi

Devlet üstlenmiŐ olduğu kamu hizmetlerini yerine getirmek için taşınır ve taşınmaz mallara gereksinim duymaktadır. Devlet özellikle gereksinim duyduğu taşınmaz malları her zaman için sahibinin rızası ile anlaşma yoluyla temin edememektedir. İŐte böyle durumlarda devlet kamu hizmetini yerine getirmek için belli Şartlarla sahibinin rızası olmasa dahi taşınmazı kendi mülkiyetine geçirebilmektedir.

Devletin kamu yararı amacıyla bir kamu hizmetini yerine getirebilmek için tek taraflı olarak kamu gücüne dayanarak ve kural olarak bedelini peşin ödemek Şartıyla zel mülkiyete olan bir taşınmazı kendi mülkiyetine geçirmesine kamulaştırma denilmektedir.

Kamulaştırma birey ile kamu arasında gerçekleŐen bir işlem olması nedeniyle İdare hukukunu, mülkiyet hakkını etkilemesi nedeniyle de özel hukuku ilgilendiren bir iŐlemdir.

Kamulaştırma, özel mülkiyeti sınırlandıran bir işlem olmakla beraber, kişilerin özel mülkiyeti gerek iç hukuk gerekse uluslararası hukuk tarafından belli teminatlar altına alınmıştır. Kişilerin özel mülkiyetinin korunması için de devletin kamulaştırma yetkisine karşı vatandaşların hem adli hem de idari yargıda hak arama yolları düzenlenmiştir.

Türkiye’de kamulaştırma, kaynağını Anayasa’dan almaktadır. Kamulaştırma hukukumuz dayanağına Anayasanın 35. Maddesindeki “temel hak ödevler, kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir” İlkesi oluşturmaktadır. Bununla beraber Anayasa’nın 46. Maddesinde kamulaştırma ayrıca düzenlenmiştir. Nitekim kamulaştırma, 1924, 1961 ve 1982 Anayasalarında yer almış ve bunlara göre yasalarla düzenlenmiştir.

Kamulaştırma işlemleri 1983 yılına kadar 1956 tarih ve 6830 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun hükümlerine göre gerçekleştirilmiştir. Daha sonra Anayasanın 46. maddesi nedeniyle, 6830 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 1982 Anayasasına aykırı düşmesinden dolayı, kamulaştırmanın yeni bir yasa ile düzenlenmesi öngörülmüştür. Bu amaçla 4 Kasım 1983’de 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu çıkarılmıştır. Bu Kanun, çıkarıldığı 1983 yılından 2001 yılına kadar uygulanmıştır. 18 yıllık bu uygulama devresinde kamu ile bireyler arasında birçok uyuşmazlıklar çıkmıştır. Bu uyuşmazlıklar zaman zaman AİHM’nin gündemine de taşınarak ülkemiz için büyük sıkıntılara yol açmıştır. Ve zaman içerisinde aksayan yönler ortaya çıkmış, özellikle Kanunun bazı maddelerinde değişiklik yapılması gereği doğmuştur. Nitekim bu amaçla, 24 Nisan 2001’de kabul edilen ve 5 Mayıs 2001 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 4650 sayılı yasa ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunda köklü değişiklikler yapılmıştır. Bu tarihten günümüze kadar kamulaştırma konusunda süregelen anlaşmazlıkları ortadan kaldırmak amacıyla sonrasında da değişiklikler yapılmıştır.

2942 sayılı kanunda yapılan değişikliklerle Kanunun bazı maddeleri değiştirilmiş, bazı maddeleri ise kaldırılmış ve bazı ek geçici maddeler

eklenmiştir. Bu değişikliklere ilişkin tarih ve kanun sıralaması aşağıda izelge 3.1' de sunulmuştur.



Çizelge 3.1. 2942 Sayılı kanuna ek ve değişiklik getiren mevzuatın veya anayasa mahkemesi kararlarının yürürlüğe giriş tarihlerini gösterir tablo (Mevzuat.gov.tr, 2018)

6218-6

2942 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN VEYA ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARININ YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR TABLO

Değiştiren Kanunun/KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	2942 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
4650	–	5/5/2001
5177	19	5/6/2004
5999	Geçici Madde 6	30/6/2010
6306	15	31/5/2012
Anayasa Mahkemesinin 1/11/2012 tarihli ve E.: 2010/83, K.: 2012/169 sayılı Kararı	Geçici Madde 6	22/2/2013
6427	22	1/3/2013
6459	10	30/4/2013
6487	Geçici Madde 6 ve 7	11/6/2013
6495	22, 25, Geçici Madde 8	2/8/2013
6552	4, 22, 23, Geçici Madde 9	11/9/2014
Anayasa Mahkemesinin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı	Geçici Madde 6	13/3/2015
	Geçici Madde 7	13/3/2015 tarihinden başlayarak altı ay sonra (13/9/2015)
6639	4	15/4/2015
6645	Geçici Madde 10	23/4/2015
Anayasa Mahkemesinin 14/5/2015 tarihli ve E.: 2014/177, K.: 2015/49 sayılı Kararı	4, Geçici Madde 9	11/6/2015
Anayasa Mahkemesinin 26/5/2016 tarihli ve E.: 2015/55, K.: 2016/45 sayılı Kararı	11	28/6/2016
6745	8, 30, Ek Madde 1, Geçici Madde 6, Geçici Madde 11, Geçici Madde 12	7/9/2016
6754	11, 15, Geçici Madde 6	24/11/2016
7103	12, Geçici Madde 13	27/3/2018
7139	10, 11, 25, 27, Geçici Madde 13	28/4/2018
Anayasa Mahkemesinin 28/3/2018 tarihli ve E.: 2016/196 ve K.: 2018/34 sayılı kararı	Geçici Madde 11	25/5/2018
KHK/700	3, 5, 6, 12, 25, 27, 30	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)

3.2. Kamulaştırmada Ülkeler Arasında Genel Uygulama Ölçütleri

Mülkiyet hukukunda birey ile eşya arasındaki ilişkiler çerçevesinde esas olarak üç sistem bulunmaktadır.

Liberalizm sisteminde bireye tanınan mülkiyet hakkı kutsal ve dokunulmazdır, bu hakkın devlet otoritesi tarafından sınırlandırılması mümkün değildir. **Marksist** sistemde komünizm akımının etkisiyle özel mülkiyet diye bir kavramın olmamasından dolayı kamulaştırmaya gerek kalmamıştır çünkü marksist sistemde herşey devletindir. **Sosyal mülkiyet** sisteminde özellikle kamu hizmetlerindeki çoğalma ve çeşitlenmeyle birlikte, bazı hallerde özel mülkiyete sınırlamalar getirilmiştir.

Roma Hukuku'nda özel mülkiyet, mutlak ve dokunulmaz bir hak olarak düzenlenmiştir. Buna rağmen on iki levha kanunlarında mülkiyet hakkına bazı sınırlamalar da getirilmiştir. M.S. 535 tarihinde Iustinianus'un çıkardığı bir emirnamede ilk defa özel mülkiyetin kamu yararı amacıyla kaldırılmasını içeren genel hukuk kuralları düzenlenmiştir. Böylece Roma'da kamulaştırma, devlet organlarının imperium yetkisi dışında bir uygulama yöntemi olarak hukuki nitelik kazanmıştır.

İslam Hukuku'na ilişkin kaynaklarda da kamulaştırma kavramına rastlanmaktadır. Osmanlının son dönemlerinde, İslam Hukuku'na ilişkin 18. yüzyılın en önemli kanun külliyatı olan Mecelle'nin 26. ve 1216. maddelerinde kamulaştırmaya ilişkin düzenlemeler yer almaktadır. Bu düzenlemeyle birlikte İslam Hukuku'nda kamulaştırmanın Mecelle ile uygulanmaya başlandığı ileri sürülmekle beraber kamulaştırmanın Mecelle'den önce de uygulandığını ileri sürenler bulunmaktadır.

Fransız Hukuku'nda da kamulaştırmaya esas itibariyle çok önceleri yer verilmekle birlikte kamulaştırma bugünkü anlamını 1789 Fransız İhtilali ile yayımlanan Haklar Bildirisi'nin 17. maddesinde "kamu zorunluluğu" ibaresiyle

bulmuştur. Daha sonra bu deyim yerini “kamu yararı” kavramı ile değiştirmiştir. Bu kavram ile birlikte kamulaştırmanın uygulama alanı da genişlemiştir.

Kamulaştırma, herşeyden önce devletin egemenlik yetkisinden kaynaklanmaktadır ve kamulaştırma kavramı zamana ve yere göre farklı özellik ve usuller gösterebilir. Özel mülkiyete ihtiyaç duyulduğunda, kanunların çizdiği çerçeve içerisinde hareket etmektedir.

Kamulaştırma bedelinin tespit edilmesinde her devletin konuya yaklaşımlarının farklılık göstermesi sebebiyle aşağıda birkaç ülke örneği incelenmektedir.

Hollanda’da 1981 yılında pratik bir yol amacı ile yeni kamulaştırma yasası (Onteigeningswet) uygulamaya konarak kamulaştırmada ülke genelinde ihtiyaç duyulan konut alanlarının sağlanması ve mevcut planların güncelliğini yitirmeden uygulamaya konularak korunması hedef alınmıştır. Kamulaştırma kararının alınmasından hemen sonra, değer tespiti için, ilgili arsa veya arazi sahipleri ile yapılan karşılıklı görüşmeler ile mülkiyete ait kamulaştırma bedeli, serbest pazarlık ortamında tespit edilir. Bedel tespit işleminde esas olan, sadece o günkü rayiç bedel olmayıp kamulaştırma sonrası bölgede meydana gelecek diğer gelişmelerden dolayı mülkiyeti etkileyecek değeri de kapsar. Yani yapılan değer tesbitinde sadece mevcut koşullardaki faktörler değil, aynı zamanda kamulaştırma ile ortaya çıkacak diğer objektif unsurlar da dikkate alınır. Kamulaştırma sonrası oluşacak gelişmeyi tahmin etmekte zorluk çekilmesi halinde, tesbit edilen piyasa koşullarındaki alım-satım değeri belli bir gelişme katsayısı ile çarpılmaktadır. Bu katsayı, oluşturulan bir komisyonca belirlenir. Hollanda da yapılan uygulamalarda, kamulaştırma bedelleri daima mevcut piyasa değerinden pozitif yönde farklılık göstermiştir. Böyle bir yaklaşımda arazi sahiplerinin genellikle kamulaştırma bedeline itiraz etmedikleri görülmüştür. (Akyol vd., 1992)

Almanya'da yapılan kamulaştırma uygulamaları "Federal Building" yasası ile yürütülmektedir. Bu yasa kentsel planlama ve gelişme ile bu tür yerlerin nasıl değerlendirileceğine dair maddeleri içerir. Söz konusu yasanın paralelinde,

1972 yılında yürürlüğe giren "Kentsel Yenileme" (StBauFG) yasası ile de, özellikle arzedilen alanların zorunlu olarak yenilenmesi işlemler yürütülür. Federal Almanya'da planlama amaçlı arazilerin elde edilmesi, yasalarla 3 şekilde olur. Bunlar; kamulaştırma, zorunlu arsa ve arazi düzenlemesi ile sınır düzeltmesi şeklindedir. Tarımsal veya ormanlık alanlar "Toplulaştırma Yasası" kapsamına girmektedir. Kamulaştırma çalışmaları, ülke veya bölge bazındaki kamu ihtiyaçlarının karşılanması için veya yeni kentsel alanların açılması şeklinde olur. İlgili makamlarca alınan kamulaştırma kararı mal sahiplerine iletildikten sonra, günün serbest piyasa koşullarına göre kamulaştırma bedeli belirlenir. Bu bedeller, 1960 yılından beri ülke genelindeki emlak fiyatlarının tespitinden sorumlu bir kurulca tespit edilir, kamulaştırma sonrası meydana gelecek değer artışları bedele etki ettirilmez. Bu bakımdan kamulaştırma hakkında yapılan şikayetlerin büyük bir kısmı, kamulaştırma bedellerinin düşüklüğü ile ilgilidir. Kamulaştırma bedeline mal sahiplerince yapılacak itirazlar sonunda, ilgili mahkeme değer tespit kurulunun raporlarını inceleyerek kesin kararı vermektedir. (Akyol vd., 1992)

Fransa'da 1935 yılına kadar yapılan uygulamalarda, kamulaştırma ile ilgili değer tespiti resmi makamlarca yapılmakta, ödemeye konu olacak kamulaştırma bedeli için son karar, arazi sahiplerince oluşturulan jüri tarafından verilmekteydi. Ayrıca yapılan değer tespit işleminde, kamulaştırma sonrası durum gözardı edilmekte ve değerlendirme dışı bırakılmaktaydı. 1955 yılındaki arazi fiyatlarındaki hızlı artış karşısında, kamulaştırma çalışmalarında bazı standartlar getiren yeni bir yasa yürürlüğe girerek değer - tespit komisyonlarında yeni yasa ile getirilen standartlara uymak zorunluluğu oluşturulmuş komisyonların serbest karar yetkileri kısıtlanmış, 1958 yılında bu uygulamadan vazgeçilerek, kanun ve yönetmelikleri daha iyi bilen ve siyasi etki altında kalmadan karar verebilecek bir mekanizma oluşturmak amacı ile değer tespit komisyonu yerine sorumlu hakim görevlendirilmesi yoluna gidilmiştir. Resmi kurumca belirlenen kamulaştırma bedeli ilgili hakim karar ile kesinlik kazanmaktadır. (Akyol vd., 1992)

İngiltere'de yapılan uygulamalarda, kamulaştırma çalışmaları amaçlarına göre farklı kanun ve yönetmelikler çerçevesinde ele alınmaktadır. Değer tespit işleminde 1961 yılında yürürlüğe giren kamulaştırma yasası (Land Compensation Act) esas alınır. Buna göre, ilgili yasanın değerlendirmeye ait kısmı 6 temel ilkedен oluşur. Bunlardan ilk 5 madde direkt olarak değerlendirilmeden bahsederken 6. madde kamulaştırmada malsahibi aleyhine doğan diğer zararların (iş kaybı, taşınma, enflasyon vb.) ödenmesi hususundadır. Kamulaştırma işleminde ilk iş, alınan kamulaştırma kararının ilgili malsahibine bildirilmesidir. Daha sonra mülkiyete ait değer tespit çalışmaları oluşturulan kurullarca yürütülür. Kamulaştırma bedelinin tesbitinde esas olan, günün rayiç bedelleridir. Bedel tesbitinde, kamulaştırma sonrası meydana gelecek olan değer artışları dikkate alınmaz. Ancak mal sahipleri kamulaştırma kararı ile değer tesbiti arasında geçen zaman içerisinde meydana gelebilecek değer artışını talep edebilmektedir. (Akyol vd., 1992)

İsveç, Finlandiya ve İspanya'da yapılan uygulamalar da kamulaştırma bedellerinin tesbitinde, resmi makamlarca yayınlanan rayiç bedelleri gösteren fiyat endeksleri esas alınır. Bu endeksler vergilendirme amaçlı olarak ülke genelinde, belli zaman periyodları içerisinde hazırlanmakta ve devamlı olarak güncelleştirilmektedir. İsveç'te yapılan kamulaştırma çalışmalarında, kamulaştırma sonrası mal sahiplerine ödenen kamulaştırma bedeli ile aynı koşullarda yeni bir mülk edinebilmesi garanti edilmektedir. Finlandiya ve İspanya'da böyle bir garanti olmamakla birlikte, kullanılan endeks fiyatları üzerinden, değer tespiti yapılır. İspanya'da il seviyesinde kurulan komisyonlar, bu fiyatları yeterli görmemeleri halinde, kamulaştırma bedellerinde %5'e kadar bir artış yapabilmektedir. (Akyol vd., 1992)

Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan kamulaştırma çalışmalarına esas olan ilke, devletin istimlak hakkına sahip olmasıdır. Bu ilkedен hareket ile her eyalet kendi hazırladıkları yasa ve yönetmeliklerle kamulaştırma çalışmalarını yürütmektedir. Kamulaştırma bedeli günün rayiç fiyatları üzerinden ödenmektedir. Ödenecek kamulaştırma bedeli mahkemelerce belirlenir. Kamulaştırma yetkisi, çoğu zaman kumu kurumlarına, yerel yönetimlere ve özel

sektöre devredilmekte, özellikle resmi kurumların yaptıkları kamulaştırmalar, eyaletler içerisindeki ana yolların açılması amacını taşır. Bunun dışında kalan planlama ve konut amaçlı kamulaştırma işlemlerinin tamamına yakın bir bölümü, özel sektörce yürütülmektedir. Ulusal planlama çerçevesinde, yeni kentsel alanların oluşturulması için, geniş alanlar kamulaştırılarak, alt ve üst yapı çalışmaları tamamlandıktan sonra yeniden halka satışa çıkarılmaktadır. (Akyol vd., 1992)

3.3. Kamulaştırmanın Benzer Kavramlardan Farkı

3.3.1. Devletleştirme

Kamu yararını gözetilen durumlarda, kamu hizmeti niteliği taşıyan özel bir işletmenin teşebbüslerin mülkiyet ve yönetiminin kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde gerçek karşılığının ödenerek kanun gereğince bütünüyle idareye geçirilmesini ifade ediyor. Bir başka deyişle devletleştirme ticari, sınai, ulaştırma gibi iktisadi kuruluşların devlet mülkiyetine geçirilmesi anlamına geliyor.

Devletleştirme de kamulaştırma gibi anayasa ile düzenlenen bir müessesedir. Anayasanın 47. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir: Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir. Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığının hesaplama tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir. (Ek fıkra: 13/8/1999-4446/1 md.) Yine ayrıca devletleştirme 20.11.1984 tarih ve 3082 sayılı Kamu Yararının Zorunlu Kıldığı Hallerde, Kamu Hizmeti Niteliği Taşıyan Özel Teşebbüslerin Devletleştirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Kanun'la düzenlenmiştir.

Devletleştirme ile kamulaştırma özel kişilere ait malların maliklerin rızalarına rağmen kamu kudreti kullanılarak kamu tüzel kişilerine geçmesi sonucunu doğurması itibariyle birbirine benzemektedirler. Ancak, aralarında çok önemli farklar da bulunmaktadır. Bu farklar şöyle sıralanabilir.

- 1) Kamulaştırmanın yapılabilmesi için “kamu yararının gerektirmesi” yeterli iken, devletleştirme kamulaştırmaya göre daha sıkı şartlara bağlanmıştır. Devletleştirmenin yapılabilmesi için “kamu yararının zorunlu kılması” gerekmektedir.
- 2) Kamulaştırmanın konusu sadece taşınmaz mallar olabilirken, devletleştirmenin konusu bir iktisadi işletme ve dolayısıyla o iktisadi işletmeye dahil olan tüm taşınır taşınmaz mallardır.
- 3) Kamulaştırılan taşınmaz malın çoğu zaman kullanım şekli değiştiği halde, devletleştirmede iktisadi işletme eskisi gibi işletilmeye devam eder.
- 4) Kamulaştırma bir idari işlemle yapıldığı halde devletleştirme bir kanunla yapılmaktadır.

Devletleştirme ile kamulaştırma arasında şekli ve organik bakımdan da bazı farklılıklar bulunmaktadır. Kamulaştırma usulü karma niteliklidir, idari ve adli aşamaları vardır. İdarenin kamulaştırma kararının malik ve taşınmaz mal üzerinde hukuki bir etki yaratabilmesi için araya adliye mahkemesinin kararının girmesi gerekir. Ayrıca kamulaştırma yöntemi bütün kamulaştırmaları kapsayacak şekilde genel bir kanun içerisinde düzenlenir. Devletleştirme ise, konusuna göre birbirinden farklı yöntemleri öngören yasalarda düzenlenir. Doğrudan doğruya kanuna dayanır. Kamulaştırma da ise mülkiyetin geçmesi doğrudan kanun gereğince değil, araya giren idari ve adli işlemler ile gerçekleşmekte, türetilmiş bir nitelik taşımaktadır.

Devletleştirmenin mülkiyetin özünü, malikle şey arasında ilişkiyi ortadan kaldırması noktasında kamulaştırma ile ortak noktası vardır.

3.3.2. İstimval

İstimval, olağanüstü durumlarda, karşılığı ödenmek suretiyle menkullere idarece zorla el atılmasıdır. İstimvalin konusu menkuller olmakla birlikte, bedelsel yükümlülükler de istimvalin konusu olabilir.

Kamulaştırma olağan, istimval olağanüstü bir yetkidir. Bir olağanüstü hal durumunda olmakla birlikte, istimval işlemi de yargı denetimine tabidir ve bedel uyuşmazlıkları adli yargıda görülür.

İstimval, kamulaştırmadan özellikle konu bakımından ayrılmaktadır. Kamulaştırmanın konusu sadece ve sadece gayrimenkuller ve gayrimenkullerin de mülkiyeti olduğu halde, istimvalin konusu menkuller ve bunların kullanımı ve yahut gayrimenkullerin kullanım ve yararlanımıdır.

İstimval kamulaştırmadan farklı olarak istisnai, olağanüstü ve geçici nitelikteki kolektif ihtiyaçların tatminini amaçlamaktadır. Bu sebeple sıkça başvurulmuş bir yol değildir.

İstimval istisnai ve idari bir kazanma şeklidir. Olağanüstü haller ve onun doğurduğu ihtiyaçlar için belirli kanuna dayanılarak uygulanır. Kamulaştırmada ise mülkiyetin geçmesi ve kullanılması idari ve adli bir işlemin sonucu olarak doğrudan bir kanuna dayanmadan uygulanır

3.3.3. Kamulaştırmatsız el koyma

İdare anayasa ve kanunlara uygun bir işlem oluşturmaksızın özel mülkiyete konu taşınmaz malına el koyar ve onun üzerinde bir tesis veya bina yapar ve yahut o taşınmaz malı bir hizmete tahsis ederek mal sahibinin taşınmazı üzerinde dilediği gibi kullanma hakkına karşı herhangi bir girişimde bulunuyorsa, idare o taşınmaz mala kamulaştırmatsız el koymuş sayılır.

Kamulaştırma yetkisine sahip gerçek veya özel ve kamu tüzel kişiliği olan idare tarafından özel mülkiyete konu olan yere el atılmanın yapılmış olması imalatın (yol, tesis, irtifak, kanal... vs) yapılmış olması ve kamu yararına tahsis etmiş olmaları, mülkiyet sahibinin taşınmazından kısmen veya tamamından gerektiği tüm haklarını kullanımının kısıtlanmış olması gerekmektedir. Yani özel mülkiyete konu olan taşınmazda kamulaştırma işlemi yapmadan fiili olarak el atılma, idarenin imalatını gerçekleştirmiş olmasıdır.

Kamulaştırmamız el koyma işi ancak kamulaştırma ile el koyma yetkisi kendisine tanınmış olan özel veya kamu tüzel kişisi tarafından uygulanabilir. İdarenin kamulaştırma yaparken, kamulaştırma sınırlarının dışına çıkması halinde de kamulaştırma sınırının aşıldığı oranda kamulaştırmamız el koyma söz konusu olmaktadır.

3.3.4. İdareler arası taşınmaz mal devri

Devlet, kamu kurum ve kuruluşları, kamu yararı düşüncesi ile ihtiyaçları olan bir malı, özel mülkiyetten kendi mülkiyetlerine geçirebilmektedir. Bu yasa gereği, ihtiyaç duyulan bu mal eğer yine bir kamu kurum ve kuruluşuna ait ise bu durumda kamulaştırma yapılamayacaktır. Böyle bir durum halinde 2942 sayılı Yasanın 30. maddesi nasıl hareket edileceğini hükme bağlamıştır. Buna göre; "...Taşınmaz mala, kaynak ve irtifak hakkına ihtiyacı olan idare 8. madde uyarınca bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare, devre muvafakat etmez anlaşamadıkları veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince kesin karara bağlanır. Kamulaştırma Kanununun 30. maddesine göre devir alınan taşınmaz mal, kaynak ve irtifak hakkı maddenin 5. fıkrasına göre kamulaştırma yoluyla alınmış sayılır. Devir alınan mal, devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare 23'üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

3.3.5. Trampa yolu ile kamulaştırma

Kamulaştırma Kanunu'nun 26. Maddesinde düzenlenmiştir. 4650 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerde bu maddede herhangi bir değişiklik yapılmamış, madde metni aynen muhafaza edilmiştir. 26. maddeye göre Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak

miktarı verilebilir. Fakat bu şekilde yapılacak kamulaştırma ancak mal sahibinin rızası ile olmaktadır. Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa (23 D.6.D.25.11.1987 günlü, E:1987/56, K:1987/1156 sayılı karar gereği) bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüz yirmisini aşamaz.

3.4. Kamulaştırma - Mülkiyette Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve Türkiye Gerçeğine Kısa Bir Bakış

4 Kasım 1950'de Roma'da imzalarak 3 Eylül 1953'de yürürlüğe giren ve Türkiye'nin de taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nde (AİHS) mülkiyet hakkını düzenleyen kural bulunmamaktadır. 20 Mart 1952'de Paris'te imzalanan "İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetleri Korumaya İlişkin Ek Protokol" yeterli onaylar sağlandıktan sonra 18 Mayıs 1954'te yürürlüğe girmiş ve Türkiye tarafından da onaylanmıştır. 19 Mart 1954 günlü ve 8662 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6366 sayılı yasa ile AİHS Ek (1 numaralı) Protokol ile birlikte onaylanarak ulusal hukukumuzda katılmıştır.

AİHS, insan hak ve özgürlüklerini tanımlayan 18 ve bu hakların kullanılması ve yöntemlerini düzenleyen 41 madde ile toplam 59 maddeden oluşmaktadır. Görülen ve gelişen gereksinimlere göre AİHS'ne ek protokoller düzenlenmiştir.

Türkiye 1987 yılında AİHM'ne bireysel başvuruyu, 1990 yılında da AİHM'nin yetkisini kabul etmiştir.

AİHS, hak ve özgürlükleri yalnızca doğrudan uygulanabilir bir gerçeklikle düzenlemekle kalmamış, yargısal ve tarafları bağlayıcı bir denetim sistemini de öngörmüştür. Bu yönüyle sözleşme anayasal bir belge niteliğindedir.

AİHS 1 No'lu ek protokolün 1. maddesinde "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse,

ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.” denmektedir. (Avrupa Konseyi, 1952)

Mülkiyet hakkı denildiğinde ilk olarak taşınır ve taşınmaz varlıklar üzerindeki iyelik hakları anımsanmaktadır. AIHM kararları doğrultusunda 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası, 4650 sayılı yasa ile değiştirilerek kamulaştırmalarda gerçek değerlerin saptanıp ödenmesini sağlayacak yöntemler geliştirilmiştir.

Yapılan araştırmalarda Türkiye’den AIHM’ye gönderilen mülkiyet hakkı konusundaki başvuruların çok büyük bir bölümünün kamulaştırma artırım bedelleri ve devlete iş yapan yüklenici alacaklarından oluştuğu ve ulusal mahkemelerin bu konudaki kesinleşmiş kararlarının mevcut olmasına rağmen halen ilgili idarelerin borçlarını ödemediği veya ödemede gecikmelerin bulunduğu anlaşılmıştır.

3.5. Kamulaştırma Kanunu

4650 sayılı kanunla ve sonrasında yapılan kanun, mahkeme kararları ve kararname değişiklikleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun bazı maddelerinde değişiklikler yapılmış, bazı maddeleri de yürürlükten kaldırılmıştır. 2942 sayılı kanunun değişiklikleri ile belirtilen kanun metni Ek A’ da sunulmuştur.

4. DAVALARDA UZLAŞMA/DAVA AÇMA YÖNTEMLERİNİN İRDELENMESİ İSTATİSTİKSEL ANALİZLER

4.1. Kamulaştırma Davalarında Uzlaşma

İdarelere Kamulaştırma yaparken kamulaştırma kanununun yer alan usul ve yöntemlere uymak zorundadırlar. Kamulaştırma kanununda yapılan değişikliklerle kamulaştırmanın daha seri yapılabilmesi amacıyla taşınmazın öncelikle satın alma usulü ile kamulaştırılması öngörülmüş olduğundan idare öncelikle satın alma usulünü denemesi, malikle uzlaşma sağlanamaması durumunda mahkemeye başvurularak kamulaştırma, bedelin tespit ve tescil davasının açılması gerekmektedir.

Kamulaştırmada öncelikle idare tarafından kamulaştırma kararı alınan taşınmazın kayıtlı olduğu tapu idaresine kamulaştırma bildirilerek tapu siciline kamulaştırma şerhi konulur. İdare kamulaştırılacak taşınmazın kıymetinin belirlenmesi için kıymet taktir komisyonu oluşturarak pazarlıkla satım ve trampa işlemleri içinde ayrıca uzlaşma komisyonu görevlendirilir. İdare kıymet taktir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin kamulaştırılacak taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak hakları bedelinin peşin veya taksitle ödenmesi ile pazarlıkla satın almak veya idareye ait başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirilir. İdarenin yazısının tebliğinden itibaren 15 gün içinde malik veya yetkili vekili tarafından kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile idareye başvurulması halinde uzlaşma komisyonunca pazarlık görüşmeleri yapılır. Değer kıymet taktir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde yapılan anlaşmaya ilişkin tutanak düzenlenerek tutanak komisyon üyeleri ve malik/veya görevlendirdiği vekilince imza altına alınır. Bu tarihten itibaren en geç 45 gün içinde tutanakta belirtilen bedelin malike veya vekiline ödemeye hazır hale getirtirilerek idare adına tapuda ferağ vermesi talep edilir. Tapuda ferağ işlemi ile bedel tapu sahibine ödenir.

Uzlaşma yolu ile idare tarafından satın alınan veya trampa edilen taşınmaz sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılacağından bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmamaktadır.

Kamulaştırma sürecinde taşınmaz malikleri ile 4650 Sayılı kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanununun 8. maddesine göre taşınmazının pazarlıkla satın alınması hususunda yapılan tebligat yine 8. maddeye göre oluşturulan Uzlaşma Komisyonu'na daveti ile uzlaşma sağlanması durumu tutanak ile tespit edilir.

Uzlaşma sağlanamaması veya malikin belirtilen günde tapuya gelmemesi gibi nedenlerle, kamulaştırılacak taşınmazın satın alma yolu ile elde edilememesi halinde idare, taşınmazın bulunduğu yerdeki Asliye Hukuk Mahkemesine başvurarak kamulaştırma bedelinin tespiti ile bu bedelin bazı hallerde taksitle ödenmesi karşılığında taşınmazın idare adına tescilini talep eder. Mahkeme idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç 30 gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı (yazılı hususlara riayet edilmesi karşı karşıya kalılabilecek hukuki sonuçların belirtildiği tebligattır) davetiye ve ilan yolu ile tebliğ çıkartır. Tebliği alan malik tebliğden itibaren 30 gün içinde idari yargıda kamulaştırmanın iptali veya kısmen kamulaştırılan yerin arta kalan kısmının da kamulaştırılması ya da maddi hataların düzeltilmesi için dava açabilir.

4.1.1. Kamulaştırmada uzlaştırma örneği incelemesi

Uzlaşmaya ilişkin olarak İSKİ Genel Müdürlüğünden dilekçe ile talep edilen belgeler, İSKİ Genel Müdürlüğü personelince e-mail yolu ile tarafıma iletilmiş olup bu belge örnekleri tez ekinde ek olarak sunulmuştur.

Bu belgelere göre;

İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) Yönetim Kurulunun 08/09/2016 karar tarihli ve 2016/699 karar sayı ile Uzundere ve Naldöken deresi, dere

ıslah ve işletme bandı güzergahına rastlayan Sultanbeyli ve Pendik ilçesi içinde bulunan tapuda şahıslar adına kayıtlı muhtelif mahalle, ada, parsellerin kamulaştırma planındaki şekliyle kısmen veya tamamen mülkiyetinin kamulaştırılmasında kamu yararı bulunduğundan 4650 sayılı kanun ile değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 5/b maddesi gereğince kamu yararı kararı alınmasına ilişkin belgedir. (Ek -1)

İSKİ tarafından alınan kamu yararı kararı İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünce Bakanlık Makamına sunulmuş olup, Bakanlıkça 2017/85372441 sayılı ile İSKİ yönetim kurulunca alınan 08/09/2016 tarihli ve 699 sayılı Kamu Yararı kararının 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 6. Maddesinin (g) bendi gereğince onaylanması ve kamulaştırma “Olur” unun verilmiş olduğu belgedir. (Ek-2)

İSKİ Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi başkanlığının 24/02/2017 tarih ve 20170102017 nolu Genel Müdürlük oluru ile Satın Alma Uzlaşma Komisyon Üyeleri ile Gayrimenkul Kıymet Taktir Komisyon Üyeleri belirlenmiş ve komisyonlar kurulmuştur. (Ek-3)

İSKİ Genel Müdürlüğü Gayrimenkul taktir komisyonu tutanağı ile kamulaştırmaya konu taşınmazın kamulaştırma planına göre belirlenen kısmında m² birim fiyatı toplam değeri belirlenmiş tutanak altına alınmıştır. (Ek-4) ve aynı gün taşınmaz malikine kamulaştırma tebligatı konulu davetiye yazısında “parselde hissesine düşen mülkiyetinin 4650 sayılı kanunla değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 8. Maddesine göre idareleri ile anlaşarak devretmek istenildiği takdirde 15 gün içerisinde İSKİ Genel Müdürlüğü Kağıthane binasında bulunan Kamulaştırma Şube Müdürlüğüne” başvurması gerektiği uzlaşma daveti olarak bildirilmiştir. (Ek-5)

İSKİ Yönetim Kurulunun 11/07/2017 tarih ve 2017/263 nolu kararı ile Sultanbeyli ilçesi sınırlarında bulunan Uzundere ve Naldöken dereleri, dere ıslah ve işletme bandında ve aynı zamanda tecilsiz alanda kalan muhdesatların 4650 sayılı kanun ile değişik 2942 sayılı kanununun 8. Maddesine göre uzlaşma

komisyonunda belirtilen bedelle satın alınmasına ilişkin alınan karar belgesi.
(Ek-6)

Taşınmaz maliki 2010/2017 tarihinde kuruma vermiş olduğu dilekçe ile taşınmazın kamulaştırmaya konu kısmına şerh edilen alan için idareye devir etmek istediğine dair dilekçe (Ek-7) ile müracaat ettiği belge sonucunda yapılan uzlaşma neticesinde 26 /10/2017 tarih ve 537568 sayılı ile uzlaşma komisyonu ve parsel maliki arasında tutanak imza altına alınmıştır. (Ek-8)

İSKİ Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 31/10/2017 tarih ve 201 70537879 sayılı yazı ile parsel maliki ile uzlaşma komisyonunca anlaşmaya varılan bedelin kişiye ödeme emrinin verilmesine olur verilmesi hususundaki yazıdır. (Ek-9)

İSKİ Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 01/11/2017 tarih ve 20170546038 sayılı yazı ile Sultanbeyli Tapu Müdürlüğüne uzlaşmaya ilişkin taşınmazın yasa gereği kurumları adına tescil edilmesi ve tapunun gönderilmesi yazısı. (Ek-10) aynı tarih ve 20170546201 sayılı yazı ile Sultanbeyli Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğüne mülkiyeti idare adına kamulaştırılacak olan ve uzlaşmaya konu taşınmaz malikinin vergi ilişkisinin kesilmesi talebi yazısı (Ek-11) 10/11/2017 tarih ve 2017/045661 sayılı ödeme emri ile uzlaşma bedelinin taşınmaz malikine ödenmesine ilişkin belge. (Ek-12)

İSKİ Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 20/11/2017 tarih ve 20170582345 sayılı Emlak Şube Müdürlüğüne hitaben yazısında söz konusu parselin 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı kanunun 8. Maddesine göre hisse kamulaştırılmasının yapılmış ve idare adına tescil edilmiş olup tamamlandığına dair yazı olduğu belirtilmiştir. (Ek-13)

4.2. Kamulaştırmada Acele Ve Bedel Tespit Tescil Davalarında Örnek Dosya İncelemeleri

4.2.1. Kamulaştırma kanununun 27. maddesine göre acele kamulaştırma için açılan örnek dava dosyası incelemesi

Davacı TEİAŞ tarafından davalı malik vatandaş aleyhine 2017/22 D.iş dosyasında irtifak alanında kaldığı nedenle 8.829,52m² alanlı taşınmazın 6,69m² lik kısmında vatandaş aleyhine irtifak hakkı 17/04/2017 tarihinde 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı K.K 27. Madde gereğince 10. Madde dahilinde ve 15. Madde uyarınca seçilecek banka şubesine yatırılmasına müteakip mezkur taşınmaza acilen el konulması kararı ile ve aynı kanunun 31/b maddesine göre kesin irtifak istimlak şerhinin tapu kütüğü beyanlar hanesine işlenmesi için dava açılmıştır. (Ek-14)

19/04/2017 tarihli D.iş kararında 24/04/2017 tarihinde 1 inşaat mühendisi, 1 elektrik mühendisi, 1 gayrimenkul değerlendirme SPK uzmanı ve 1 harita mühendisi refakatinde keşif kararı alınmış ve 26/05/2017 tarihinde duruşma bırakılmıştır. Ayrıca ilgili kurumlardan gerekli belgelerin temini için müzekkereler yazılmasına ve bilirkişi raporu geldiğinde taraflara tebliğine karar verilmiştir. (Ek-15)

Dosyada kamu yararının 21/03/2015 tarihinde alındığı görülmüştür. (Ek-16) 01/11/2016 tarih ile TEİAŞ kıymet taktir komisyonunca taşınmaza m² beher değer olarak 1.200,00TL bedel belirlenerek değer düşüklüğü 0.0003 alınarak toplam irtifak kamulaştırma bedeli 2.809,80TL olarak taktir edilmiştir. (Ek-17) 26/05/2017 tarihli harita bilirkişi raporuna göre taşınmazın kamulaştırmaya konu kısmı fiili durumu emsal ve yakın konum mesafelerine göre rapor hazırlanmıştır. (Ek-18) 05/06/2017 tarihli heyete ilişkin Bilirkişi raporuna göre harita raporu, keşif yeri ve dosya incelemeleri sonucunda taşınmaz m² beher

değeri 1.500,00TL bedel belirleyerek değer düşüklüğünü 0,000265 alınarak toplam irtifak kamulaştırmasını 3.509,73TL olarak tespit edilmiştir. (Ek-19)

05/07/2017 tarihinde TEİAŞ tarafından kamulaştırma bedeli bankaya depo edilmiş olduğuna dair banka yazısı (Ek-20) sonrasında 06/07/2017 tarihli ek kararda irtifak kamulaştırma bedelinin 3.509,73 TL olarak tespitine, bedelinin tapu malikine derhal ödenmesine, daimî irtifak hakkı yapılması anlaşıldığından 2942 sayılı K.K 27. Madde gereğince davacı idarece bu kısım üzerine acele el konulmasına, Tapu Müdürlüğüne şerh verilmesi için gönderilmesine karar verilmiştir. (Ek-21)

4.2.2. Kamulaştırma kanununun 10. maddesine göre bedel tespiti ve tescil için açılan örnek dava dosyası incelemesi

4.2.2.1. Davacı İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından davalı malik vatandaş aleyhine 2015/82 esas dosyası incelemesi

İstanbul ili Pendik ilçesi Kurtdoğan Köyü, 1171 ve 1172 nolu parsellerin mutlak koruma alanında kalan kısımları ile alakalı olarak davalı vatandaşların kayıt hisselerine düşen sahaların kamulaştırılması ve kamulaştırma bedelinin tespiti ve davacı idare adına tescili talebi ile (2942 ve 4650 sayılı D. İŞ kamulaştırma kanununa istinaden) dava açıldığı (Ek-22), dava dilekçesinde ve ekinde; davacı kurumun yönetim kurulu tarafından mutlak koruma alanında kalan parseller için 05/11/2010 tarih ile kamu yararı kararı alındığı (Ek-23), ve bu kamulaştırma kararının Bakanlıkça 22/12/2010 tarihli olur ile onaylandığı (Ek-24), sonrasında İSKİ Gayrimenkul Kıymet Taktir Komisyonunca taşınmazın cinsi tarla kabulü ile 3959 m² lik kamulaştırılacak alanda m² si 90 TL den 356.310 TL bedel ile kıymet taktir edildiği (Ek-25) ve dava dilekçesi ekinde tüm hissedarlar Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesine göre anlaşmak üzere kuruma davet edildiği belirtilmiştir. (Ek-26)

Davacı idare ile davalı vatandaş taşınmaz kamulaştırma bedeli üzerinden uzlaşma sağlanamadığından, davacı idare kamulaştırma bedelinin belirlenmesi

ve tescili için Kamulaştırma Kanununun 10. Maddesine göre 26/02/2015 tarihinde Kamulaştırma Bedel Tespit ve Tescil davası açılmıştır.

Mahkeme Hakimince dava şartlarının bulunduğunu görerek davayı kabul etmiş ve davalılara meşruhatlı tebligat yapılmasına (Ek-27) gerekli kurumlara ilgili belgelerin dosyaya temini için müzakereler yazılmasına ve tapuya İİK (İcra İflas Kanunu) nun 28. Maddesi gereğince hüküm özetinin tapuya şerh verilmesi için yazı yazılmasına ayrıca kamulaştırma kanununun 10. Maddesi gereğince kamulaştırma karar ve belgelerin özetini, kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu Pendik ilçesinde ve Türkiye genelinde yayınlanan gazetelerin birinde yayınlanması amacı ile gerekli ilanın (Ek-28) yapılmasına tensip tutanağında karar verildiği ve duruşma gününün belirlendiği görülmüştür. (Ek-29)

İlgili kurumlardan belgeler geldikten sonra dava konusu taşınmaz üzerinde 2 inşaat mühendisi, 1 ziraat mühendisi, 1 inşaat ve 1 ziraat mülk bilirkişisi toplamda beş kişilik heyet ve bir haritacı bilirkişi ile toplamda 6 kişi ile keşif yapılmış ve düzenlenen raporda taşınmaza beher m² için 124,50 TL değer belirlenmiş olduğu görülmüştür. (Ek-30)

Davanın altı celsede sonuçlandığı ve 6. celse sonunda 25/12/2015 tarihinde 2015/532 karar no ile bir kısım dava hissedarlarının davacı idare ile uzlaştığı anlaşıldığından bu davalılar hissesi hakkında herhangi bir karar verilmesine yer olmadığı belirtilerek diğer davalılar yönünden davanın kabulü ile davacı idare tarafından Ömerli Barajı mutlak koruma alanında kalması nedeni ile kamulaştırılan İstanbul ili Pendik ilçesi Kurtdoğmuş köyü 1171 ve 1172 parsellerdeki davalı vatandaşlar adına her iki parseldeki hisselerine isabet eden 2581.80m² için kamulaştırma bedelinin 321.434.10 TL olarak tespitine ve bu miktarın davalılar tapudaki ve veraset ilamındaki hisseleri oranında davalılara derhal ödenmesi için ilgili banka şubesine müzekkere yazılması ve kamulaştırılan taşınmazların davalılar adına olan hisselerin tapu kayıtlarının iptali ile İSKİ adına tapuya tesciline karar verilmiştir. (Ek-31)

Karar taraflara tebliğ edilmiş ve davacı idare tarafından temyiz edilmiş olup Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2016/12632 Esas 2017/22311 Karar ve 17/10/2017 tarihi ilamı ile onanarak gelmiş (Ek-32) taraflara tebliğ edilerek tashihi karar talebinde bulunulmadığından 30/11/2017 tarihinde hükmün kesinleştiği görülmüştür. (Ek-31 dava kararının alt kısmına şerh düşülmüştür.)

Bu dosyada vatandaş ve idare yönünden yapılan irdelenmede:

Davanın mahiyeti gereği davacı kurumun yapmış olduğu harç ve masraflar yaklaşık 3050 TL olarak davacı üzerinde bırakılmış vekalet ücreti olan 1800 TL şerh bedelde davalı ve davacılara ortak olarak bırakılmıştır.

Dosya incelemesi sonucunda kamulaştırılan 2581.80m² lik taşınmaz için kurum tarafından m² si 90 TL den taktir edilen bedel 232.362 TL dava sonucunda Mahkemece taktir edilen değer 321.434,10 TL arada 89.072,10TL fark olduğu, Davacıya düşen harç ve masraflarının toplamda 4850TL davalılara düşen masraf toplamı 1800TL olduğu görülmüştür. Elde edilen verilerden hesaplanan değerler Çizelge 4.1.'de verilmiştir.

Çizelge 4.1. 2015/82 Esas dosyası incelemesinden hesaplanan değerler

2581,80m ² lik saha kamulaştırmasında	Kurum taktiri	Mahkemece taktir edilen değer	TEFE /TÜFE ENDEKS	Kurum bedelinin endekslemesi ile taktir edilen değer alacağı yaklaşık değer
Kurum taktir komisyon tarihi Ocak 2015	90,00TL/m ² 232.362,00TL		17160,36	232.362,00 TL
Dava tarihi 26/02/2015			17367,06	235.160,85 TL
Karar tarihi 25/12/2015		124,50TL/m ² 321.434,10TL	18081,44	244.834,00 TL
Kesinleşme tarihi 30/11/2017			21823,25	295.500,45 TL
Mahkemece artan Bedel Farkı	89.072,10 TL			
Davacı masrafı	4850,00 TL			
Davalı masrafı	1800,00 TL			
Geçen süre	2 yıl 9 ay 4 gün			
Taktir komisyonu ile taktir bedel arasındaki fark	232.362,00-321.434,10 = 89.072,10 TL			
30/11/2017 kesinleşme tarihi itibari davalının ile eline geçen bedel	321.434,10-1.800 = 319.634,10 TL			
30/11/2017 kesinleşme tarih itibari ile edebileceği değer ile alınan bedel arasındaki farka bakıldığında: FARK: 295.500,45- 319.634,10=- 24.133,65 TL				

Taşınmaz maliki yönünden her ne kadar kurumca taktir edilen bedel ile mahkemece takdir edilen bedel arasındaki fark 89.072,10 TL ve masraflar düşünce 87.272,10 TL olacağı görülmüş ise de endeks artırımları dikkate alındığında enflasyon üzerinden paranın kaybettiği değer göz önüne alındığında, dava tarihi ile kesinleşme tarihi arasında geçen 2 yıl 9 ay 4 gün içinde masraflar düştükten sonra dava ile kazanılan bedel enflasyona göre kesinleşme tarihi ile farkın 24.133,65 TL ye denk geleceği görülmüştür.

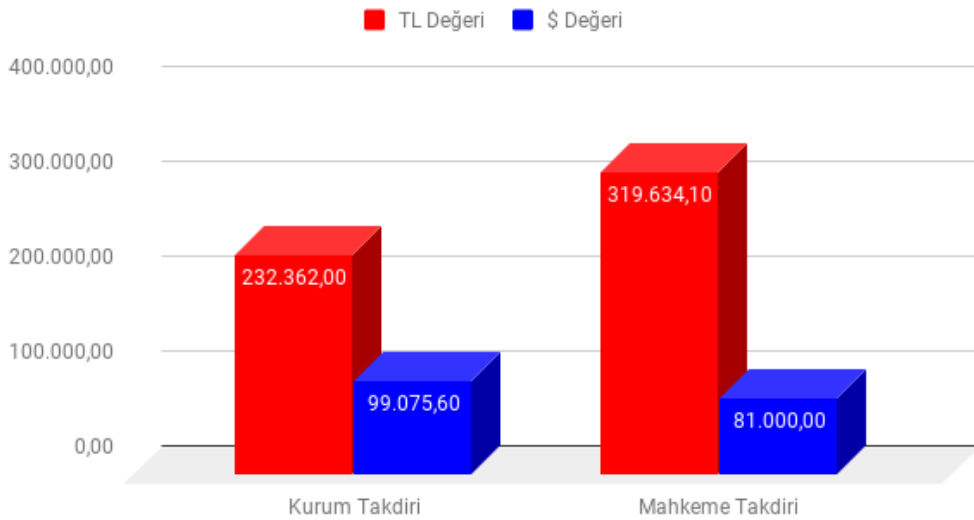
Davacı kurumun taktir ettiği bedelin ve dava sonrasında taktir edilen bedelin kesinleşme tarihine geçen 2 yıl 9 ay 4 gün içinde Euro Dolar (Türkiye Merkez Bankası resmî sitesinden TCMB.gov.tr den) ve Altın gr fiyatları (Altın.im/arşiv sitesinden) ile karşılaştırılmasında:

Çizelge 4.2. TL değeri ve \$ değeri

2581,80m ² lik saha kamulaştırmasında DOLAR fiyatı Üzerinden	Kurum taktiri	Mahkemece taktir edilen değer	DOLAR Değerleri \$	Kurum bedeline göre alacağı DOLAR bedeli	Mahkeme taktiri bedeline göre alacağı DOLAR bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi Ocak 2015	232.362,00TL		2,3453	99.075,60\$	
Karar tarihi 25/12/2015		321.434,10 TL	2,9175		110.174,50\$
Kesinleşme tarihi aldığı bedel 30/11/2017		319.634,10 TL	3,9461		81.000,00\$

Taşınmaz maliki yönünden incelemede davacının kurum takdirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği Doların 99.075.60 Dolar olacağı ancak dava açtıktan sonra kesinleşme tarihi ile mahkemece taktir edilen bedeli alacağını varsayarak alabileceği Dolar değeri hesapladığımızda 81.000,00 Dolar olacağı farkın -18.075,60 Dolar olarak zararda olacağı görülmüştür.

TL Değeri ve \$ Değeri



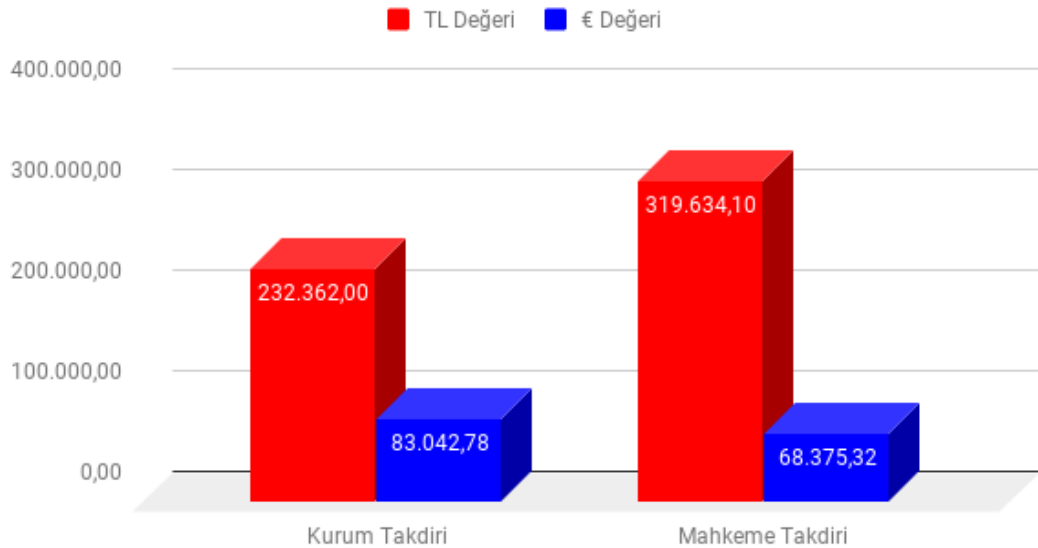
Şekil 4.1. TL değeri ve \$ değeri

Çizelge 4.3. TL değeri ve € değeri

2581,80m ² lik saha kamulaştırmasında EURO fiyatı Üzerinden	Kurum taktiri	Mahkemece taktir edilen değer	EURO Değerleri €	Kurum bedeline göre alacağı EURO bedeli	Mahkeme taktiri bedeline göre alacağı EURO bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi Ocak 2015	232.362,00TL		2,7981	83.042,78€	
Karar tarihi 25/12/2015		321.434,10 TL	3,1962		100.567,58€
Kesinleşme tarihi 30/11/2017		319.634,10 TL	4,6747		68.375,32€

Taşınmaz maliki yönünden incelemede davacının kurum taktirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği Euro' nun 83.042.78 Euro olacağı ancak dava açtıktan sonra kesinleşme tarihi ile mahkemece taktir edilen bedeli alacağını varsayarak alabileceği Euro değeri hesapladığımızda 68.375.32 Euro olacağı, farkın -14.667,46 Euro olarak zararda olacağı görülmüştür.

TL Değeri ve € Değeri



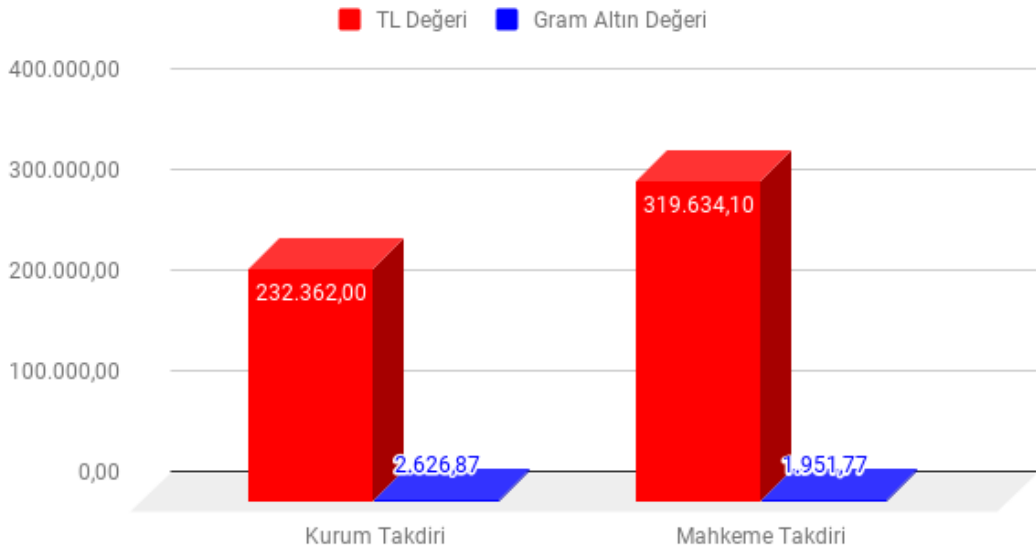
Şekil 4.2. TL değeri ve € değeri

Çizelge 4.4. TL değeri ve gram altın değeri

2581,80m ² lik saha kamulaştırmasında ALTIN fiyatı Üzerinden	Kurum taktiri Ocak 2015 90,00TL/m ²	Mahkemece taktir edilen değer	Gr. Altın Değerleri	Kurum bedeline göre alacağı Gram ALTIN bedeli	Mahkeme taktiri bedeline göre alacağı Gr ALTIN bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi Ocak 2015	232.362,00TL		88,4560	2.626,87gr. ALTIN	
Karar tarihi 25/12/2015		321.434,10 TL	100,8440		3.187,44 gr. Altın
Kesinleşme tarihi 30/11/2017		319.634,10 TL	163,7660		1.951,77 gr. ALTIN

Taşınmaz maliki yönünden incelemede davacının kurum taktirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği gram altının 2 kilo 626,87 gr altın alacağı ancak dava açtıktan sonra kesinleşme tarihi ile mahkemece taktir edilen bedeli alacağını varsayarak alabileceği Gr altın değeri hesapladığımızda 1 kilo 951,77 gram altın alacağı farkın -675,10 gram altın olarak zararda olacağı görülmüştür.

TL Değeri ve Gram Altın Değeri



Şekil 4.3. TL değeri ve gram altın değeri

4.2.2.2. Davacı DSİ Genel Müdürlüğü tarafından davalı malik vatandaş aleyhine 2009/226 (bozmadan 2013/275) esas dosyası incelemesi

Davacı DSİ Genel Müdürlüğü tarafından davalı Malik Vatandaş aleyhine 2009/226 Esas ile İstanbul ili Çekmeköy ilçesi, Koçullu köyü, 99 parsel sayılı taşınmazın “Büyük İstanbul İçme Suyu 2.Merhale Projesi” ile alakalı olarak davalı vatandaşın hisselerine düşen sahaların kamulaştırılması ve kamulaştırma bedelinin tespiti ve davacı idare adına tescili talebi ile (2942 ve 4650 sayılı değişik kamulaştırma kanununa istinaden) dava açıldığı, dava dilekçesinde ve ekinde; Çevre ve Orman Bakanlığı’na bağlı idarece inşa edilecek olan ve yapım ihalesi gerçekleştirilen “Büyük İstanbul İçme Suyu 2. Merhale Projesi” nedeniyle dava konusu taşınmaz için 05/05/2007 tarih ve 26513 sayılı resmi gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulunun 2007/12003 sayılı kararı gereğince 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı kanunun 27.maddesi gereğince acele kamulaştırma kararı alındığını, söz konusu parselin acele kamulaştırma kapsamında bulunduğu, başka bir mahkeme tarafından taşınmaz için el koyma kararı verildiği ve mahkemece tespit edilen bedel olan 117.478,48 TL nin bankaya yatırıldığını, Kamulaştırma Kanununun 8.maddesine göre öncelikle taktir komisyonu tarafından 11/03/2009 tarihinde belirlenen m²'si 45.00 TL den 105.772,95 TL bedel üzerinden satın alma yoluna gidildiğini belirtilmiştir.

Davacı idare tarafından taşınmaz maliki davalı vatandaş ile yasada öngörülen usulde anlaşma sağlanamadığı ileri sürerek dava konusu taşınmazın 2.350,51 m² lik kısmının kamulaştırma bedelinin yeniden tespiti ile her türlü ipotek, haciz vs. tüm hak ve takyidatların da bedele yansıtılarak taşınmazın hazine adına takyidatlardan ari olarak tesciline karar verilmesi için kamulaştırma kanununun 10. Maddesine göre 17/04/2009 tarihinde Kamulaştırma Bedel Tespit ve Tescil davası açılmıştır.

Mahkeme Hakimince, davalılara meşruhatlı tebligat yapılmasına gerekli kurumlara ilgili belgelerin dosyaya temini için müzekkereler yazılmasına ve tapuya taşınmaz hakkında mahkemede kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açıldığının bildirilmesi için yazı yazılmasına, ayrıca kamulaştırma

Kanununun 10. Maddesi gereğince kamulaştırma karar ve belgelerin özetini, mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayınlanan gazetelerin birinde yayınlanması amacı ile gerekli ilan yapılmasına tensip tutanağında karar verildiği ve duruşma gününün belirlendiği görülmüştür.

İlgili kurumlardan belgeler geldikten sonra dava konusu taşınmaz üzerinde iki ziraat mühendisi, bir inşaat mühendisi, iki mülk bilirkişisi ve bir kadastrucu bilirkişi ile keşif yapılmış ve düzenlenen raporda taşınmaza beher m² için 70,85 TL'den 166.541,71 TL. değer belirlenmiş olduğu görülmüştür.

Davanın on celsede sonuçlandığı ve 10. celse sonunda 30/07/2010 tarihinde 2010/335 karar numarası ile davanın kabulüne karar verilmiş ve davacı idare tarafından tanımazın 2.350,51 m²'sinin kamulaştırılması sebebi ile davalı adına olan tapu kaydının iptali ile hazine adına tapuya tesciline, kamulaştırma bedeli olarak 166.541,71 TL' nin tespitine daha önceki yapılan tespit sonrası belirlenen bedel ile bu dosyada belirlenen kamulaştırma bedeli arasındaki 49.063,23 TL bedelinin bankaya bloke edilmiş olması sebebi ile davalıya ödenmesine ve bedelin ödenmesi için bankaya müzekkere yazılmasına karar vermiştir.

Kararın taraflara tebliğ edildiği ve taraf vekillerince temyiz edilmiş olduğu, Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2011/2699 esas, 2011/10333 karar ve 13/06/2011 tarihi ilamı ile "dosyada bulunan delil ve belgelere göre dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu ve buna göre dava konusu taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesi gerekirken, arazi niteliğinde kabulü ile bedel tespitinin doğru olmadığı" gerekçeli ile "bozulmasına" karar verildiği ve bozma ilamının kesinleşerek 21/01/2012 tarihinde 2012/44 numarasını aldığı, bu aşamada da oluşturulan yeni heyet ile yeniden bilirkişi incelemesi yaptırıldığı, ancak bu defa taşınmazın m²'sinin 120,00 TL. den hesaplandığı ve 282.061,20 TL olarak belirlendiği, bozma sonrası 5. celsenin sonunda 28/09/2012 tarihinde dosyanın karara çıktığı ve kamulaştırma bedelinin 296.164,26 TL olarak belirlendiği, ödenmeyen 129.622,55 TL nin davalıya ödenmesine karar verildiği görülmüştür.

Bu defa dosya davacı idare vekili tarafından temyiz edilmiş ve Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2013/974 esas, 2013/3987 karar sayılı ilamı ile “dava konusu taşınmazın kamulaştırılmadan arta kalan 7243,49 m²’lik kısmının yüzölçümü ve geometrik durumu dikkate alınarak değer azalışı olmayacağı düşünülmeden, %5 değer kaybı olacağına kabulüyle fazla bedele hükmedilmesi doğru görülmediği” gerekçeli ile bozulmuş, bu defa bozma sonrası 2013/275 esas numarası üzerinden dosya yeniden ele alınmış 25/06/2013 tarihli kararda kamulaştırma bedelinin 282.061,20 TL ye hükmedildiği ve bu kararında davacı idare tarafından temyiz edildiği, ancak Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 27/10/2014 tarihli ilamı ile “gerekçeli kararın hüküm fıkrasına ayrı bir bent eklenerek, (Davacı idare tarafından fazla ödenen 14.103,06 TL'nin davalıdan alınarak davacı idareye verilmesine,) cümlesinin eklenmesine, gerekçeli kararın hüküm fıkrasının 4.bendinin tümü ile çıkarılmasına, yerine(Alınması gereken 24,30 TL'nin davalıdan alınarak Hazineye irat kaydına) cümlesinin yazılmasına, hükmün böylece düzeltilerek onanmasına” karar verildiği ve bu hali ile de 15/12/2014 tarihinde kararın kesinleştiği görülmüştür.

Bu dosyada vatandaş ve idare yönünden yapılan irdelemede:

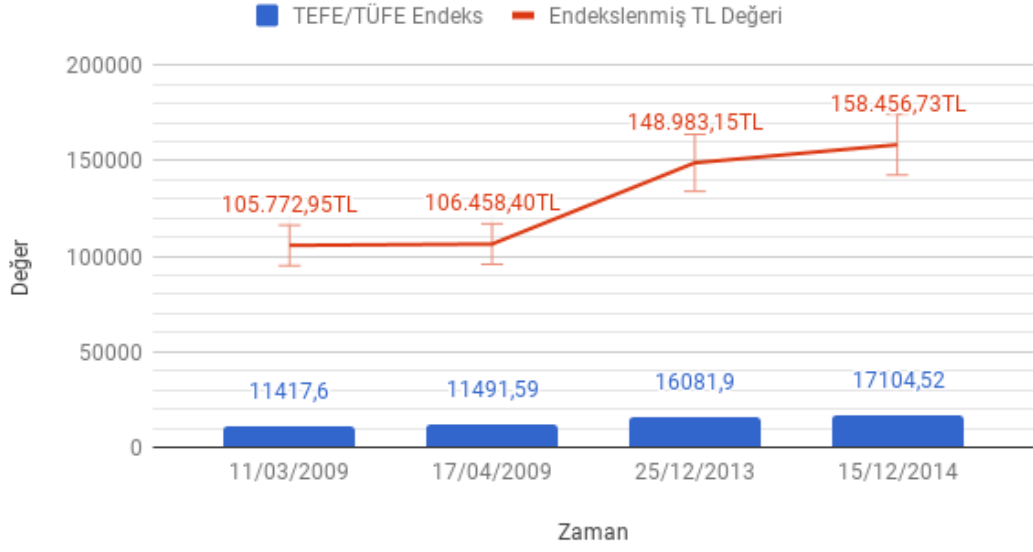
Davanın mahiyeti gereği davacı kurumun yapmış olduğu harç ve masraflar yaklaşık 5.626,96 TL olarak davacı üzerinde bırakılmış vekalet ücreti olan 1.320,00 TL şer bedelde davalı ve davacılara karşılıklı olarak bırakılmıştır. Dosya incelemesi sonucunda kamulaştırılan 3900 m² lik taşınmaz için kurum tarafından m²si 45 TL'den taktir edilen bedel 105.772,95 TL dava sonucunda Mahkemece taktir edilen değer 282.061,20 TL ve arada 176.288,25 TL fark olduğu, davacıya düşen harç ve masraflarının toplamda 6.946,96 TL, davalılara düşen masraf toplamı (vekalet + temyiz masrafı) 1.411,05 TL olduğu görülmüştür. Elde edilen verilerden hesaplanan değerler Çizelge 4.5.'de verilmiştir.

Çizelge 4.5. 2009/226 (Bozmadan 2013/275) esas dosyası incelemesinden hesaplanan değerler

2350,51m ² lik saha kamulaştırmasında	Kurum taktiri	Mahkemece taktir edilen değer	TEFE /TÜFE ENDEKS	Kurum bedelinin endekslemesi ile taktir edilen değer alacağı yaklaşık değer
Kurum-taktir Komisyon tarihi 11/03/2009	45,00TL/m ² 105.772,95 TL		11417,6	105.772,95 TL
Dava tarihi 17/04/2009			11491,59	106.458,40 TL
Karar tarihi 25/12/2013		282.061,20 TL	16081,9	148.983,15 TL
Kesinleşme tarihi 15/12/2014		282.061,20 TL	17104,52	158.456,73 TL
Mahkemece artan Bedel Farkı	176.288,25 TL			
Davacı masrafı	6946,96 TL			
Davalı masrafı	1411,05 TL			
Geçen süre	5 yıl 7 ay 28 gün			
Taktir komisyonu ile taktir bedel arasındaki fark	105.772,95-282.061,20 = 176.288,25 TL			
15/12/2014 kesinleşme tarihi itibari davalının ile eline geçen bedel	282.061,20-1.411,05= 280.650,15 TL			
15/12/2014 kesinleşme tarih itibari ile edebileceği değer ile alınan bedel arasındaki farka bakıldığında: FARK: 158.456,73 - 280.650,15 = -122.193,42 TL				

Taşınmaz maliki yönünden; her ne kadar kurumca taktir edilen bedel 105.772,95 TL ve bununla birlikte mahkemece takdir edilen bedel 282.061,20TL ve yine arasındaki fark 176.288,25 TL ise de, masraflar düşünce vatandaşın eline geçen 280.650,15 TL olacağı görülmüştür. Endeks artırımları dikkate alındığında enflasyon üzerinden paranın kaybettiği değer göz önüne alındığında, dava tarihi ile kesinleşme tarihi arasında geçen 5 yıl 7 ay 28 gün içinde masraflar düştükten sonra dava ile kazanılan bedel enflasyona göre kesinleşme tarihi ile farkın 122.193,42 TL ye denk geleceği görülmüştür.

Kurum Bedelinin TEFE/TÜFE Endeksine Göre Değişimi



Şekil 4.4 Kurum bedelinin TEFE/TÜFE endeksine göre değişimi

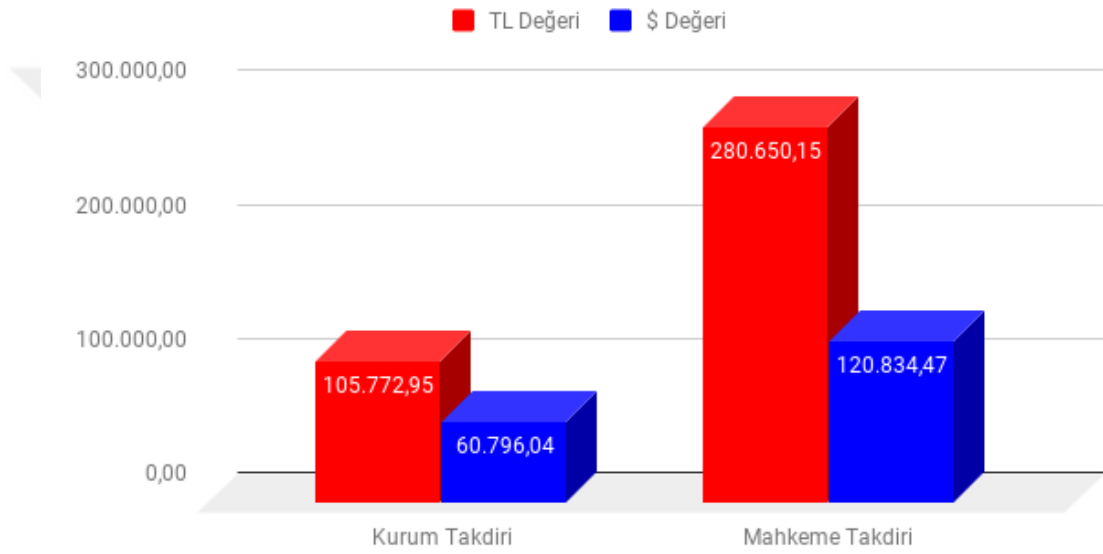
Davacı kurumun taktir ettiği bedelin ve dava sonrasında taktir edilen bedelin kesinleşme tarihine kadar geçen 5 yıl 7 ay 28 gün içinde Euro, Dolar (Türkiye Merkez Bankası resmî sitesinden TCMB.gov.tr den) ve Altın gr fiyatları (Altın.im/arşiv sitesinden) ile karşılaştırılmasında:

Çizelge 4.6. TL değeri ve \$ değeri

2350,51m ² lik saha kamulaştırmasında DOLAR _____ fiyatı Üzerinden	Kurum taktiri	Mahkemece taktir edilen değer	DOLAR Değerleri \$	Kurum bedeline göre alacağı DOLAR bedeli	Mahkeme taktiri bedeline göre alacağı DOLAR bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi 11/03/2009	105.772,95TL		1.7398	60.796,04\$	
Karar tarihi 25/12/2013		282.061,20 TL	2.0710		136.195,65\$
Kesinleşme tarihi 15/12/2014		280.650,15 TL Aldığı bedel	2.3226		120.834,47\$

Taşınmaz maliki yönünden incelemede davacının kurum takdirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği Doların 60.796,04 \$ olacağı ancak dava açtıktan sonra kesinleşme tarihi ile mahkemece takdir edilen bedeli alacağını varsayarak alabileceği Dolar değeri hesapladığımızda 120.834,47\$ olacağı farkın 60.038,47\$ olarak kârda olacağı görülmüştür. Kurumun da buna paralel olarak 60.038,47\$ zararda olduğu ve zararına bir de mahkeme ve vekalet masraflarının eklendiği görülmüştür.

TL Değeri ve \$ Değeri



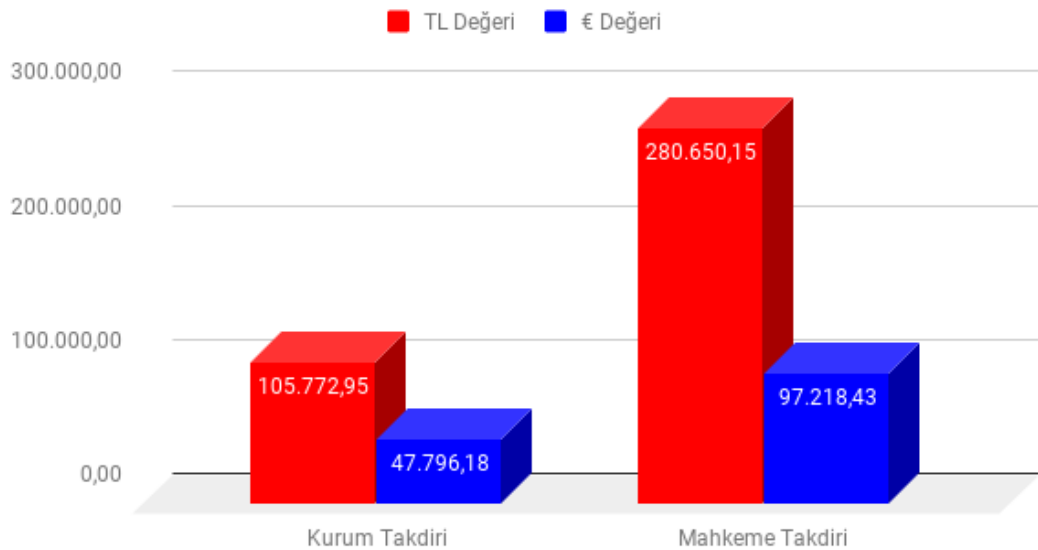
Şekil 4.5 TL değeri ve \$ değeri

Çizelge 4.7. TL değeri ve € değeri

2350,51m ² lik saha kamulaştırmasında EURO fiyatı Üzerinden	Kurum taktiri	Mahkemece taktir edilen değer	EURO Değerleri €	Kurum bedeline göre alacağı EURO bedeli	Mahkeme taktiri bedeline göre alacağı EURO bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi 11/03/2009	105.772,95TL		2.2130	47.796,18€	
Karar tarihi 25/12/2013		282.061,20 TL	2.8353		99.481,96€
Kesinleşme tarihi 15/12/2014		280.650,15 TL Aldığı bedel	2.8868		97.218,43€

Taşınmaz maliki yönünden incelemede davacının kurum taktirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği Euronun 47.796,18 Euro olacağı ancak dava açtıktan sonra kesinleşme tarihi ile mahkemece taktir edilen bedeli alacağını varsayarak alabileceği Euro değeri hesapladığımızda 97.218,43 Euro olacağı farkın +49.422,25 Euro olarak kârda olacağı görülmüştür.

TL Değeri ve € Değeri



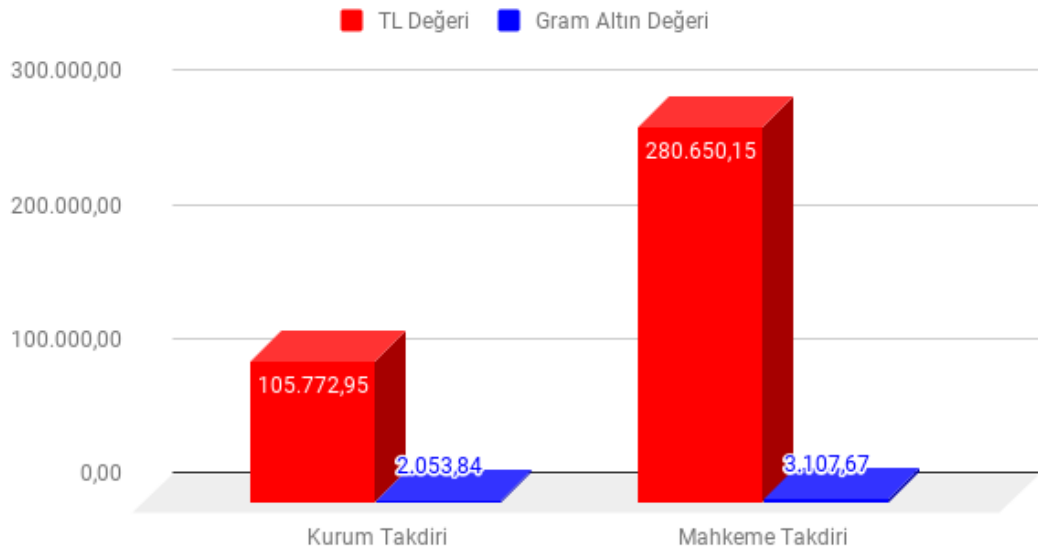
Şekil 4.6 TL değeri ve € değeri

Çizelge 4.8. TL değeri ve gram altın değeri

2350,51m² lik saha kamulaştırmasında ALTIN fiyatı Üzerinden	Kurum taktiri 11/03/2009 90,00TL/m ²	Mahkemece taktir edilen değer 25/12/2013 124,50TL/m ²	Gr. Altın Değerleri	Kurum bedeline göre alacağı Gram ALTIN bedeli	Mahkeme taktiri bedeline göre alacağı Gr ALTIN bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi 11/03/2009	105.772,95 TL		51.5000	2.053,84 gr.Altın	
Karar tarihi 25/12/2013		282.061,20 TL	80.4100		3.507,79 gr.Altın
Kesinleşme tarihi 15/12/2014		280.650,15 TL Aldığı bedel	90.3090		3.107,67 gr.Altın

Taşınmaz maliki yönünden incelemede davacının kurum taktirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği gram altının 2 kilo 53,84 gram altın alacağı ancak dava açtıktan sonra kesinleşme tarihi ile mahkemece taktir edilen bedeli alacağını varsayarak alabileceği gram altın değeri hesapladığımızda 3 kilo 107,67 gram altın alacağı farkın +1.053,84 gram altın olarak karda olacağı görülmüştür.

TL Değeri ve Gram Altın Değeri



Şekil 4.7 TL değeri ve gram altın değeri

4.2.2.3. Davacı İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından davalı malik vatandaş aleyhine 2015/96 esas dosyası incelemesi

Davacı İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından davalı malik vatandaş aleyhine 2015/96 Esas ile İstanbul ili Pendik ilçesi Kurtdoğan Köyü, 68 – 378 ve 1176 nolu parsellerin Ömerli Barajı mutlak koruma alanında kalan kısımları ile alakalı olarak davalı vatandaşların kayıt hisselerine düşen sahalarn kamulaştırılması ve kamulaştırma bedelinin tespiti ve davacı idare adına tescili talebi ile (2942 ve 4650 sayılı değişik kamulaştırma kanununa istinaden) dava açıldığı, dava dilekçesinde ve ekinde; davacı kurumun yönetim kurulu tarafından mutlak koruma alanında kalan parseller için 05/11/2010 tarih ile kamu yararı, kararı alındığı ve bu kamulaştırma kararının Bakanlıkça 22/12/2010 tarihli oluru ile onaylandığı, sonrasında İSKİ Gayrimenkul kıymet Taktir komisyonunca taşınmazın cinsi tarla kabulü ile 3900 m² lik kamulaştırılacak alanda m² si 90 TL den 351.000,00 TL bedel ile kıymet taktir edildiği ve dava dilekçesi ekinde tüm hissedarlar Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesine göre anlaşmak üzere kuruma davet edildiği belirtilmiştir. Davacı idare ile davalı vatandaş taşınmaz kamulaştırma bedeli üzerinden uzlaşma sağlanamadığından, davacı idare kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve tescili için Kamulaştırma Kanununun 10. Maddesine göre 06/03/2015 tarihinde Kamulaştırma Bedel Tespit ve Tescil davası açılmıştır. Mahkeme Hakimince dava şartlarının bulunduğu görülerek dava kabul edilmiş ve davalılara meşruhatlı tebligat yapılmasına gerekli kurumlara ilgili belgelerin dosyaya temini için müzekkereler yazılmasına ve tapuya taşınmaz hakkında mahkemede kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açıldığının bildirilmesi için yazı yazılmasına, ayrıca KK' nun 10. Maddesi gereğince kamulaştırma karar ve belgelerin özetini, kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu Pendik ilçesinde ve Türkiye genelinde yayınlanan gazetelerin birinde yayınlanması amacı ile gerekli ilan yapılmasına tensip tutanağında karar verildiği ve duruşma gününün belirlendiği görülmüştür. İlgili kurumlardan belgeler geldikten sonra dava konusu taşınmaz üzerinde iki inşaat mühendisi, bir ziraat mühendisi, bir inşaat ve bir ziraat mülk bilirkişisi olmak

üzere beş kişilik heyet ve bir haritacı bilirkişi ile toplamda 6 kişi ile keşif yapılmış ve düzenlenen raporda taşınmaza beher m² için 125,00TL değer belirlenmiş olduğu görülmüştür.

Davanın yedi celsede sonuçlandığı ve 7. celse sonunda 10/12/2015 tarihinde 2015/484 karar numarası ile davanın kabulüne karar verilmiş ve davacı idare tarafından tamamen kamulaştırılan dava konusu parsellerdeki davalıların murisinin hissesinin toplam kamulaştırma bedelinin 487.500,00 TL olarak tespitine ve bu bedelin davanın açıldığı tarihten itibaren, 4 ayın sonundan itibaren yasal faizi ile birlikte davalılara veraset ilamındaki hisseleri oranında derhal ödenmesi için ilgili banka şubesine müzekkere yazılması ve kamulaştırılan taşınmazların davalılar adına olan hisselerin tapu kayıtlarının iptali ile İSKİ adına tapuya tesciline karar verilmiştir. Karar taraflara tebliğ edilmiş ve davacı idare tarafından temyiz edilmiş olup Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2016/ 9077 Esas 2017/21958 Karar ve 12/10/2017 tarihi ilamı ile gerekçeli kararın hüküm fıkrasının faize ilişkin bölümündeki (itibaren) kelimesinden sonra gelmek üzere (karar tarihine kadar) ibaresinin eklenmesine karar verilerek ve böylece hükmün düzeltilerek onanmasına karar verilmek sureti ile gelmiş ve ilam taraflara tebliğ edilerek tashihi karar talebinde bulunulmadığından 30/11/2017 tarihinde hükmün kesinleştiği görülmüştür.

Bu dosyada vatandaş ve idare yönünden yapılan irdelenmede:

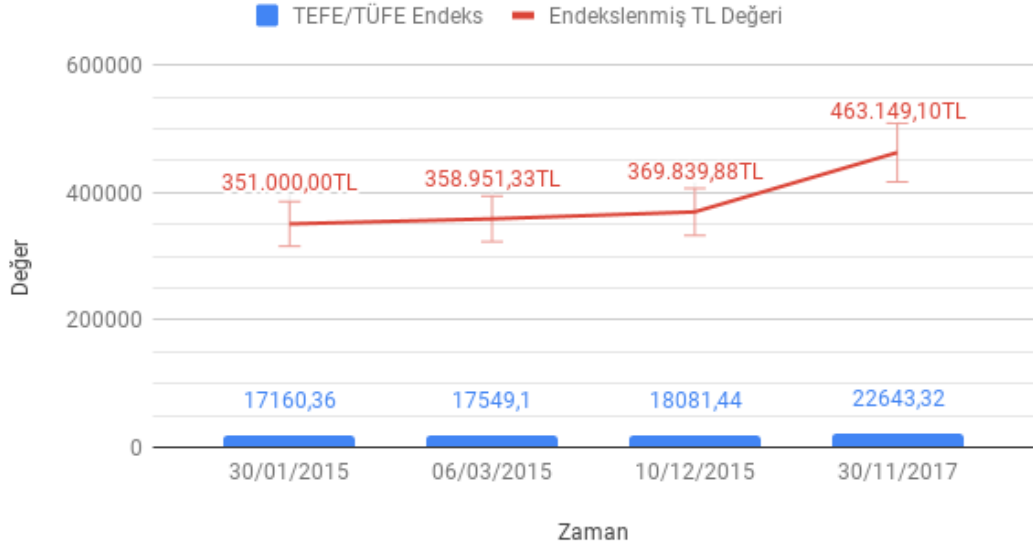
Davanın mahiyeti gereği davacı kurumun yapmış olduğu harç ve masraflar yaklaşık 2640 TL olarak davacı üzerinde bırakılmış vekalet ücreti olan 1500 TL şer bedel de davalı ve davacılara karşılıklı olarak bırakılmıştır. Elde edilen verilerden hesaplanan değerler Çizelge 4.9.'da verilmiştir.

Çizelge 4.9. 2015/96 esas dosyası incelemesinden hesaplanan değerler

3900m ² lik saha kamulaştırmasında	Kurum taktiri	Mahkemece taktir edilen değer	TEFE /TÜFE ENDEKS	Kurum bedelinin endekslemesi ile taktir edilen değer alacağı yaklaşık değer
Kurum-taktir Komisyon tarihi 30/01/2015	90,00TL/m ² 351.000,00 TL		17160,36	351.000,00 TL
Dava tarihi 06/03/2015			17549.10	358.951,33 TL
Karar tarihi 10/12/2015		125,00TL/m ² 487.500,00 TL	18081.44	369.839,88 TL
Kesinleşme tarihi 30/11/2017		487.500,00 TL	22643.32	463.149,10 TL
Mahkemece artan Bedel Farkı	136.500,00TL			
Davacı masrafı	4.140,00 TL			
Davalı masrafı	1.500,00 TL			
Geçen süre	2 yıl 8 ay 24 gün			
Taktir komisyonu ile taktir bedel arasındaki fark	351.000,00-487.500,00 = 136.500,00 TL			
30/11/2017 kesinleşme tarihi itibari davalının ile eline geçen bedel	487.500,00-1.500,00= 486.000,00 TL			
30/11/2017 kesinleşme tarih itibari ile edebileceği değer ile alınan bedel arasındaki farka bakıldığında: FARK: 487.,500,00- 463.149,10 = +24.350,90 TL				

Taşınmaz maliki yönünden; her ne kadar kurumca taktir edilen bedel 351.000,00TL ve bununla birlikte mahkemece takdir edilen bedel 487.500,00TL ve yine arasındaki fark 136.500,00 TL ise de, masraflar düşünce vatandaşın eline geçen 486.000,00TL olacağı görülmüştür. Endeks artırımları dikkate alındığında enflasyon üzerinden paranın kaybettiği değer göz önüne alındığında, dava tarihi ile kesinleşme tarihi arasında geçen 2 yıl 8 ay 24 gün içinde masraflar düştükten sonra dava ile kazanılan bedel enflasyona göre kesinleşme tarihi ile farkın 24.350,90 TL ye denk geleceği görülmüştür.

Kurum Bedelinin TEFE/TÜFE Endeksine Göre Değişimi



Şekil 4.8 Kurum bedelinin TEFE/TÜFE endeksine göre değişimi

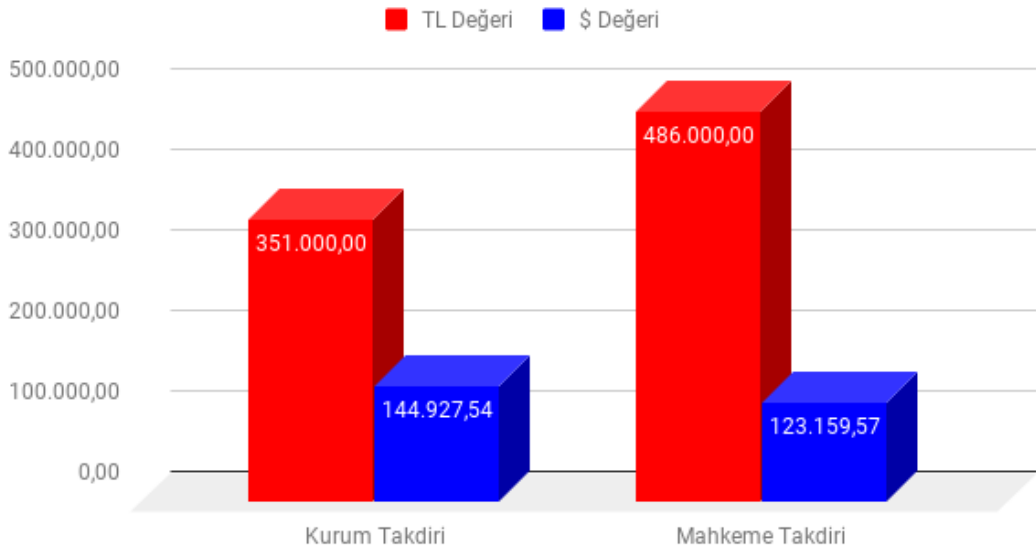
Davacı kurumun taktir ettiği bedelin ve dava sonrasında taktir edilen bedelin kesinleşme tarihine geçen 2 yıl 8 ay 24 gün içinde Euro Dolar (Türkiye Merkez Bankası resmî sitesinden TCMB.gov.tr den) ve Altın gram fiyatları (Altın.im/arşiv sitesinden) ile karşılaştırılmasında:

Çizelge 4.10. TL değeri ve \$ değeri

3900,00m ² lik saha kamulaştırmasında DOLAR fiyatı Üzerinden	Kurum taktiri	Mahkemece taktir edilen değer	DOLAR Değerleri \$	Kurum bedeline göre alacağı DOLAR bedeli	Mahkeme taktiri bedeline göre alacağı DOLAR bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi 30/01/2015	351.000,00TL		2.4219	144.927,54 \$	
Karar tarihi 10/12/2015		487.500,00 TL	2.9151		167.232,68 \$
Kesinleşme tarihi 30/11/2017		486.000,00 TL Aldığı bedel	3.9461		123.159,57 \$

Taşınmaz maliki yönünden incelemede davacının kurum takdirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği Doların 144.927,54 olacağı ancak dava açtıktan sonra kesinleşme tarihi ile mahkemece takdir edilen bedeli alacağını varsayarak alabileceği Dolar değeri hesapladığımızda 123.159,57 Dolar olacağı farkın -21.767,97\$ olarak zararda olacağı görülmüştür.

TL Değeri ve \$ Değeri



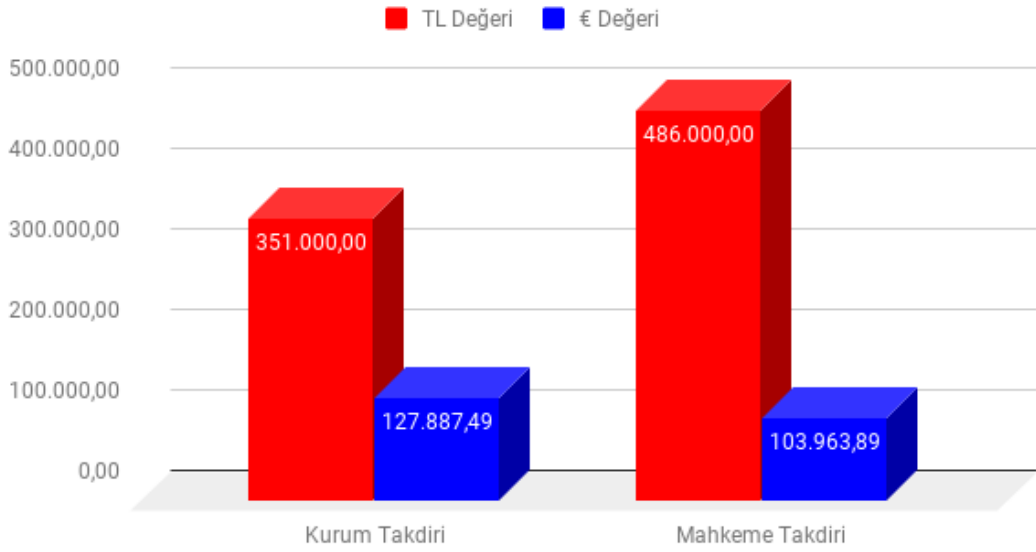
Şekil 4.9 TL değeri ve \$ değeri

Çizelge 4.11. TL değeri ve € değeri

2581,80m ² lik saha kamulaştırmasında EURO fiyatı Üzerinden	Kurum taktiri 30/01/2015 90.00TL/m ²	Mahkemece takdir edilen değer	EURO Değerleri €	Kurum bedeline göre alacağı EURO bedeli	Mahkeme taktiri bedeline göre alacağı EURO bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi 30/01/2015	351.000,00TL		2.7446	127.887,49 €	
Karar tarihi 10/12/2015		487.500,00 TL	3.1962		152.524,87€
Kesinleşme tarihi 30/11/2017		486.000,00 TL Aldığı bedel	4.6747		103.963,89€

Taşınmaz maliki yönünden incelemede davacının kurum taktirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği Euro'nun 127.887,49 Euro olacağı ancak dava açtıktan sonra kesinleşme tarihi ile mahkemece taktir edilen bedeli alacağını varsayarak alabileceği Euro değeri hesapladığımızda 103.963,89 Euro olacağı, farkın -23.923,60 Euro olarak zararda olacağı görülmüştür.

TL Değeri ve € Değeri



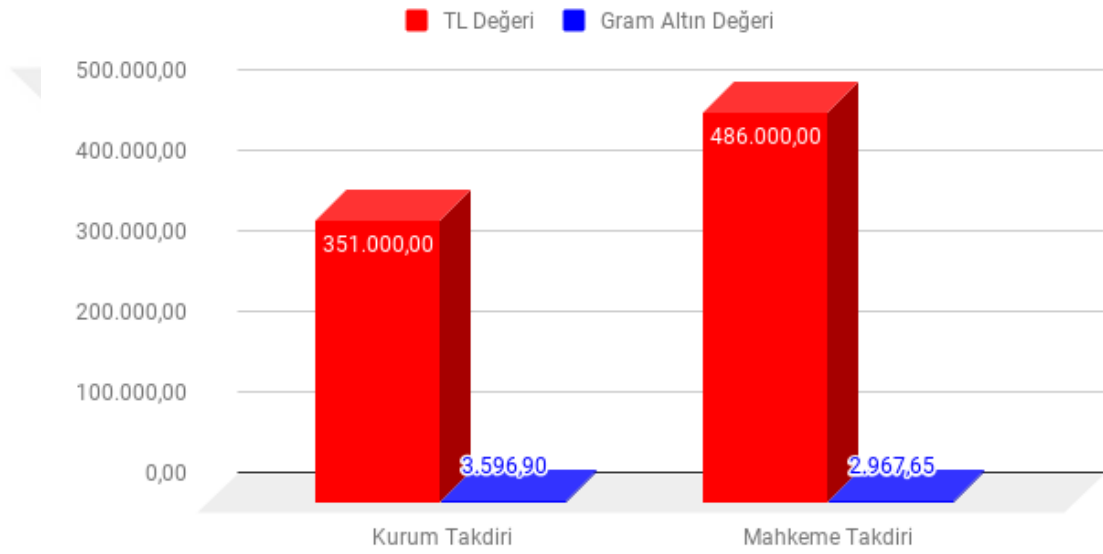
Şekil 4.10 TL değeri ve € değeri

Çizelge 4.12 TL değeri ve gram altın değeri

2581,80m ² lik saha kamulaştırmasında ALTIN fiyatı Üzerinden	Kurum taktiri	Mahkemece taktir edilen değer	Gr. Altın Değerleri	Kurum bedeline göre alacağı Gram ALTIN bedeli	Mahkeme taktiri bedeline göre alacağı Gr ALTIN bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi 30/01/2015	351.000,00 TL		97.5840 gr.Altın	3.596.90	
Karar tarihi 10/12/2015		487.500,00 TL	100.2720 gr.Altın		4.861,68 gr.Altın
Kesinleşme tarihi 30/11/2017		486.000,00 TL Aldığı bedel	163.7660 gr.Altın		2.967,65 gr.Altın

Taşınmaz maliki yönünden incelemede davacının kurum taktirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği gram altının 3 kilo 596,90 gram altın alacağı ancak dava açtıktan sonra kesinleşme tarihi ile mahkemece taktir edilen bedeli alacağını varsayarak alabileceği gram altın değeri hesapladığımızda 2 kilo 967,65 gram altın alacağı, farkın -629,25 gram altın olarak zararda olacağı görülmüştür.

TL Değeri ve Gram Altın Değeri



Şekil 4.11 TL değeri ve gram altın değeri

4.3. Kamulaştırmasız El Atma Nedeniyle Tazminat Davalarında Örnek Dosya İncelemesi

Davacı taşınmaz sahibi tarafından davalı Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü aleyhine 10/09/2013 tarihinde 2013/374 Esas sayı ile, İstanbul ili Pendik ilçesi Kurnaköy mevkiinde kain 926-927 ve 892 nolu parsellerin hissedarı olduğu ve memur olması nedeni ile İstanbul dışına çıktığı ve çeşitli illerde görev yaptıktan sonra Antalya'ya yerleştiği ve maliki olduğu taşınmazların akıbetini öğrenmek istediğinde TEM İstanbul Ankara otoyolu ile Kurtköy Tersane bağlantı yolunun inşa edildiğini

gördüğünü, durumu Karayolları Genel Müdürlüğüne yazılı olarak soran davacıya gönderilen cevabi yazıda İstanbul, Pendik ilçesi, Kurnaköy mevki 927 parselin tamamının Anadolu Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından 09/12/1986 tarihinde el atılmış olduğu ve İstanbul, Pendik ilçesi Kurnaköy mevki 926-892 parsellerin tamamının Anadolu Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi Kurtköy Kavşağı ile Kurtköy-Tersane bağlantılı yolu yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından 01/06/1989 tarihinde Karayolları tarafından fiilen el konulduğunun belirtildiğinden taşınmazlara yasaya aykırı el atılması nedeni ile zarara uğradığını ve bu nedenle de fazlaya ilişkin haklarının saklı kalması kaydı ile şimdilik 1.000,00 TL'nin taşınmazın dava tarihindeki rayiç değerinin belirlenerek dava tarihinden itibaren işleyecek kamu alacaklarına uygulanan en yüksek faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesi için kamulaştırmatsız el koymadan kaynaklanan tazminat davası açılması için dava dilekçesinin bulunduğu görülmüştür. (Ek-33)

Davalı idare buna karşılık idareye başvurma ve uzlaşma usulünün uygulanmadığını, ayrıca el konulma tarihinin ve kamulaşma durumunun Karayolları 1. Bölge Müdürlüğünden sorulmasını, el koyma tarihi itibari ile imar durumunun araştırılmasını, emlak birim fiyatları, asgari birim fiyatlarının araştırılmasını ve ayrıca düzenleme ortak payının vs. nin araştırılmasını, yersiz açılan davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir. (Ek-34)

Mahkemece gerekli araştırma yapıldığı ve davacının hissedar olduğu Pendik Kurna köyü, 926 , 927 ve 892 nolu parsellere davalının otoyol yapmak sureti ile el koyduğu iddia ederek tazminat talebinde bulunduğu el koyma tarihinin 1989 yılı olarak belirtildiği, davalı idarece bu taşınmazların eski 659 nolu parselin ifrazından oluştuğunu ve idarece kamulaştırıldığı iddia edildiği, ibraz edilen kamulaştırma evraklarında davalıya tebligat yapıldığına dair herhangi bir belge bulunmadığı gibi ödeme listelerinde davacıya ödeme yapıldığına dair herhangi bir şerh bulunmadığı, kamulaştırma işleminin tebliğ edildiği ve ödeme yapıldığının davalı idarece ispat edilmesi gerektiği anlaşılmış, yine mahkemece dava konusu taşınmaza ait tapu kaydı, kadastro tutanağı, çap örneği, haritalar,

tutanaklar, emsal kayıtları, emlak vergisi birim fiyatları, il tarım müdürlüğünün ürün listesi, vs. gibi tüm deliller toplanmış, tapu kaydının tetkikinden dava konusu Pendik ilçesi, Kurna köyü, 926 nolu, 927 nolu ve 897 nolu parsellerde davacının 130/8680 hissesinin bulunduğu görüldüğü, yine Mahkemece yapılan incelemede ibraz edilen ve celp edilen evraklar kapsamına göre, davacı yönünden kesinleşmiş bir kamulaştırmanın varlığı görülmediği, ayrıca celp edilen evraklar tetkikinde, dava konusu parsellerin bulunduğu yerdeki yol yapım çalışmalarının 1987 yılında başladığının ve 04/11/1983 tarihinden sonra el atıldığının anlaşıldığı ve yine 6487 sayılı yasanın 1. Maddesi gereğince uzlaşma şartına gerek olmadığının anlaşıldığı ve tüm deliller toplandıktan sonra dava konusu taşınmazda 24/10/2014 tarihinde resen seçilen bilirkişiler aracılığı ile keşif yapılmasına karar verilmiştir.

Harita bilirkişisinin harita raporunda; dava konusu parsellerin üzerinden TEM otoyoluna bağlantı yollarının kısmen yol kenarı şev ve kanal kısımlarının geçtiğini, kalan kısmının boş arazi olduğunu, taşınmazların tamamının davalı kurum tarafından yol ve şev olarak el atıldığı belirtilmiştir. (Ek-35) Heyeti oluşturan bilirkişilerin düzenledikleri 15/10/2014 tarihli raporlarında özetle; dava konusu parsellerin mevki ve konumları itibari ile Yargıtay İBB genel kurulunun 17/04/1998 tarih ve 1996/3 E, 98/1 sayılı kararı uyarınca arsa vasfında olduğu belirtilmiş, emsal kıyaslaması ve mevcut özellikler, buldukları yer, konumları, ulaşım durumu, belediye hizmetlerinden yararlanma derecesi, imar durumu, çevredeki yapılaşma ve hisse durumu, emsal kıyaslaması ve serbest piyasa ve raîç bedelleri göz önüne alındığında, dava tarihi itibari ile 926 ve 927 nolu parsellerin m2 birim fiyatının 830,00 TL, 892 nolu parselin m2 birim fiyatının 650,00 TL olduğu, buna göre davacının hissesi göz önüne alınarak 927 nolu parsel için 28.218,00 TL, 926 nolu parsel için 70,545,00 TL ve 892 nolu parsel için 1.996,00 TL olacağı belirtilmiştir. (Ek-36) Davacı tarafca islah dilekçesi ile talep 100.759,00 TL ye çıkarıldığı ve ona göre dava islah harcı yatırıldığı anlaşılmıştır.

Davanın dört celsede sonuçlandığı ve 4. celsenin sonunda 24/03/2015 tarihinde 2015/112 karar numarası ile davanın kısmen kabulü ile dava konusu

İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurna Köyü, 926,927 ve 892 nolu parsellerin tamamına davalı idarece yol olarak el atıldığının anlaşıldığı ve bu parsellerdeki davacının hisselerinin bedelinin, 926 nolu parsel yönünden 70.541,70 TL, 927 nolu parsel yönünden 28.218,00 TL ve 892 nolu parsel yönünden 1.996,00 TL olmak üzere toplam 100.755,70 TL olarak tespitine, bu miktarın 6487 sayılı yasada belirlenen usule göre, dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalı idare tarafından davacıya ödenmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine, dava konusu İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurna Köyü, 926, nolu parseldeki davacının 130/8680 hissesinin iptali ile parselin tamamının yol olarak kullanıldığı anlaşılmakla yol olarak terkinine, yine İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurna Köyü, 927, nolu parseldeki davacının 130/8680 hissesinin iptali ile parselin tamamının yol olarak kullanıldığı anlaşılmakla yol olarak terkinine ve yine İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurna Köyü, 892 nolu parseldeki davacının 130/8680 hissesinin iptali ile parselin tamamının yol olarak kullanıldığı anlaşılmakla yol olarak terkinine, diğer hissedarların hisselerinin aynen muhafazasına karar verilmiştir. (Ek-37)

Karar taraflara tebliğ edilmiş ve davalı idare tarafından temyiz edilmiş olup Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2015/16309 Esas 2016/4575 Karar ve 08/03/2016 tarihi ilamı ile “gerekçeli kararın hüküm fıkrasından harca ilişkin 2. ve 3. bentlerinin çıkartılmasına, yerlerine (davalı idare harçtan muaf olduğundan harç alınmasına yer olmadığı, alınan harçların talep halinde yarıtara iadesi) ücemlesinin yazılmasına”, hükmün böylece “düzeltilerek onanmasına” karar verilmiştir. (Ek-38) Yargıtay kararı taraflara tebliğ edilmiş tashihi karar talebinde bulunulmadığından 05/05/2016 tarihinde hüküm kesinleşmiştir. (Ek-39)

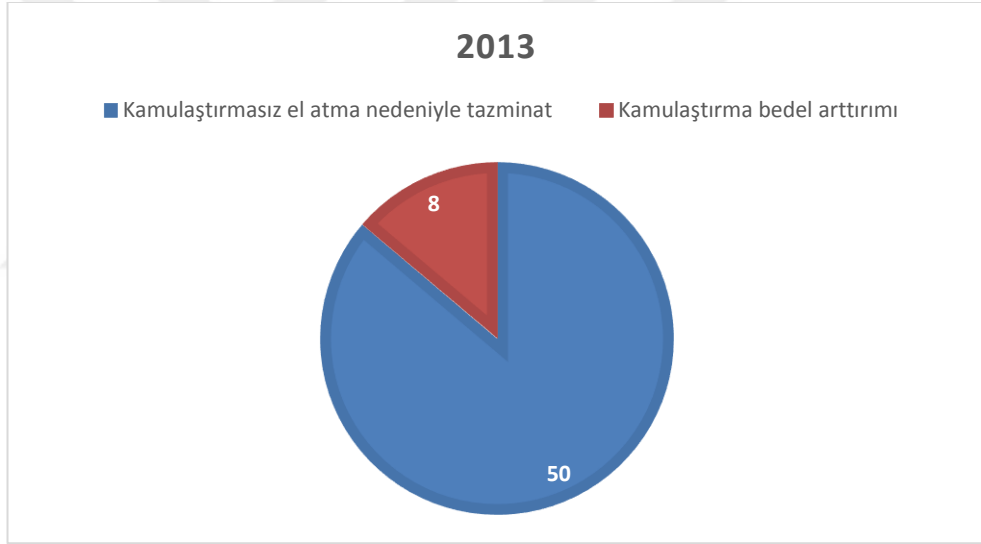
Bu dosyada davacı tarafın yapmış olduğu harç ve masraflar 2.646,50 TL olarak belirlenmiş ve davalı kurumdan alınarak davacıya verilmesine ve yine vekalet ücreti olan 1500 TL'nin de davalı ve davacı taraf vekillerine karşılıklı olarak ödenmesine karar verildiği görülmüştür.

4.4. Kurumlara Karşı Açılan Kamulaştırmasız El Atma Ve Kamulaştırma Bedelinin Artırılmasına İlişkin Dosyalarda (5 Yıl Sürecinde) Bir Adliyede Bir Mahkemeye Düşen Dosya İncelemesi

Bir adliyede bir mahkemeye 2013 – 2018 yılları arası 5 yıl içinde düşen toplam 209 adet davanın 165 adedinin kamulaştırmasız el atma ve 44 adedinin kamulaştırma bedelinin arttırılması davası olduğu görülmüştür. (Çizelge B.1 olarak ekte 5 sayfa olarak sunulmuştur.)

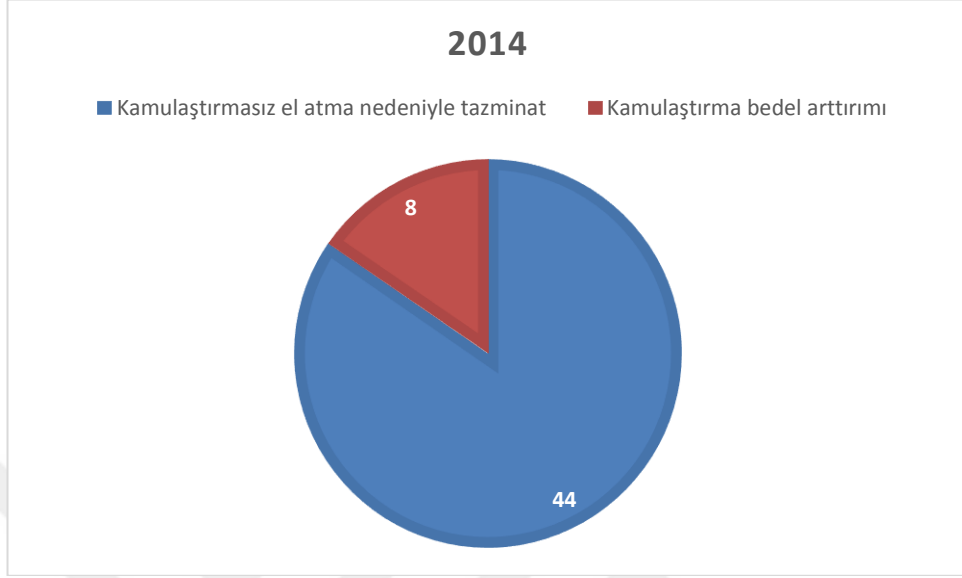
Bu çizelgede de görüleceği üzere, yıllara göre düşen dosyalar üzerinde incelemeler yapılarak aşağıdaki sonuçlara varılmıştır.

- 2013 yılında toplam 58 adet davanın, 50 adedi Kamulaştırmasız El Atma Nedeniyle Açılan Tazminat Davası, 8 adet Kamulaştırma Bedelinin Arttırılmasına İlişkin Dava olduğu,



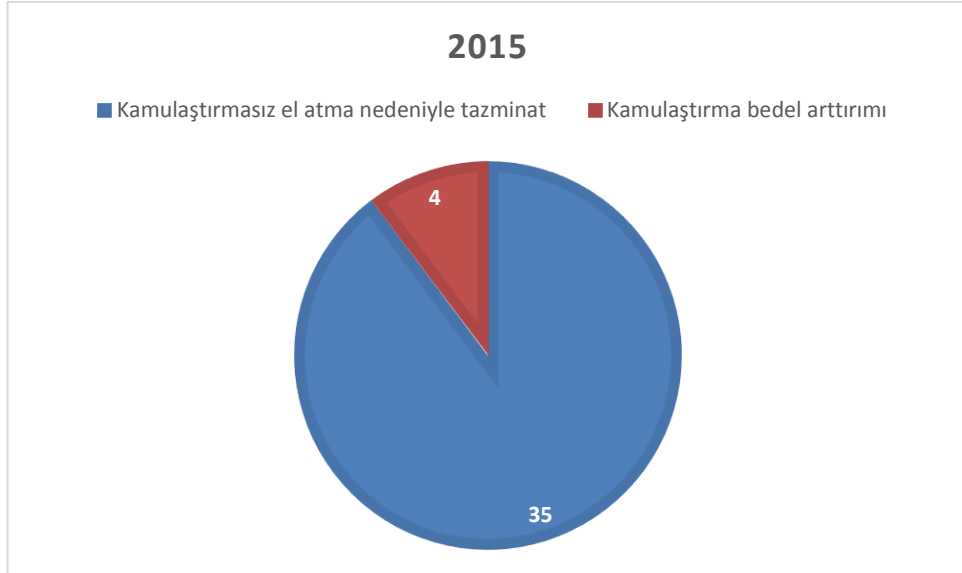
Şekil 4.12. 2013 Yılı kamulaştırmasız el atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayıları

- 2014 yılında toplam 52 adet davanın, 44 adedi Kamulaştırmasız El Atma Nedeniyle Açılan Tazminat Davası, 8 adet Kamulaştırma Bedelinin Arttırılmasına İlişkin Dava olduğu,



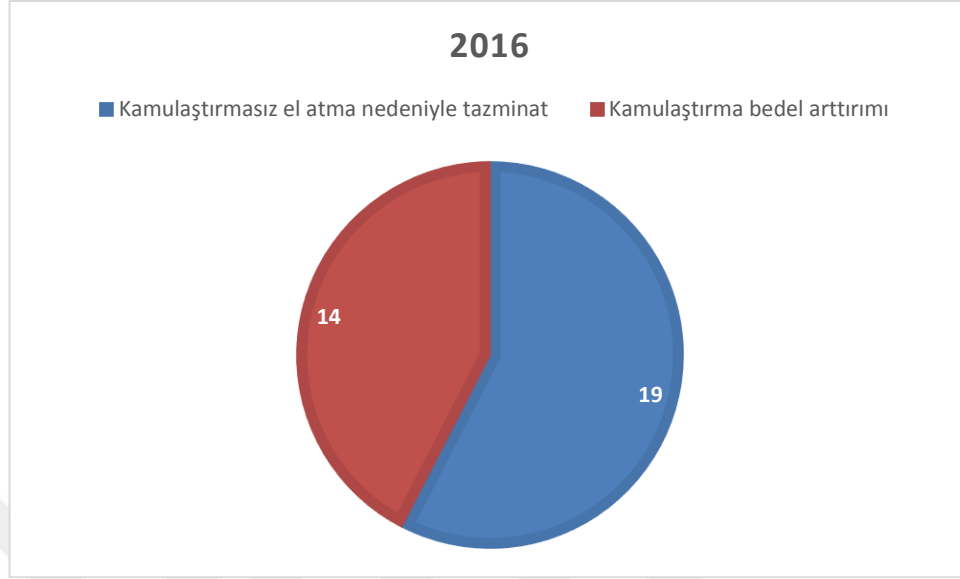
Şekil 4.13. 2014 Yılı kamulaştırmasız el atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayıları

- 2015 yılında toplam 39 adet davanın,35 adedi Kamulaştırmasız El Atma Nedeniyle Açılan Tazminat Davası, 4 adet Kamulaştırma Bedelinin Arttırılmasına İlişkin Dava olduğu,



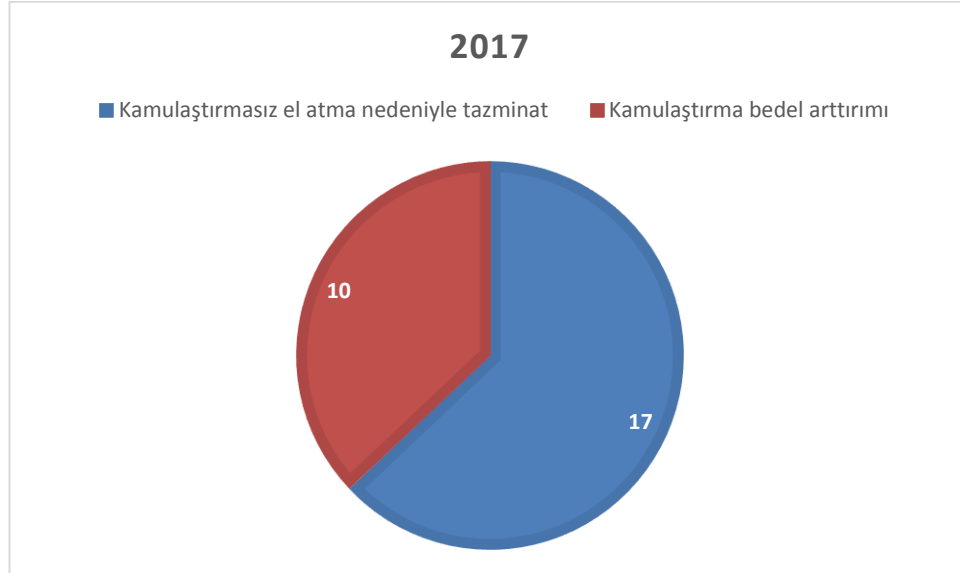
Şekil 4.14. 2015 Yılı kamulaştırmasız el atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayıları

- 2016 yılında toplam 33 adet davanın, 19 adedi Kamulaştırmasız El Atma Nedeniyle Açılan Tazminat Davası, 14 adet Kamulaştırma Bedelinin Arttırılmasına İlişkin Dava olduğu,

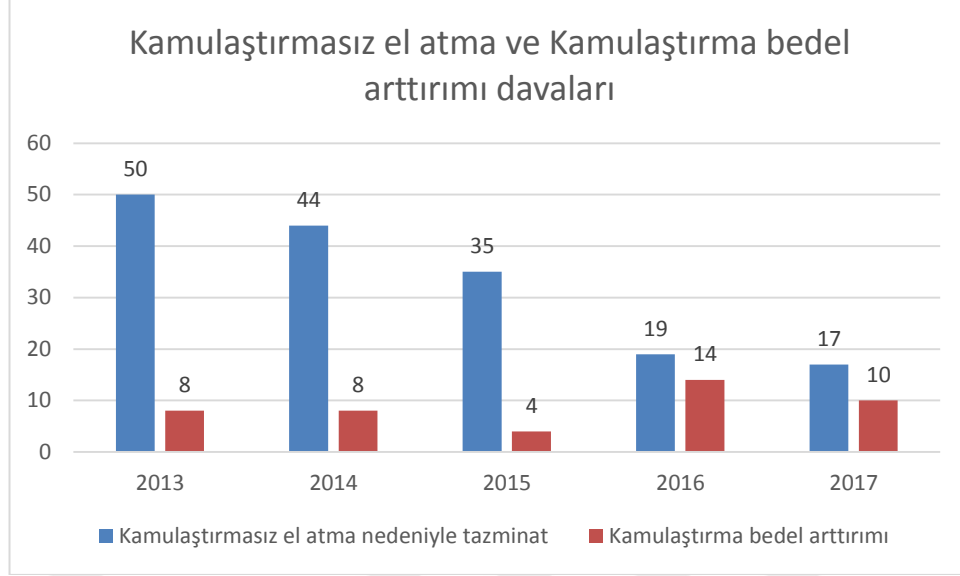


Şekil 4.15. 2016 Yılı kamulaştırmasız el atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayıları

- 2017 yılında toplam 27 adet davanın, 17 adedi Kamulaştırmasız El Atma Nedeniyle Açılan Tazminat Davası, 10 adet Kamulaştırma Bedelinin Arttırılmasına İlişkin Dava olduğu görülmüştür.

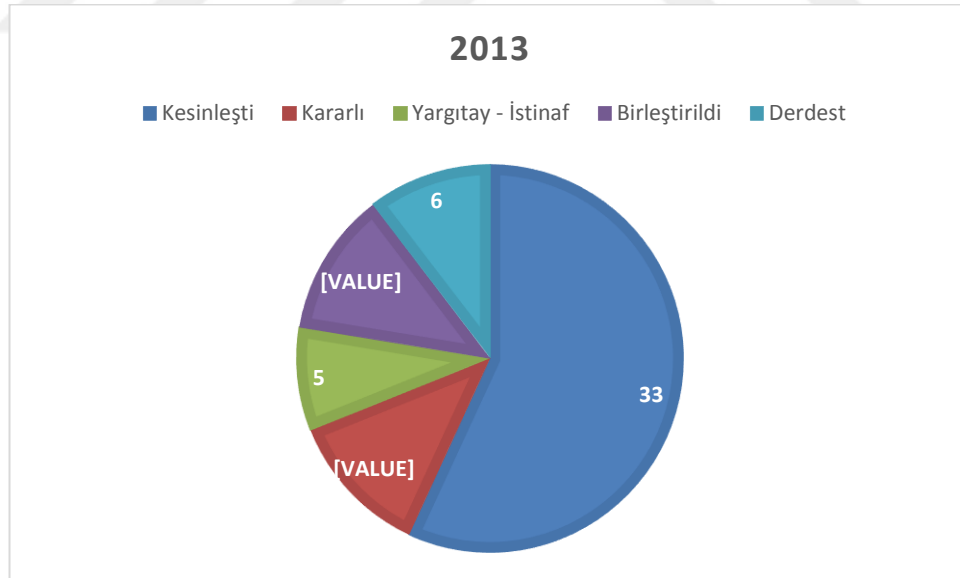


Şekil 4.16. 2017 Yılı kamulaştırmasız el atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayıları



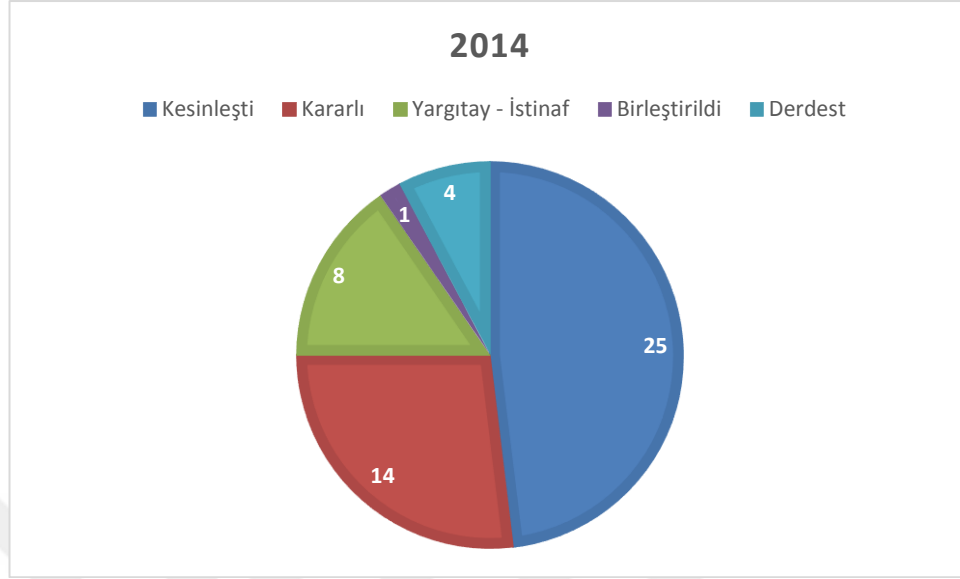
Şekil 4.17. Kamulaştırmazsız el atma ve kamulaştırma bedeli arttırılması dava sayılarının yıllara göre karşılaştırılması

- 2013 yılında toplam 58 davanın 33 adedinin kesinleştiği, 7 adedinin kararlı olduğu, 5 adedinin Yargıtay-istinafta olduğu, 7 adedinin birleştirilmesine karar verildiği, 6 adedinin ise derdest olduğu,



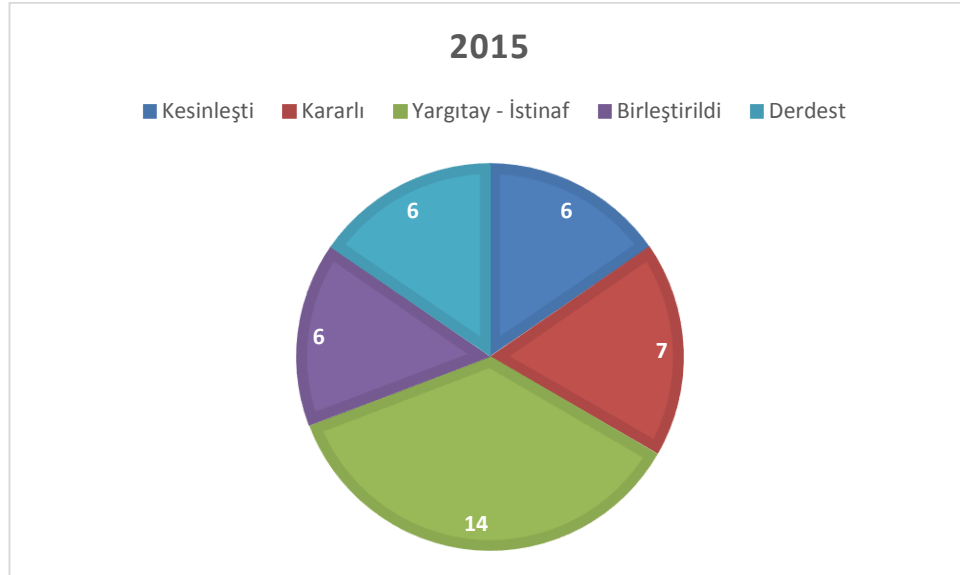
Şekil 4.18. 2013 Yılı sonuçlarına göre dava sayıları

- 2014 yılında toplam 52 davanın 25 adedinin kesinleştiği, 14 adedinin kararlı olduğu, 8 adedinin Yargıtay-İstinafta olduğu, 1 adedinin birleştirilmesine karar verildiği, 4 adedinin ise derdest olduğu,



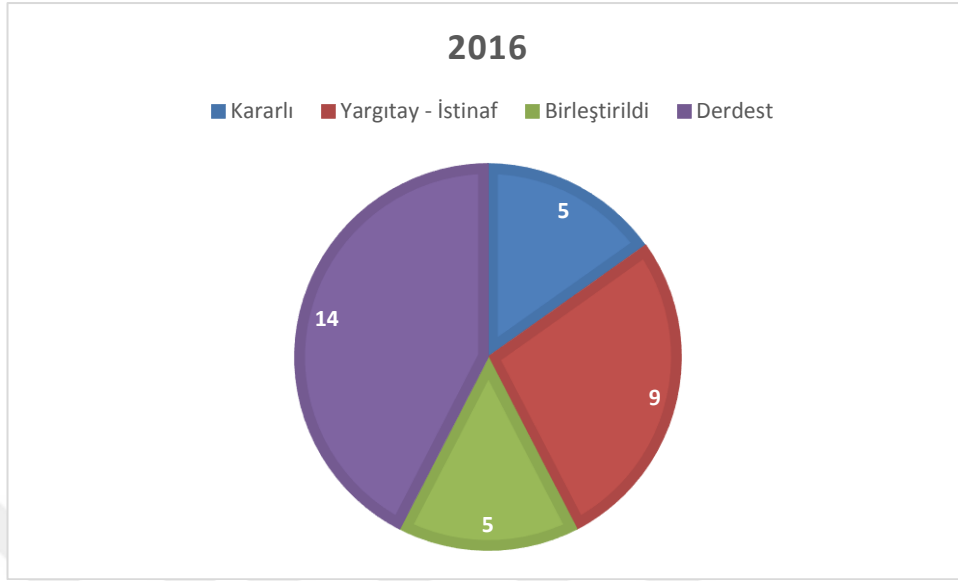
Şekil 4.19. 2014 Yılı sonuçlarına göre dava sayıları

- 2015 yılında toplam 39 davanın 6 adedinin kesinleştiği, 7 adedinin kararlı olduğu, 14 adedinin Yargıtay-istinafta olduğu, 6 adedinin birleştirilmesine karar verildiği, 6 adedinin ise derdest olduğu,



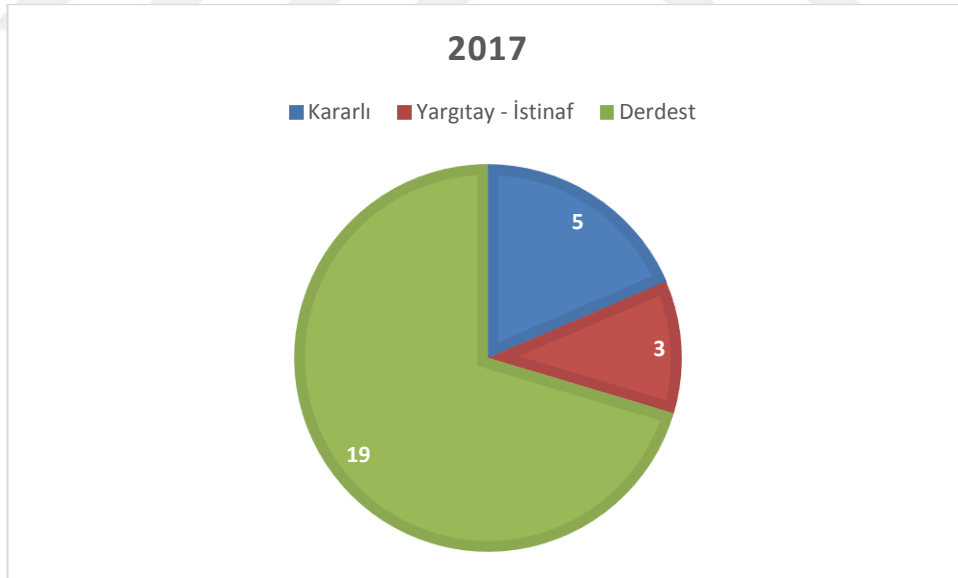
Şekil 4.20. 2015 Yılı sonuçlarına göre dava sayıları

- 2016 yılında toplam 33 davanın 5 adedinin kararlı olduğu, 9 adedinin Yargıtay-istinafta olduğu, 5 adedinin birleştirilmesine karar verildiği, 14 adedinin ise derdest olduğu,



Şekil 4.21. 2016 Yılı sonuçlarına göre dava sayıları

- 2017 yılında toplam 27 davanın 5 adedinin kararlı olduğu, 3 adedinin Yargıtay-istinafta olduğu, 19 adedinin ise derdest olduğu görülmüştür.



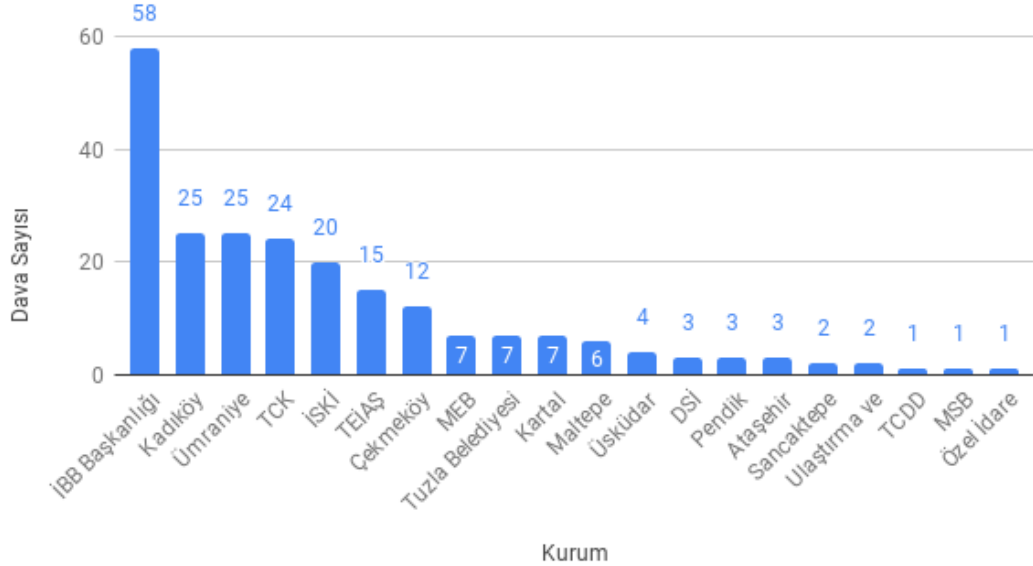
Şekil 4.22. 2017 Yılı sonuçlarına göre dava sayıları

Ayrıca;

- 2013 - 2018 yılları arası 5 yıl içinde düşen toplam 209 adet kamulaştırmasız el atma ve kamulaştırma bedelinin arttırılması davalarında; en kısa dava süresinin 9 ay 9 gün ve en uzun dava süresinin 6 yıl 10 ay 4 gün olduğu,

- 2013-2018 yılları arası 5 yıl içerisinde 58 adet İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 25 adet Kadıköy Belediye Başkanlığı, 25 adet Ümraniye Belediye Başkanlığı, 24 adet TCK, 20 adet İSKİ, 15 adet TEİAŞ, 12 adet Çekmeköy Belediye Başkanlığı, 7 adet MEB, 7 adet Tuzla Belediye Başkanlığı, 7 adet Kartal Belediye Başkanlığı, 6 adet Maltepe Belediye Başkanlığı, 4 adet Üsküdar Belediye Başkanlığı, 3 adet DSİ, 3 adet Pendik Belediye Başkanlığı, 3 adet Ataşehir Belediye Başkanlığı, 2 adet Sancaktepe Belediye Başkanlığı, 2 adet Ulaştırma ve Denizcilik Bakanlığı, 1 adet TCDD, 1 adet Milli Savunma Bakanlığı, 1 adet Özel İdare aleyhine dava açılmıştır. Bu verilere göre en fazla davanın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine ve en az da TCDD, Milli Savunma Bakanlığı ve Özel İdare aleyhine davanın açıldığı görülmüştür.

2013-2017 Kurumlara Göre

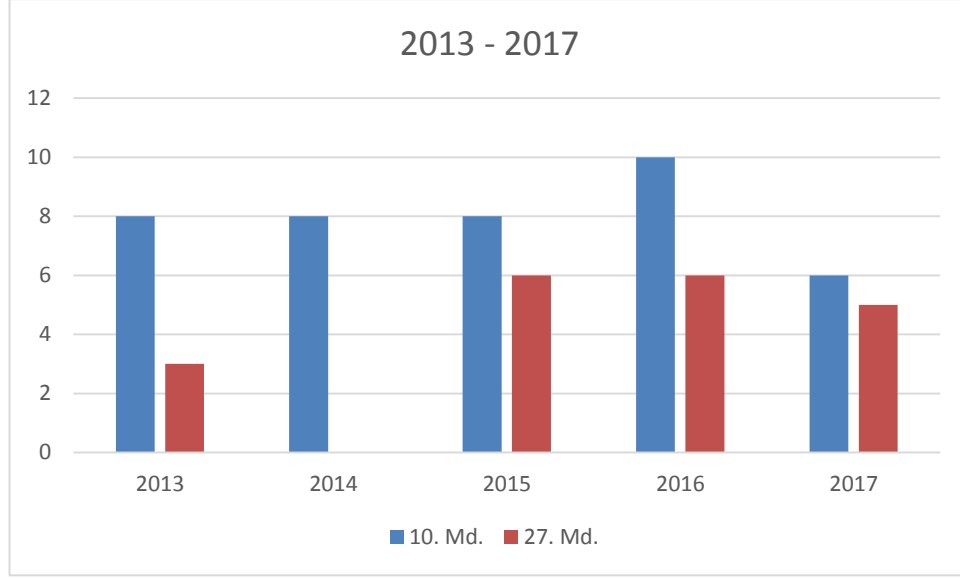


Şekil 4.23. Kurumlara göre dava sayıları

4.5. Kurumların 2942 Sayılı Yasanın 10 Ve 27. Maddesine Göre Açılan Davalarda (5 Yıl Sürecinde) Bir Adliyede Bir Mahkemeye Düşen Dosya İncelemesi

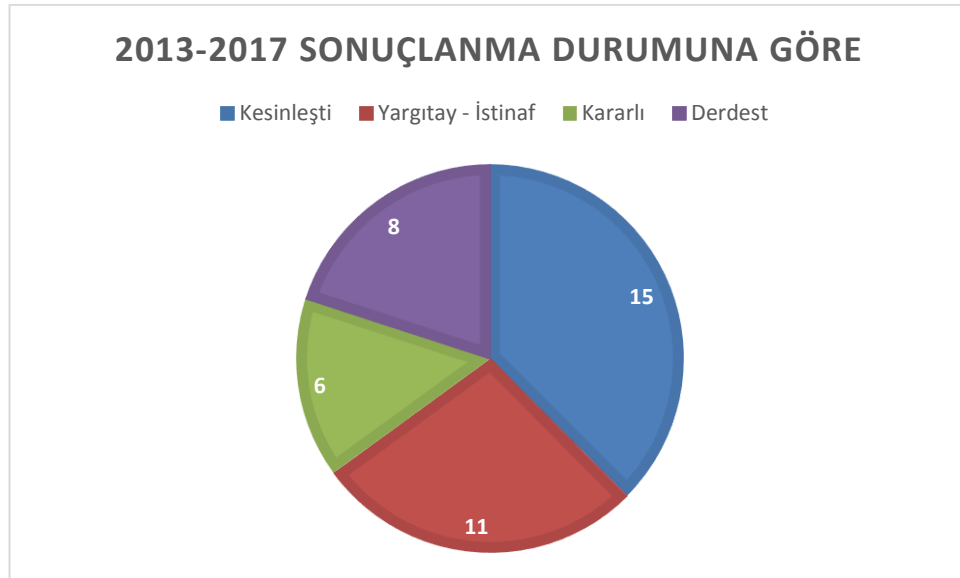
Bir adliyede bir mahkemeye 2013- 2018 yılları arası 5 yıl içinde düşen toplam 60 adet Acele Kamulaştırma ve Bedel Tespit-Tescil davalarının totalde 60 adet olduğu, 40 adedinin 10.maddeye göre bedel tespit ve tescil kamulaştırma ve 20 adedinin 27.maddeye göre açılan acele kamulaştırma davası olduğu görülmüştür. Çizelge B.2 olarak ekler kısmında sunulan çizelge incelemesinde görüleceği üzere;

- 2013 yılında toplam 11 adet davanın, 8 adedinin 10. maddeye göre açılan bedel tespit-tescil kamulaştırma davası, 3 adedinin de 27. maddeye göre açılan acele kamulaştırma davası olduğu,
- 2014 yılında toplam 8 adet davanın 10. maddeye göre açılan bedel tespit-tescil kamulaştırma davası olduğu,
- 2015 yılında toplam 14 adet davanın, 8 adedinin 10. maddeye göre açılan bedel tespit-tescil kamulaştırma davası, 6 adedinin de 27.maddeye göre açılan acele kamulaştırma davası olduğu,
- 2016 yılında toplam 16 adet davanın, 10 adedinin 10. maddeye göre açılan bedel tespit-tescil kamulaştırma davası, 6 adedinin 27.maddeye göre açılan acele kamulaştırma davası olduğu,
- 2017 yılında toplam 11 adet davanın, 6 adedinin 10. maddeye göre açılan bedel tespit-tescil kamulaştırma davası, 5 adedinin 27.maddeye göre açılan acele kamulaştırma davası olduğu görülmüştür. Yıllara ilişkin açılan dava yönünden grafik aşağıda sunulmuştur.



Şekil 4.24. Yıllara göre 10. ve 27. madde dosya sayısı karşılaştırması

5 yıl içerisinde 10.maddeye göre açılan bedel tespit-tescil kamulaştırma davalarının 15 adedinin kesinleştiği, 11 adedinin Yargıtay-İstinafta olduğu, 6 adedinin kararlı olduğu ve 8 adedinin halen derdest olduğu görülmüştür. 5 yıl içinde dosyanın sonuçlanma durumuna göre hazırlanan dilim grafik aşağıda sunulmuştur.

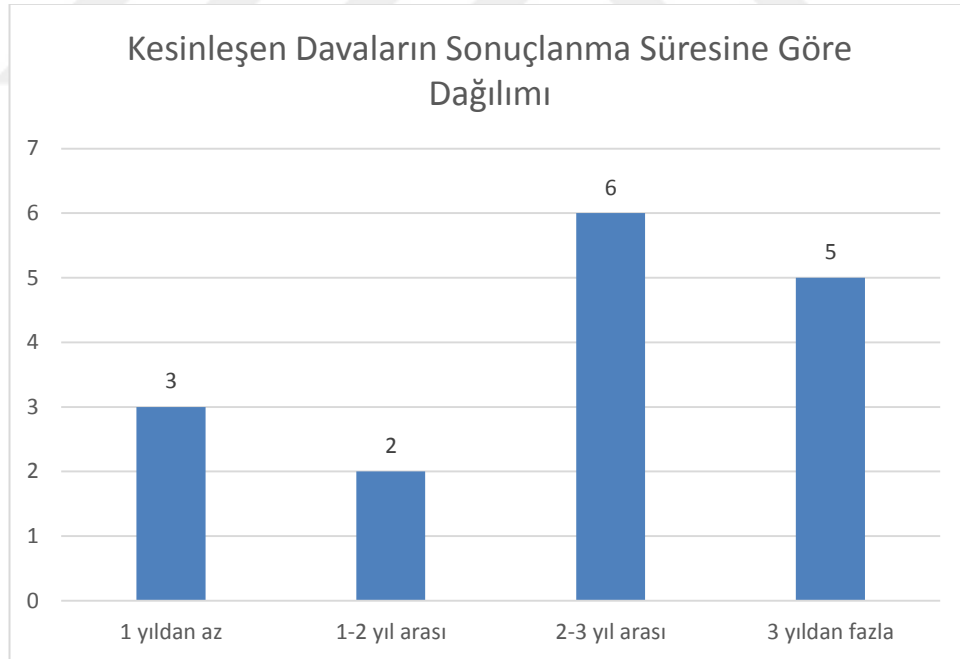


Şekil 4.25. Sonuçlanma durumuna göre dosya sayıları

4.6. Kurumların Açtığı Acele Kamulaştırma (2942/10md) Dosyalarına İlişkin (5 Yıl Sürecinde) Bir Adliyede Bir Mahkemeye Düşen Dosya İncelemesi

Bu incelemede 5 yıl sürecinde kurumlarla taşınmaz mal sahiplerinin uzlaşmadığı durumlarda, kurumların açtığı acele kamulaştırmalarda, dosya süreci, uzlaşma teklif bedeli ile mahkemece belirlenen bedel arasındaki fark irdelenerek ekte yer alan Çizelge B.3 oluşturulmuştur.

Bu çizelgede total 23 dosyada 5 dosyanın istinaf Mahkemesinde olduğu kesinleşmediği, 1 dosyanın Yargıtay'da olduğu kesinleşmediği, 1 dosyanın dava açma şartını yerine getirmediğinden red edildiği, kalan 16 dosyada en erken sonuçlanmanın 5 ay en geç sonuçlanmanın 11 yıl olduğu, çizelgede ortalama olarak sonuçlanma kısmına baktığımızda davaların yaklaşık 3 yıl zarfında sonuçlandığı görülmüştür.



Şekil 4.26. Kesinleşen davaların sonuçlanma süresine göre dağılımı

Çizelgeden de görüleceği üzere Mahkemenin belirlediği bedel her ne kadar uzlaşma bedelinin üzerinde olması ve mal sahibi karlı görünmesine rağmen

geçen sürede enflasyon oranı TL'nin değer kaybı, Euro - Dolar endeksi ve altın fiyatlarındaki değişim göz önüne alındığında, vatandaş açısından kar olarak görünen bedelin o kadar da yüksek olmadığı görülmüştür. Ayrıca idare yönünden bakıldığında idarenin de bedel arttırımı haricinde mahkeme masrafları (harçlar+ vekalet ücreti + heyet ulaşım ücretleri+ bilirkişi ücreti... gibi) idare zararını daha da yükselttiği görülmüştür.

Dolayısıyla Çizelge B.3 irdelemesinden çıkan sonuca göre; idareler kamulaştıracakları taşınmazlarda tüm değere etki eden etkileri göz önüne alarak taşınmazların gerçek değerlerini vatandaşlara teklif edip uzlaşmaya gitmeleri halinde, hem vatandaş zamanında alacağı bedel ile mutlu olacak hem de idare mahkeme masrafları ve ulaşım vs. gibi masraflarla uğraşmayacak bir an önce projesine başlayabilecektir. En önemlisi Mahkemelere binen iş yükü azalacaktır.

4.7. Uzlaşmama Durumunda Dava ile Getirilen Çalışan İş Yükü

Kamulaştırmayı yapan kurum ile taşınmaz maliki arasında uzlaşma sağlanamaması durumunda açılan mahkeme aşamasında (davanın açılıp kesinleşmesine kadar geçen süre diliminde):

İlk derece Mahkemesinde; başta hakim olmak üzere yazı işleri müdürü, 3 katip, 1 mübaşir; davanın açılma aşamasında tevzi, harç ön büro elemanları; keşif aşamasında 2 inşaatçı veya ziraatçı taşınmazın vasfına göre ve 1 SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) veya taşınmaz değerlendirme üzerine yüksek lisans yapmış değerlemeci 3 kişilik heyet ve haritacı bilirkişiler, (keşifler bazen 2 bazen 3 defa yapıldığında bu bilirkişi sayısını ve yazışmaları keşif sayısı ile çarpmak gerekmektedir) kurum yazışmaları ve kurumlarda (tapu ve kadastro müdürlükleri, kamulaştırmayı talep eden kurum müdürlükleri, belediyeler, bankalar, basın ilan kurumu vb. gibi) bu yazışmalara cevap için inceleme ve zaman ayıran çalışanlar, taraf vekilleri, tebliğler için yapılan dağıtımlarda görev alan kişiler, vb. şeklinde; istinaf aşamasında yine başta hakim ve 3 üyesi olmak

üzere 4 hakim, yazı işleri müdürü, 3 katip ve mübaşir ile gerekli görüldüğü hallerde bilirkişi heyeti görev almaktadır.

Yargıtay aşamasında yine başta 1 başkan ve 4 üyesi olmak üzere 5 hakim, yazı işleri müdürü, 8 memur ve mübaşirin görev yaptığı görüldüğünde, kamulaştırmalarda uzlaşmamanın çalışan iş yükü bakımından bir çok kişi ve kurumu etkilediği gözlemlenmiştir.



5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentlerin doğal gelişim süreçleri içinde yönetimler kamuya ulaşım, eğitim ve sağlık gibi konularda hizmet sağlamak için alana ihtiyaç duyduklarında, bu ihtiyaçlarını kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda ve gerçek karşılıklarını peşin ödemeleri koşuluyla gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlardan karşılayabilmektedirler. Kamulaştırma adı verilen bu uygulama devletleştirme, istimval, kamulaştırmaz el koyma, idareler arası taşınmaz mal devri ve trampa yolu ile kamulaştırma gibi benzer uygulamalardan çeşitli açılardan ayrılmaktadır. Türkiye’de kamulaştırma uygulamaları 4650 ve 2942 sayılı kanunlar ile düzenlenmektedir.

Türkiye’de bir adliyede bir mahkemeye beş yıllık bir süre zarfında düşen dosyaları incelediğimiz çalışmamızda çeşitli sonuçlar ön plana çıkmaktadır. 2942 sayılı yasanın 10. maddesine göre bedel tespiti ve tescil için açılmış örnek dava incelemesinde, davaların genelde kurumun takdir ettiği kamulaştırma bedeli üzerinde uzlaşma sağlayamayan vatandaş ile idare arasında açılan davalar şeklinde olduğu görülmektedir. Söz konusu davalarda; bilirkişi heyeti oluşturulması keşif yapılması gibi süreçlerin yaşanması nedeniyle takriben üç yıl altı ay gibi uzunca bir sürede sonuçlandığı görülmektedir. Dava süreçleri zarfında bazı hissedarların idare ile uzlaşma sağladığı görülmektedir.

Davalar sonuçları açısından incelendiğinde; kurum tarafından taktir ve teklif edilen bedellere bedel artışı davaların açıldığı ve dava sonucunda Mahkeme kararı ile bedellerin TL bazında göreceli olarak Mahkeme kararları ile arttırıldıkları görülmektedir.

Mahkeme Kararları ile belirlenen değerlerin idare tarafından tespit ve taktir edilen değerlere nazaran %37-38 oranında daha yüksek miktarda davacılar lehine artış gösterdiği anlaşılmaktadır. Yapılan değerlendirmelerden de anlaşılacağı gibi, bir dava dosyasının dava masrafları (bilirkişi, keşif, avukatlık ücreti vb.) açısından ele alındığında da bir dava dosyasının takribi maliyetinin

TL olarak sonuçlanacağı da göz önünde bulundurulduğunda davalı kurumlar açısından ciddi bedel artışları olabilmektedir.

Kurumların 2942 sayılı yasanın 10. ve 27. maddelerine göre açılan davalarda bir adliyede bir mahkemede 5 yıllık süre zarfında (2013 – 2018 arası yapılan örneklem incelemesinde) dosyaların toplam sayısının 60 olduğu, bunların 40 tanesinin 10. maddeye göre bedel tespit ve tescil davaları olduğu, 20 tanesinin 27. maddeye göre açılmış olan acele kamulaştırma davaları olduğu anlaşılmıştır. Kamulaştırmaz davaların kurumlar aleyhine ciddi maliyetler oluşturduğu görülmekle birlikte dava açıldığı tarihteki döviz kurları ve altın gram değeri dikkate alınarak kurum tarafından tespit ve teklif edilen değerlerle Mahkemece kamulaştırılan tarihlerdeki döviz kur ve altın gram fiyatları üzerinden \$, € ve altın cinsinden hesaplamalar incelemesinde ise vatandaşların döviz ve altın cinsinden %15-17 civarında kayıplara uğradıkları görülmektedir. Bu arada davaları vekaleten takip eden avukatların davacılarla mutabık kaldıkları avukatlık hizmet bedelleri bu değerlere dahil edilmediğinden bu kayıplara avukatlık hizmet bedelleri de eklenmelidir.

Gerek kurumlar gerekse taşınmaz malikleri açısından finansal sistemler dikkate alındığında, Mahkeme kararlarından sonuç itibariyle karlı çıkmadıkları görülmektedir. Gerek maddi kayıplar ile zaman kaybı ve gerekse Mahkemelerde oluşturulan gereksiz dava yükü ve hacimlerinin önüne geçilebilmesi açısından, yapılan değerlendirmelerden de anlaşılacağı gibi kamulaştırma işlemlerinde yasada da öngörüldüğü şekliyle “ taraflar arasında uzlaşma esas olmalıdır” prensibi doğrultusunda işlem yapılmalıdır. Bunun için de idareler kamulaştıracakları taşınmazlarda tüm değere etki eden etkileri göz önüne alarak taşınmazların gerçek değerlerine ulaşarak vatandaşlara teklif edip uzlaşmaya gitmelidir.

Kamu yararının ve vatandaş memnuniyetinin aynı zamanda sağlanabilmesi için taşınmazların doğru değerlendirilmenin elzem olduğu düşünülmektedir. Bunun içinde İdarelerin kamulaştırılacak taşınmazlarda bedelin belirlenmesinde Coğrafi Bilgi Sistem (CBS) teknolojilerinden yararlanarak taşınmaza etki eden

tüm faktörleri kullanarak uzlaşmaya esas olacak taşınmaz gerçek değerine ulaşılmalıdır.

Taşınmaz gerçek değerine ulaşıldığı halde uzlaşma sağlanmaması durumunda ise, Mahkemeye gidilmeden evvel tarafları neyi kazanıp neyi kaybedecekleri noktasında bir araya getirip uzlaşmalarını sağlayacak olan “Gayrimenkul Değer Uyuşmazlık Arabuluculuk” hizmetinin hayata geçirilmesinde kamu ve vatandaşlar açısından büyük yarar görülmektedir.



KAYNAKLAR

- Akyol, N., Yomralıoğlu, T., Uzun, B., 1992. Türkiye’de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma Çalışmaları, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, Trabzon, 157-165
- Altin.in, 2018. Geçmiş Altın Fiyatları, Erişim Tarihi:03.09.2018.
<https://altin.in/arsiv>
- Avrupa Konseyi, 1952. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, Erişim Tarihi: 28.01.2019
<http://www.danistay.gov.tr/upload/avrupainsanhaklarisozlesmesi.pdf>
- Ayten, T., 2015. Kamulaştırma Amaçlı Arazi Topplulaştırması, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 239, Konya
- Çay, T., Evren, N., 2007. Kamulaştırma Uygulamalarında Uzlaştırma Başarımı, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara
- Esen, Y., 2014. Kamulaştırma Bedel Tespitinde Uygulanan Kriterlerin İrdelenmesi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 234, Ankara
- Evren, N., 2012. Türkiye’de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 297, Konya
- Hall, D., PSIRU, 2012, Kamu Hizmetleri İşe Yarar, Erişim Tarihi: 13.10.2018.
<http://www.uyurgezer.net/kamu-hizmetleri-ise-yarar-psi-doc-u-g-t31325.html?s=1954ca2ecdbcb567dc041ab871e41a3b&>
- Karabulut, K. 1996. Kamulaştırma Ve Yargısal Denetim, İstanbul, İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, 2018. Mevzuat Yargı Kararları İncelemesi, Erişim Tarihi: 14.09.2018
<https://legalbank.net/>
- Maliyet Bul, 2018. TÜİK Aylık TEFE Endeksleri Tablosu (1994=100, eski), Erişim Tarihi: 03.09.2018.
<https://www.maliyetbul.com/tuik-tefe-endeksleri-tablosu.php>
- Mevzuat Bilgi Sistemi, 2018. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, Erişim Tarihi: 20.10.2018.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2942.pdf>
- Özel, S., 2013. Anayasal Mülkiyet Hakkı Açısından Kamulaştırma, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 343, Ankara

Sayın, İ., 2002. Kamulaştırma ve Yargısal Aşamaları, Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 115, Kırıkkale

Tekinarıslan, E.G., 1992. Türk Hukukunda Kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 2018. Döviz yıllara göre değişim Tablosu, Erişim Tarihi: 03.09.2018
<https://www.tcmb.gov.tr>



EKLER

EK A. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

EK B. Çizelgeler

EK C. Dosyalar



EK A. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

6203

KAMULAŞTIRMA KANUNU

Kanun Numarası : 2942
Kabul Tarihi : 4/11/1983
Yayımlandığı Resmî Gazete : Tarih : 8/11/1983 Sayı : 18215
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 22 Sayfa : 843

Bu Kanun ile ilgili olarak Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren yönetmelik için, "Yönetmelikler Külliyyatı" nın kanunlara göre düzenlenen nümerik fihristine bakınız.



BİRİNCİ KISIM Genel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

Madde 1 – Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.

Tanımlar

Madde 2 – Bu Kanunun uygulanmasında;

- İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerini,
- Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer: Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçeyi, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM Kamulaştırmanın Oluşturulması

Kamulaştırma şartları

Madde 3 – İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler. ⁽¹⁾

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkrada yer alan "kanunlarla" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle" ibaresi eklenmiştir.

Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır. ⁽¹⁾

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.

(Ek fıkra: 24/4/2001 - 4650/1 md.) İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

İrtifak hakkı kurulması

Madde 4 – Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.

(Ek fıkra : 10/9/2014 - 6552/99 md.) Ancak, maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmemesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınması kaydıyla, kamu yararına dayalı olarak taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, taşınmazların altında metro ve benzeri raylı taşıma sistemleri ile tünel yapılabilir. Taşınmazların mülkiyet hakkının kullanımının engellenmemesi hâlinde, taşınmazlara ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmaz. **(İptal üçüncü cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 14/5/2015 tarihli ve E.: 2014/177, K.: 2015/49 sayılı Kararı ile.)** (...) Yapılan yatırım nedeniyle taşınmaz maliklerinden değer artış bedeli alınamaz. ⁽²⁾

Kamu yararı kararı verecek merciler

Madde 5 – Kamu yararı kararı verecek merciler şunlardır:

a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

1. 3 üncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,

2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,

3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,

4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,

5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkra da yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 27/3/2015 tarihli ve 6639 sayılı kanunun 28 inci maddesiyle bu fıkra da yer alan "raylı taşıma sistemleri" ibaresinden sonra gelmek üzere "ile tünel" ibaresi eklenmiştir.

7. Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,

8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,

9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

10. Aynı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Cumhurbaşkanlığı,⁽¹⁾

11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Cumhurbaşkanlığı.⁽¹⁾

b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,

c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık.

Onay mercii

Madde 6 – Kamu yararı kararı;

a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,

b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,

c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,

d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,

e) Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,

f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,

g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,

h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin,

Onayı ile tamamlanır.

Cumhurbaşkanı veya bakanlıklar tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.⁽²⁾

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, 5 inci maddenin birinci fıkrasının (a) bendinin (10) ve (11) numaralı alt bentlerinde yer alan "Bakanlar Kurulu" ibareleri "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkrada yer alan "Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı veya bakanlıklar" şeklinde değiştirilmiştir.

Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh

Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanını bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. **(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.)** İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

*Satın alma usulü***Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.)**

İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

(Değişik beşinci fıkra: 20/8/2016-6745/31 md.) Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması hâlinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahmini değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden tutanak, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır.

(Değişik altıncı fıkra: 20/8/2016-6745/31 md.) İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığı bildirilen yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkenden sonra kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.

Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.

Kadastro görmemiş yerlerde tespit işlemi

Madde 9 – İdare, tapulama veya kadastro yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister. Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar.

Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte görev yaparlar.

Bu tespitte görev yapan muhtar veya vekili, ihtiyar kurulu üyeleri ile bilirkişilere çalıştıkları günler için 29 uncu maddeye göre ödeme yapılır.

İKİNCİ KISIM

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti, İdare Adına Tescil ve Bedelin Tespiti Esasları, Dava Hakkı ve Bilirkişiler ⁽¹⁾

BİRİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve İdare Adına Tescil, Bedelin Tespiti Esasları ⁽²⁾

Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili ⁽³⁾

Madde 10 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/5 md.)

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

(1) Bu kısım başlığı; “Kamulaştırma Bedeli, Tebligat, Dava Hakkı ve Bilirkişiler” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu bölüm başlığı; “Kamulaştırma Bedelinin Tespiti” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(3) Bu madde başlığı; “Kıymet takdiri komisyonları” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11.2.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta;

a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevki, pafta, ada, parsel numarası, vasfi, yüzölçümü.

b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları,

c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,

d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,

e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,

f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,

g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,

h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,

Belirtilir.

Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve sekizinci fıkrının ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem yapar.

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

(Değişik sekizinci fıkra: 19/4/2018-7139/26 md.) Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hâkim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. Tarafların anlaşması halinde kamulaştırma bedeli olarak anlaşılan miktar peşin ve nakit olarak, hak sahibi adına bankaya yatırılır. Tarafların anlaşamaması halinde hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit edilen bedelden az olması durumunda hâkim tarafından tespit edilen bedel, fazla olması durumunda idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit ettiği bedel, peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, kalanı ise bedele ilişkin kararın kesinleşmesine kadar üçer aylık vadeli hesapta nemalandırılmak ve kesinleşen karara göre hak sahibine verilmek üzere mahkemece belirlenecek banka hesabına yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10 uncu maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına, hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit ettiği bedelden fazla olması halinde fazla olan tutarın bloke edildiğine veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup, tarafların bedele ilişkin istinaf veya temyiz hakları saklıdır. İstinaf veya temyiz incelemesi sonucunda kesinleşen kamulaştırma bedeli, hak sahibine peşin ve nakit olarak ödenen tutardan daha az olması durumunda aradaki fark ilgisinden talep edilir. İdare tarafından hak sahibi adına yapılan ödeme tarihi ile geri ödemeye ilişkin yazının ilgisine tebliğ edildiği tarih arasındaki süre için faiz alınmaz.

(Ek fıkra: 11/4/2013-6459/6 md.) Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması hâlinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir.

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibarıyla sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları.⁽¹⁾⁽⁴⁾

Madde 11 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.)

15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü.
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın (...) ⁽²⁾ mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini. ⁽²⁾

g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

h) Yapılarda, (...) ⁽³⁾ resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

1) **(Değişik: 19/4/2018-7139/27 md.)** Bu fıkra da belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek ve her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler. ⁽⁴⁾

(1) Bu madde başlığı; "Kıymet takdiri esasları" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu bentte yer alan "kamulaştırma tarihindeki" ibaresi Anayasa Mahkemesi'nin 26/5/2016 tarihli ve E.: 2015/55, K.: 2016/45 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

(3) Bu arada yer alan "kamulaştırma tarihindeki" ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 9/4/2003 tarihli ve E.:2002/79, K.:2003/29 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden metinden çıkarılmıştır.

(4) 3/11/2016 tarihli ve 6754 sayılı Kanunun 38 inci maddesiyle, bu maddenin birinci fıkrasına "ilgililerin beyanını da dikkate alarak" ibaresinden sonra gelmek üzere "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun," ibaresi eklenmiştir.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

Kısmen kamulaştırma

Madde 12 – Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;

a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.

b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır.

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

(b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılacak duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde gözönünde tutulmaz.

Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.

(Değişik altıncı fıkra: 21/3/2018-7103/27 md.) Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, kamulaştırma işleminin tamamlandığına ilişkin ilanın indirildiği tarihten itibaren bir yıl içinde sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulup bozulmadığı, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olup olmadığı yönlerinden ilgili valilikte kurulan komisyon tarafından incelenir. Komisyonca yapılan inceleme sonucunda çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulduğuna ve taşınmaz maldan yararlanılmasının mümkün olmadığına karar verilmesi halinde taşınmaz mal kamulaştırmaya tabi tutulur. Taşınmaz mal sahibinin bu kapsamda açacağı davalarda ilgili valilik komisyonuna başvurulması dava şartıdır. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin hususlar Cumhurbaşkanınca yürürlüğe konulan yönetmelikle düzenlenir. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22 nci ve 23 üncü maddeler uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de göz önünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir. ⁽¹⁾

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oramında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Dava Hakkı ve Bilirkişiler⁽²⁾

Tebliğat

Madde 13 – (Mülga: 24/4/2001-4650/21 md.)

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkarda yer alan "İçişleri, Maliye, Çevre ve Şehircilik, Gıda, Tarım ve Hayvancılık ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlıklarının görüşü alınmak suretiyle Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün bağlı bulunduğu Bakanlıkça hazırlanarak Bakanlar Kurulunca bir yıl içinde" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) Bu bölüm başlığı; "Tebliğ İşlemleri, Dava Hakkı ve Bilirkişiler" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Dava hakkı

Madde 14 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/7 md.)

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.

İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.

İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

İdare tarafından, bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur.

Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.

Bilirkişiler

Madde 15 – (Değişik: 3/11/2016-6754/39 md.)

Bu Kanun uyarınca mahkemelerce görevlendirilen bilirkişiler, bilirkişilik bölge kurulları tarafından hazırlanan listelerden seçilir ve bunlar hakkında Bilirkişilik Kanunu ve 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun ilgili maddeleri uygulanır.

Kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre en az üç kişilik bilirkişi kurulunun oluşturulması zorunludur. Bilirkişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları arasından seçilmesi zorunludur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları bakımından, bilirkişiliğe kabul için aranan temel eğitim alma ve fiilen beş yıl görev yapma şartları; yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar bakımından ise fiilen beş yıl görev yapma şartı aranmaz ve bu uzmanlar kayıtlı oldukları bilirkişilik bölge kurulunun yargı çevresiyle sınırlı olmaksızın görevlendirilir.

Bilirkişilerin uzmanlık alanları, kamulaştırılacak taşınmazın niteliği göz önüne alınarak belirlenir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 inci ve 12 nci maddelerde yer alan hükümlere göre tayin ve takdir ederek gerekçeli raporunu on beş gün içinde mahkemeye verir.

Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

ÜÇÜNCÜ KISIM

*Aynın İhtilaflı Bulunması Tescil ve Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz
Malın Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve*

Zilyedin Hakları ⁽¹⁾

BİRİNCİ BÖLÜM

Elkoyma

Acele işlerde elkoyma ve tescil

Madde 16 – (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)

İKİNCİ BÖLÜM

Aynın İhtilaflı Olması ve Tescil ⁽²⁾

Tapulu taşınmaz mallarda tescil

Madde 17 – (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)

Aynın ihtilaflı bulunması ⁽³⁾

Madde 18 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/10 md.)

İdare, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığını, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tapu idaresi, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorarak ve mahallinde araştırma yaparak tespit eder.

Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmaz malın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastrosu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde idarece, 10 uncu madde uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkemece, taşınmaz mal hakkındaki mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm taraflarına, 10 uncu madde uyarınca tebligatların ve ilanların yapılması, taşınmazın kamulaştırma bedelinin yine bu maddedeki usule göre tespit edilmesi ve bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere idarece mahkemenin belirttiği bankaya 10 uncu madde uyarınca ve üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, bu bedelin ileride belli olacak hak sahibine ödenmesine ve taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. 3 üncü maddenin 2 nci fıkrasına göre yapılan kamulaştırmalarda mahkemece belirlenecek kamulaştırma bedelinin ilk ve takibeden taksitleri de mahkemenin belirlediği bankadaki üçer aylık vadeli hesaplara yatırılır.

(1) Bu kısım başlığı; “Acele Elkoyma, Tescil İşlemleri ve Aynın Çekişmeli Olması” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu bölüm başlığı; “Tescil Aynın Çekişmeli Olması” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(3) Bu madde başlığı; “Aynın çekişmeli bulunması” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 10 uncu maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın sonucunda, hak sahibi olduğuna mahkemece karar verilen kişinin müracaatı üzerine kamulaştırma bedelini tespit eden mahkemenin, paranın bu hak sahibine ödenmesi için bankaya yazacağı talimat üzerine para hak sahibine ödenir.

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal tahsis edildiği kamu hizmeti itibarıyla sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

Mahkemece tespit edilen bu bedel taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin tebligat ve ilan belgelerinde açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları

Madde 19 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/11 md.)

İdare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder.

İdarece yapılan bu araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığını, taşınmaz malın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun tespiti halinde, 9 uncu madde gereğince seçilen bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapar, delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir. Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

İdarece hazırlanan ve 10 uncu madde uyarınca toplanılan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin peşin veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkeme, taşınmaz malın kamulaştırma bedelini 10 uncu maddede belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı Türk Kanunu Medenisi hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen diğer belgeleri tespit edilen zilyede tebliğ eder.

Ayrıca taşınmaz malın durumu, o yerine en büyük mal memuruna bildirilmekle beraber, taşınmaz malın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir.

İlanda:

- a) Taşınmaz malın bulunduğu yeri, mevki, sınırı, miktarı,
- b) Zilyedin kimliği,
- c) Kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka,
- d) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delillerin, ilan tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,
- e) Hak sahiplerinin son ilandan itibaren bir ay içinde itiraz etmedikleri takdirde, kamulaştırma bedelinin zilyede ödeneceğine karar verileceği,

Belirtilir.

Son ilandan itibaren otuz gün içinde Hazine veya üçüncü bir kimse tarafından itiraz edilmediği takdirde, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre taksitle kamulaştırma yapılmış ise, ilk taksidin yine peşin ve nakit olarak zilyet adına ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdare tarafından kamulaştırma bedelinin zilyet adına yatırıldığına dair makbuzun mahkemeye ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Bu müddet içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise, mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilanda belirtilen bankada açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir.

Kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, bedele istihkak davası açmak hakkını düşürmez.

(Ek fıkra: 26/5/2004-5177/35 md.) Başkası adına tapulu, sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.

DÖRDÜNCÜ KISIM
Kamulaştırmada Boşaltma, Vazgeçme ve Geri Alma
BİRİNCİ BÖLÜM
Boşaltma

Taşınmaz malın boşaltılması

Madde 20 – (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/12 md.) Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icraca boşaltılır. İtiraz ve şikayet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez. ⁽¹⁾

Taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulmaz.

Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli 11 ve 12 nci maddeler uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmaz malın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespit ve ödenmesi gerekmez.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Geri Alma

İdarenin tek taraflı vazgeçmesi

Madde 21 – İdare kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili mercinin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. Şu kadar ki, dava sırasında vazgeçme halinde dava giderleri ile harç, harcanan emek ve işin önemi gözetilerek mahkemece maktuen takdir olunacak avukatlık ücreti idareye yükletilir.

Vazgeçme, iade ve devir ⁽²⁾

Madde 22 – (Değişik birinci fıkrası: 24/4/2001 - 4650/13 md.) Kamulaştırmanın (...) ⁽³⁾ kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılarının 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. **(Değişik ikinci ve üçüncü cümleler: 10/9/2014 - 6552/100 md.)** Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçılarını, kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malı geri alabilir. İade işleminin kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde gerçekleşmesi hâlinde kamulaştırma bedelinin faizi alınmaz. **(Mülga dördüncü cümle: 10/9/2014-6552/100 md.)**

(1) Bu fıkrafta yer alan; "16, 17 ve 19 uncu maddelere dayanılarak" ibaresi, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 12 nci maddesiyle "Bu Kanun uyarınca" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(2) Bu madde başlığı "Tarafların anlaşmasıyla vazgeçme ve devir" iken, 12/7/2013 tarihli ve 6495 sayılı Kanunun 26 ncı maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(3) 10/9/2014 tarihli ve 6552 sayılı Kanunun 100 üncü maddesiyle bu fıkrafta yer alan; "ve bedelinin" ibaresi metinden çıkarılmıştır.

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Bu madde hükümlerine göre taşınmaz malı geri almayı kabul etmeyen mal sahibi veya mirasçılarının 23 üncü maddeye göre geri alma hakları da düşer.

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Bu madde hükümleri, kamulaştırmanın kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl geçmiş olması hâlinde uygulanmaz.

Ancak, kamulaştırılan taşınmaz mala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak bu Kanunun 30 uncu veya 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanununun 23 üncü maddesine göre işlem yapılır.

Mal sahibinin geri alma hakkı

Madde 23 – Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 nci maddenin dördüncü fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçuları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.⁽¹⁾

Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Birinci ve ikinci fıkrada belirtilen süreler geçtikten sonra kamulaştırılan taşınmaz malda hakları bulunduğu iddiasıyla eski malikleri veya mirasçuları tarafından idareden herhangi bir sebeple hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz ve dava açılmaz.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.

Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununa dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

BEŞİNCİ KISIM

Hasar, Doğacak Hak ve Borçlar, Trampa Yolu ile ve Acele Kamulaştırma

BİRİNCİ BÖLÜM

Hasar

Kamulaştırma bedelinden düşülebilecek hasar

Madde 24 – 21, 22 ve 23 üncü maddeler uyarınca kamulaştırılmasından vazgeçilen veya geri alınan taşınmaz mal üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeyler yıkılmış, sökülmüş veya harap olmuş ise, taşınmaz malın geri alınmasında mal sahibi veya mirasçısı, kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, ödeyeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesini isteyebilir.

Bu madde ile 21, 22 ve 23 üncü maddelerin uygulamasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

(1) 10/9/2014 tarihli ve 6552 sayılı Kanunun 100 üncü maddesiyle bu fıkrada yer alan; "ikinci" ibaresi "dördüncü" şeklinde değiştirilmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

*Tebliğ ile Doğacak Haklar ve Borçlar**Hakların sınırlandırılması ve mülkiyetin idareye geçmesi***Madde 25 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/14 md.)**

Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 10 uncu madde uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.

Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatla esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz.

(Ek fıkra: 12/7/2013-6495/27 md.) Baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi gelecek yıllara sari büyük projelerde kamu yararı kararı kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlığında on beş gün süre ile asılmak suretiyle ilan edilir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. **(Değişik üçüncü cümle: 19/4/2018-7139/28 md.)** Taşınmazlardaki bu sınırlama ilan tarihinin bitiminden itibaren beş yıl olup, bu süre Cumhurbaşkanlığı tarafından bir defaya mahsus olmak üzere beş yıl süre ile uzatılabilir. ⁽¹⁾

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

*Trampa Yolu ve Acele Kamulaştırma**Trampa yolu ile kamulaştırma*

Madde 26 – Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzü aşamaz.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkroda yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

Acele kamulaştırma

Madde 27 – 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (**Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.**) 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (**Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.**) 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. ⁽¹⁾⁽²⁾

(Ek fıkra: 19/4/2018-7139/29 md.) Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. El koyma kararından sonra taşınmaz mal 20 nci madde uyarınca boşaltılır.

Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

ALTINCI KISIM

Bedelsiz Kullanma, Giderlerin Ödenmesi ve İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devri

BİRİNCİ BÖLÜM

*Bedelsiz Kullanma ve Giderler**Bedelsiz kullanma yetkisi*

Madde 28 – Milli savunma inşaat ve tesisatı için gerekli görülen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını, hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanmaya Milli Savunma Bakanlığı yetkilidir.

Bayındırlık, Köy İşleri ve Kooperatifler bakanlıkları ile T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü de aynı sebep ve şartlarla, demiryolu hattının veya karayolunun veya su tesislerinin her yönündeki, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanabilirler.

(1) Bu fıkroda yer alan; sırasıyla, "11 ve 12 nci" ve "milli bir bankaya" ibareleri; "10 uncu" ve "10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya" şeklinde 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 15 inci maddesiyle değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkroda yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

Giderlerin ödenmesi

Madde 29 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/16 md.)

10 uncu madde uyarınca mahkeme heyetinin harcırahları, 15 inci madde uyarınca mahkemece oluşturulan bilirkişilerin ve keşifte dinlenen muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile, tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamu Kurumları ve Tüzelkişileri Arasında Taşınmaz Mal Devri

Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri

Madde 30 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/17 md.)

Kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.

Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılama da mahkemece, 29/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

(Ek fıkra: 20/8/2016-6745/32 md.) İşleri Bakanlığının güvenlik gerekçesiyle ihtiyaç duyduğu, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve il özel idareleri dâhil mahalli idareler ve diğer kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlar, kaynak veya irtifak hakları, Cumhurbaşkanı kararıyla resen Hazine adına tescil ve İşleri Bakanlığına tahsis edilir. Taşınmazın bedeli, tescil işleminden itibaren altmış gün içinde bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen kriterler de dikkate alınmak suretiyle valiliklerce resen tespit edilir. Bedele ilişkin itirazlar Danıştaya yapılır. İtirazlar tescil işlemini durdurmaz. Mahkemelerce ihtiyati tedbir ve yürütmenin durdurulması kararları verilemez, 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz. Bu taşınmazlara ilişkin olarak ihtiyaç duyulan imar planı değişiklikleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca resen yapılır veya yaptırılır. ⁽¹⁾

YEDİNCİ KISIM

Yasak İşler ve Ceza Hükümleri

BİRİNCİ BÖLÜM

Yasak İşler

Yasak işler ve eylemler

Madde 31 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/18 md.)

Aşağıda yazılı işler ve eylemler yasaktır.

a) 15 inci madde uyarınca oluşturulan bilirkişilerin, kendilerine mahkemece takdir edilen türet dışında herhangi bir suretle çıkar sağlamaları,

b) Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik.

c) Dava giderlerinin avukat veya dava vekilleri veya onlar adına hareket edenler tarafından kabullenilmesi.

d) Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının nakden veya başka bir şekilde, avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenler tarafından mal sahibine önceden ödemesi.

e) Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenlere ait olacağının kararlaştırılması.

f) Yukarıda yazılı bentlerde yasaklanan fiillerin avukat veya dava vekillerince bizzat veya aracı ile mal sahibine teklif edilmesi veya bunlara yardımcı olunması.

İKİNCİ BÖLÜM

Görevli Kişilerin Suçları ve Ceza Hükümleri

Görevli kişilerin suçları

Madde 32 – Bu Kanuna göre görevlendirilenlerden suç işleyenler, Devlet memuru gibi cezalandırılırlar. Şu kadar ki verilecek cezalar; o suç için muayyen olan cezanın yarısından az olmamak üzere iki katına kadar artırılır.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkrada yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

*Cezalar***Madde 33 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/19 md.)**

Fiilleri daha ağır cezayı gerektiren ayrı bir suç teşkil etmediği takdirde, bu Kanunun 31 inci maddesinin (a) bendine aykırı hareket edenler iki yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve iki milyar liradan dört milyar liraya kadar; (d), (e) ve (f) bentlerine aykırı hareket edenler ise, bir yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve beşyüz milyon liradan bir milyar liraya kadar ağır para cezasıyla, (b) ve (c) bentlerine aykırı hareket edenler, altı aydan iki yıla kadar hapis ve ikiyüz milyon liradan dört yüz milyon liraya kadar ağır para cezasıyla cezalandırılırlar. Bu maddedeki para cezaları her yıl 1/3/1926 tarihli ve 765 sayılı TürkCeza Kanununun ek 2 nci maddesi hükümleri uyarınca artırılır.

SEKİZİNCİ KISIM

*Çeşitli Hükümler**Mal sahibinin sağladığı yararları geri alma hakkı*

Madde 34 – Mal sahiplerinin 31 inci maddedeki yasaklara rağmen avukat veya dava vekillerine veya bu Kanuna göre görevlendirilenlere veya üçüncü şahıslara verdikleri paraları veya sağladıkları yararlar karşılığını bir yıl içinde geri almaya hakları vardır.

İmar mevzuatı uygulanan veya özel parselasyon yapılan yerler:

Madde 35 – İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikinın muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez.

Kamulaştırmadan sonra alınan tapu kaydının iptali

Madde 36 – Kamulaştırma kanunları uyarınca gerekli işlemler tamamlandı tapuda kayıtlı olanların idare adına intikallerinin yapılmasından, tapuda kayıtlı olmayanların tescillerinin sağlanmasından sonra, kamulaştırılan yer için herhangi bir nedenle gerçek ve tüzelkişiler adına yeniden tapu tesis edildiği takdirde, idarenin isteği üzerine hakim, evrak üzerinde ve lüzum gördüğü takdirde mahallinde inceleme yaparak sonraki kaydın iptali hakkında bir karar verir.

Bu işlemler harca ve resme bağlı değildir.

Yetkili ve görevli mahkeme ve yargılama usulü

Madde 37 – Bu Kanundan doğan tüm anlaşmazlıkların adli yargıda çözümlenmesi gerekenleri, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü ile görülür.

Hak düşürücü süre

Madde 38 – (İptal:Ana.Mah.'nin 10/4/2003 tarih ve E.2002/112, K.2003/33 sayılı kararı ile)

*Vergilendirme***Madde 39 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/20 md.)**

Kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırıldığı yıla ait emlak vergisi tarhına esas olan vergi değeri, kesinleşen kamulaştırma bedelinden az olduğu takdirde, kamulaştırma bedeli ile vergi değeri arasındaki fark üzerinden, cezalı emlak vergisi tarh olunur.

Emlak vergisi beyannamesinin ek süreye rağmen verilmemiş olması halinde, kesinleşen kamulaştırma bedeli, kamulaştırmanın yapıldığı yıla ait vergi değeri yerine geçer ve bu değer üzerinden cezalı emlak vergisi tarhiyatı yapılır.

Kaldırılan ve saklı tutulan hükümler

Madde 40 – 31/8/1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu ile ek ve değişiklikleri, 8/7/1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanununun 5 inci maddesi ile 21/1/1982 tarih ve 2587 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinin kamulaştırılan taşınmaz malın değerinin tespitine ilişkin hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

7/3/1954 tarih ve 6326 sayılı Petrol Kanunu ve değişiklikleri, 15/4/1955 tarih ve 6538 sayılı İstanbul Kapalıçarşısının Tamir ve İhyası Hakkında Kanun hükümleri ile diğer özel kanunlardaki kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.

İstimlak Kanununa yapılan atıflar

Madde 41 – Diğer kanunlarda İstimlak Kanununa veya belli maddelerine yapılan atıflar bu Kanuna veya bu Kanunun aynı konuları düzenleyen madde veya maddelerine yapılmış sayılır.

Ek Madde 1- (Ek: 20/8/2016-6745/33 md.)

Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin yapılmaması hâlinde taşınmazların malikleri tarafından, bu Kanunun geçici 6 ncı maddesindeki uzlaşma sürecini ve 3194 sayılı İmar Kanununda öngörülen idari başvuru ve işlemleri tamamlandıktan sonra taşınmazın kamulaştırmasından sorumlu idare aleyhine idari yargıda dava açılabilir.

Birinci fıkra uyarınca dava açılması hâlinde taşınmazın ya da üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, mahkemece; bu Kanunun 15 inci maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılarak, taşınmazın hukuken tasarrufunun kısıtlandığı veya fiilen el konulduğu tarihteki nitelikleri esas alınmak suretiyle tespit edilir ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir.

Bu madde kapsamında kalan taşınmazlar hakkında açılacak dava ve takiplerde, bu Kanunun geçici 6 ncı maddesinin üçüncü, yedinci, sekizinci ve on birinci fıkra hükümleri, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılan ancak henüz karara bağlanmayan veya kararı kesinleşmeyen davalara bu madde hükümleri, kesinleşen ancak henüz ödemesi yapılmayan kararlar hakkında ise geçici 6 ncı maddenin üçüncü, sekizinci ve on birinci fıkra hükümleri uygulanır.

Bu Kanunun geçici 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca ayrılması gereken yüzde iki oranındaki ödenekler, yüzde dört olarak ayrılır. İlave olarak ayrılan yüzde iki oranındaki ödenekler, münhasıran bu ek madde ile geçici 11 inci ve geçici 12 nci maddeler kapsamında yapılacak ödemelerde kullanılır. Yapılacak ödemelerin toplam tutarının ilave olarak ayrılan ödeneğin toplamını aşması hâlinde, ödemeler, en fazla on yılda ve geçici 6 ncı maddenin sekizinci fıkrası hükmüne göre yapılır.

Geçici Madde 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce verilmiş olan kamu yararı ve kamulaştırma kararları geçerlidir. Ancak, idarece henüz kıymet takdir edilmemiş olan işlerde, kıymet takdir işlemleri ile sonraki işlemler bu Kanun hükümlerine göre yapılır.

Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu Kanun hükümleri uygulanır. Ancak bu Kanunla getirilen değişik hükümlerin uygulanması nedeniyle haksız çıkan tarafa harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilemez.

Geçici Madde 2 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılan davalarda, davanın açıldığı günde yürürlükte olan kanunlara göre işlemeye başlamış olan dava süreleri, o kanunlara göre tespit edilir.

Geçici Madde 3 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kamulaştırılmış ve kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi dört yılı tamamlamış taşınmaz mal hakkında 22 nci madde hükmüne göre işlem yapılmış veya yapılacak olması halinde, idarelere bu Kanunun yürürlüğünden itibaren 2 yıllık ek süre hakkı tanınır.

Mal sahibinin geri alma hakkı ancak bu sürenin tamamlanmasından sonra doğar.

Geçici Madde 4 – 5 Ocak 1961 tarih ve 221 sayılı Kanunun kapsamına girmeleri nedeniyle kamu tüzelkişileri veya kurumları adına kamulaştırılmış sayılan taşınmaz malların eski malik, zilyed veya bunların halefleri tarafından açılmış ve kesin hükme bağlanmamış davalarda sözü edilen 221 sayılı Kanunun hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 5 – (Ek: 24/4/2001 - 4650/21 md.) Bu Kanunun değişik 15 inci maddesinde öngörülen yönetmelik çıkarılıncaya kadar bilirkişiler önceki hükme göre seçilir.

Kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedel tespiti⁽¹⁾

Geçici Madde 6 – (Ek: 18/6/2010-5999/1 md.; Değişik: 24/5/2013-6487/ 21 md.)

Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, mülkiyet hakkından doğan talepler, bedel talep edilmesi hâlinde bedel tespiti ve diğer işlemler bu madde hükümlerine göre yapılır. Bu maddeye göre yapılacak işlemlerde öncelikle uzlaşma usulünün uygulanması dava şartıdır.

İdarenin daveti veya malikin müracaatı üzerine, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının idarenin daveti veya malikin müracaat ettiği tarihteki tahmini değeri; bu Kanunun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasına göre teşkil edilen kıymet takdir komisyonu marifetiyle, taşınmazın el koyma tarihindeki nitelikleri esas alınmak ve bu Kanunun 11 inci ve 12 nci maddelerine göre hesaplanmak suretiyle tespit edilir. Tespitten sonra, bu Kanunun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre teşkil olunan uzlaşma komisyonunca, idarenin daveti veya malikin müracaat tarihinden itibaren en geç altı ay içinde 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre tebliğ edilen bir yazı ile, tahmini değer bildirilmeksizin, talep sahibi uzlaşma görüşmelerine davet edilir.

(1) 24/52013 tarihli ve 6487 sayılı Kanunun 21 inci maddesi ile bu maddenin başlığı “Kamulaştırmaksızın el koyma sebebiyle tazmin” iken metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Uzlaşma; idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullanılması suretiyle veya bunların mümkün olmaması hâlinde nakdi bedel üzerinden yapılabilir.

Uzlaşma görüşmeleri, hukuki veya fiili engel bulunmadığı takdirde davete icabet tarihinden itibaren en geç altı ay içinde sonuçlandırılır ve uzlaşmaya varılıp varılmadığı, malik veya temsilcisi ile komisyon üyeleri tarafından imzalanan bir tutanağa bağlanır. Bu tutanak ile uzlaşma görüşmelerine ilişkin bilgi ve belgeler, açılacak davalarda taraflar aleyhine delil teşkil etmez. Uzlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde uzlaşılan hakkın türünü, tanınma şart ve usullerini, nakdi ödemede bulunulacak ise miktarını ve ödeme şartları ile taşınmazların tesciline veya terkinine dair muvafakati de ihtiva eden bir sözleşme akdedilerek bu sözleşme çerçevesinde işlem yapılır ve uzlaşma konusu taşınmazlar resen tapuya tescil veya terkin edilir.

Uzlaşılan bedel, bütçe imkanları dâhilinde sonraki yıllara sâri olacak şekilde taksitli olarak da ödenebilir. Taksitli ödeme süresince, 4/12/1984 tarihli ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanuna göre ayrıca kanuni faiz ödenir.

İdare ve malik arasında uzlaşma sağlanamadığı takdirde, uzlaşmazlık tutanağının tanzim edildiği tarihten itibaren üç ay içinde malik veya idare tarafından bedel tespiti davası açılabilir. Dava açılması hâlinde, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, ikinci fıkranın birinci cümlesindeki esaslara göre mahkemece bu Kanunun 15 inci maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle tespit ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir. Tespit edilen bedel, bu maddenin sekizinci fıkrasına göre idarece ödenir. Tescile veya terkinine ilişkin hüküm kesin olup tarafların hükmedilen bedele ilişkin temyiz hakkı saklıdır.

Bu madde kapsamında açılan davalarda mahkeme ve icra harçları ile her türlü vekalet ücretleri bedel tespiti davalarında öngörülen şekilde maktu olarak belirlenir.

Kesinleşen mahkeme kararlarına istinaden bu madde uyarınca ödemelerde kullanılmak üzere, ihtiyaç olması hâlinde, merkezi yönetim bütçesine dâhil idarelerin yılı bütçelerinde sermaye giderleri için öngörülen ödeneklerinin (Milli Savunma Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı bütçelerinin güvenlik ve savunmaya yönelik mal ve hizmet alımları ile yapım giderleri için ayrılan ödeneklerin) yüzde ikisi, belediye ve il özel idareleri ile bağlı idareleri için en son kesinleşmiş bütçe gelirleri toplamının, diğer idareler için en son kesinleşmiş bütçe giderleri toplamının en az yüzde ikisi oranında yılı bütçelerinde pay ayrılır. Kesinleşen alacakların toplam tutarının ayrılan ödeneğin toplam tutarını aşması hâlinde, ödemeler, sonraki yıllara sâri olacak şekilde, garameten ve taksitlerle gerçekleştirilir. Taksitlendirmede, bütçe imkanlarıyla alacakların tutarları dikkate alınır. Taksitli ödeme süresince, 3095 sayılı Kanuna göre ayrıca kanuni faiz ödenir. İdare tarafından, mahkeme kararı gereğince nakdi ödeme yerine, üçüncü fıkrada belirtilen diğer uzlaşma yolları da teklif edilebilir ve bu maddenin uzlaşmaya ilişkin hükümlerine göre işlem yapılabilir.

Bu maddenin bedele ilişkin hükümleri, vuku bulduğu tarih itibarı ile bu maddenin kapsamında olan kamulaştırmasız el koymadan dolayı açtıkları tazminat davası süre bakımından dava hakkının düştüğü gerekçesiyle reddedilmiş olanlar hakkında da uygulanır. Evvelce açtıkları davalar sonunda tazminat almaya hak kazanmış veya süre dışındaki sebeplerden dolayı davaları reddedilmiş olanlar hakkında bu madde hükümleri uygulanmaz. Ancak, gerek iç hukuka ve gerekse milletlerarası hukuka göre evvelce açtıkları davalar sonunda hak kazanmış oldukları tazminat henüz ödenmemiş olanlara, idare tarafından nakdi ödeme yerine, üçüncü fıkrada belirtilen diğer uzlaşma yolları teklif edilebilir ve bu maddenin uzlaşmaya ilişkin hükümlerine göre işlem yapılabilir.

Vuku bulduğu tarih itibarı ile bu maddenin kapsamında olan kamulaştırmasız el koymadan dolayı bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce tazmin talebiyle dava açmış olanlar; bu madde hükümlerine göre uzlaşma yoluna gitmeyi isteyip istemediklerini bu maddenin yürürlüğe girmesinden itibaren üç ay içinde idareye ve mahkemeye verecekleri dilekçeler ile bildirebilirler. Uzlaşma talebi üzerine, uzlaşma görüşmelerinin neticesine kadar dava bekletilir; uzlaşamaması hâlinde, uzlaşmazlık tutanağının mahkemeye sunulmasından sonra davaya devam edilir. **(Mülga üçüncü cümle: 20/8/2016-6745/34 md.)** Bu madde hükümleri karara bağlanmamış veya kararı kesinleşmemiş tüm davalara uygulanır. Kararı kesinleşen davalara ise, bu maddenin yalnızca sekizinci fıkra hükümleri uygulanır.

Bu madde uyarınca ödenecek olan bedelin tahsili sebebiyle idarelerin mal, hak ve alacakları haczedilemez.

(İptal onikinci fıkra: Anayasa Mahkemesi'nin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı ile.)

(İptal onüçüncü fıkra: Anayasa Mahkemesi'nin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı ile.)

(Ek fıkra: 3/11/2016-6754/40 md.) Bu madde uyarınca açılacak davalarda 15 inci maddede düzenlenen bilirkişiliğe ilişkin hükümler uygulanır.

Geçici Madde 7 – (Ek: 24/5/2013-6487/ 22 md.; İptal; Anayasa Mahkemesi'nin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı ile)⁽¹⁾

Geçici Madde 8 – (Ek: 12/7/2013-6495/28 md.)

Bu Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesi hükmü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri nedeniyle, kamulaştırılan taşınmazların eski malikleri veya mirasçıları tarafından bu taşınmazların geri alınması, bedel veya tazminat talebiyle açılan ve henüz kesinleşmeyen davalarda da uygulanır.

Geçici Madde 9 – (Ek: 10/9/2014-6552/101 md.)⁽²⁾

Bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen veya eklenen bu Kanunun (...)⁽²⁾ 23 üncü maddesinin üçüncü fıkrası hükmü; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri nedeniyle, kamulaştırılan taşınmaz malların eski malikleri veya mirasçıları tarafından bu taşınmaz malların geri alınması, bedel veya tazminat talebiyle açılan ve henüz kesinleşmeyen davalarda da uygulanır. Bu maddenin uygulanması nedeniyle reddedilen davaların yargılama giderleri davalı idare tarafından ödenir.⁽²⁾

(1) Söz konusu İptal Kararı Resmî Gazete'de yayımlandığı 13/3/2015 tarihinden başlayarak altı ay sonra yürürlüğe girmiştir.

(2) Bu maddenin birinci cümlesinde yer alan "...22 nci maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkra hükümleri ile..." ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 14/5/2015 tarihli ve E.: 2014/177, K.: 2015/49 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Geçici Madde 10 – (Ek: 4/4/2015-6645/12 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla kamulaştırma nedeniyle idarece ödenmiş olan ancak kesinleşen yargı kararları gereği geri ödenmesi gereken kamulaştırma bedelinin; borçlusuna bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce idarece tebliğ edilmiş olması hâlinde bu Kanunun yayımını izleyen aydan başlamak üzere altı ay içinde, tebliğ edilmemiş olması hâlinde ilgisine tebliğ tarihinden itibaren üç ay içinde ödenmesi şartıyla kamulaştırma bedeliyle birlikte ödenmesi gereken faizin tahsilinden vazgeçilir. Şu kadar ki, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak tebligatlarda ödeme için verilen üç aylık sürenin bu maddede yer alan altı aylık sürenin içinde kalması hâlinde üç aylık süre altı aylık sürenin bitim tarihine kadar uzar. Bu madde hükmünden yararlanan şahıslar bu konuyla ilgili dava açamazlar. Bu şahıslar hakkında başlatılmış icra takipleri ödeme süresince durur, ödemeyi müteakip sonlandırılır, icra ve yargılama masrafları talep edilmez.

Geçici Madde 11- (Ek: 20/8/2016-6745/34 md.)

(İptal birinci fıkra: Anayasa Mahkemesinin 28/3/2018 tarihli ve E: 2016/196 ve K: 2018/34 sayılı kararıyla.)

(İptal ikinci fıkra: Anayasa Mahkemesinin 28/3/2018 tarihli ve E: 2016/196 ve K: 2018/34 sayılı kararıyla.)

Geçici Madde 12- (Ek: 20/8/2016-6745/35 md.)

24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılan imar uygulamalarından doğan idarelerin taraf olduğu her türlü alacak ve bedel artırım davalarında taşınmazın değeri; uygulamamın tapuda tescil edildiği tarih değerlendirme tarihi olarak esas alınmak ve o tarihteki nitelikleri gözetilmek suretiyle tespit edilir. Tespit edilen bu bedel, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi tablosu esas alınmak suretiyle dava tarihi itibarıyla güncellenir ve ortaya çıkan gerçek bedel hak sahibine ödenir.

Bu Kanunun geçici 6 ncı maddesinin üçüncü, yedinci, sekizinci ve on birinci fıkra hükümleri, bu madde kapsamındaki davalar ve icra takipleri için de uygulanır. Devam eden dava ve icra takipleri ise, bu madde hükümlerine göre sonuçlandırılır.

Geçici Madde 13- (Ek: 21/3/2018-7103/28 md.)

Bu Kanunun 12 nci maddesinin altıncı fıkrası hükümleri, görülmekte olan davalarda da uygulanır ve dava, dava şartı yokluğu nedeniyle usulden reddedilerek, dava açanların dosyalarının mahkeme tarafından ilgili valilik komisyonuna gönderilmesine karar verilir. Reddedilen davalarda yargılama gideri kamu üzerine bırakılır ve davalı idare lehine vekâlet ücretine hükmedilmez.

Geçici Madde 13- (Ek: 19/4/2018-7139/30 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla kamulaştırma sebebiyle idarece ödenmiş olan ancak istinaf ve temyiz incelemesi sonucu kesinleşen yargı kararları uyarınca geri ödenmesi gereken kamulaştırma bedellerine ilişkin idare tarafından yapılan ödeme tarihi ile geri ödemeye dair yazının ilgisine tebliğ edildiği tarih arasındaki süre için faiz alınmaz. Geri ödemeye ilişkin yazının bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce borçlusuna idarece tebliğ edilmiş olması veya borçlu hakkında icra takibine başlanmış olması halinde bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar ödenmemiş olan alacaklar için bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içerisinde ödenmesi şartıyla faizin tahsilinden vazgeçilir.

Bu madde hükmünden yararlanan şahıslar bu konuyla ilgili dava açamazlar. Bu şahıslar hakkında başlatılmış icra takipleri ödeme süresince durur, ödemeyi müteakip sonlandırılır; icra ve yargılama masrafları talep edilmez.

Madde 42 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 43 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

6218-5



**4/11/1983 TARİHLİ VE 2942 SAYILI ANA KANUNA İŞLENEMEYEN
HÜKÜMLER**

1 – 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun hükmüdür:

Geçici Madde 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, kamulaştırma kararı alınmış ancak henüz tebligata çıkarılmamış kamulaştırmalarda bu Kanun hükümleri, diğerlerinde önceki hükümler uygulanır.



EK B. Çizelgeler

Çizelge B.1 Kurumlara karşı açılan kamulaştırmasız el atma ve kamulaştırma bedelinin artırılmasına ilişkin dosyalarda (5 yıl sürecinde) bir adliyede bir mahkemeye düşen dosyalar çizelgesi

Dava Yılı	Örneklem Dosya Sayısı	Dosya No	Kamulaştırmasız-El Atma Nedeniyle Tazminat	Kamulaştırma-Bedel Artırımı	Dava Tarihi	Karar Tarihi	Kesinleşme Tarihi	Dava Süresi	Dava Sonucu	Karar Bozma-Derdest	Kurum
2013	1	12	1		23-02-07				K. KABUL	BOZMA-DERDEST	İBB
2013	2	19	1		10-01-13	30-09-14	11-01-17	4 Yıl 1 Gün	K. KABUL		İSKİ
2013	3	26	1		14-01-13	03-07-14	09-09-14	1 YIL 7AY 26 GÜN	K.VERİLMESİNE YER OLMADIĞINA		İBB
2013	4	27	1		14-01-13	30-01-14	08-12-14	1YIL 10AY 24 GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		ÜMR.B.B
2013	5	28	1		14-01-13	29-12-16			K. KABUL	İSTİNAF	İBB- ÜMR. B. B.
2013	6	29	1		19-01-11	28-01-14	06-11-14	3YIL 9AY 18GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		İSKİ
2013	7	33	1		15-01-13	11-02-14	01-04-15	1YIL9AY 22 GÜN	AÇILMAMIŞ SAYILMASINA		İBB-ÜMR.B.B
2013	8	56	1		23-01-13	21-11-13	01-04-15	2 YIL 2AY 10 GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		M.E.B
2013	9	58	1		30-01-13				DERDEST	DERDEST	İBB
2013	10	60	1		23-01-13	28-12-17			K. KABUL	İSTİNAF	İBB
2013	11	63	1		19-09-11	05-12-13	23-06-15	3YIL9AY 5GÜN	K. KABUL		ÜMR. B.
2013	12	68	1		25-01-13	18-03-13			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	İST. İL ÖZEL İDARE
2013	13	72	1		28-01-13	20-02-14	22-04-14	1 YIL 2AY 25 GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		İBB-ÜMR.
2013	14	79	1		29-01-13	07-03-13	07-11-13	9 AY 9 GÜN	K.VERİLMESİNE YER OLMADIĞINA		İBB-ÇEKMEKÖY B.B
2013	15	83	1		30-01-13	11-07-14			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA		ÜMR. B.B.
2013	16	92	1		04-02-13				DERDEST	DERDEST	TUZLA B.B
2013	17	99	1		12-02-13	18-03-13			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	İ.B.B
2013	18	107	1		18-02-13	04-11-14	01-03-16	3YIL12GÜN	KABUL		KAD. B.B
2013	19	110	1		19-02-13	04-04-13			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	KAD. B.B
2013	20	121	1		26-02-13	16-06-15	08-09-16	2 YIL5 AY 24 GÜN	K.KABUL		İBB-İSKİ-DSİ
2013	21	125	1		27-02-13	14-05-13			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	İBB
2013	22	138	1		06-03-13	18-09-14			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA		TCDD
2013	23	148		1	12-03-13	08-09-15			KABUL	BOZMA-DERDEST	KAD. B.B
2013	24	155	1		15-03-13	16-02-14			K. KABUL		İBB-TCK
2013	25	156	1		15-03-13	19-04-13			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	İBB
2013	26	164		1	20-03-13	11-10-15			KABUL	BOZMA-DERDEST	TUZLA B.B.
2013	27	167	1		22-03-13	18-12-14	08-11-16	3YIL 7 AY 26 GÜN	KABUL		KAD.B.B.
2013	28	176		1	28-03-13	13-11-14			KABUL	BOZMA-DERDEST	KARTAL B.B-İBB
2013	29	186	1		04-04-13	11-02-14	08-04-14	1 YIL 4 GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		İSKİ
2013	30	187		1	05-04-13	25-02-16			KABUL	YARGITAY	KARTAL B. B
2013	31	190	1		08-04-13	19-03-15	26-04-16	3 YIL 18GÜN	KABUL		KAD.B. B
2013	32	203	1		31-01-11	10-12-13	14-04-15	4 YIL 2AY 14 GÜN	K.KABUL		İBB
2013	33	206	1		16-04-13	22-03-16			K.KABUL	YARGITAY	TCK-İBB
2013	34	207	1		16-04-13	19-09-16	18-01-17	3 YIL 9 AY2 GÜN	AÇILMAMIŞ SAYILMASINA		İSKİ
2013	35	234	1		29-04-13	03-09-15	07-12-17	4 YIL 7AY 8 GÜN	K.KABUL		KARTAL B.B
2013	36	241		1	02-05-13	18-09-14			K.VERİLMESİNE YER OLMADIĞINA	KARARLI	TCK
2013	37	258	1		09-05-13	26-11-13			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	İSKİ
2013	38	270	1		20-05-13	06-02-17	08-09-17	4 YIL 3AY 19 GÜN	AÇILMAMIŞ SAYILMASINA		TEİAŞ
2013	39	272	1		21-05-13	29-05-14			RET	KARARLI	İSKİ
2013	40	274	1		22-05-13	11-06-13			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	KARTAL B.B

2013	41	281	1		27-05-13	20-02-14	05-05-14	11 AY 8GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		ISKİ
2013	42	287	1		29-05-13	18-09-14	10-11-14	1 YIL 5 AY 12 GÜN	AÇILMAMIŞ SAYILMASINA		TEİAŞ
2013	43	292	1		30-05-13	20-01-15	02-11-17	1 YIL 5 AY 3 GÜN	KABUL		İBBB
2013	44	295	1		03-06-13	06-11-14	30-12-14	1 YIL 6 AY 27 GÜN	RET		TEİAŞ
2013	45	296	1		03-06-13	15-11-13	09-09-14	1 YIL 3 AY 6 GÜN	RET		TEİAŞ
2013	46	303	1		06-06-13	16-04-15	31-05-16	2 YIL 11 AY 25 GÜN	K.KABUL		ISKİ
2013	47	304	1		07-06-13	11-07-14	24-11-15	2 YIL 5 AY 17 GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		İBB-KAD.B.B
2013	48	306	1		10-06-13	03-04-14	18-07-14	1 YIL 1 AY 8 GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		M.E.B
2013	49	344		1	03-07-13	05-12-17			K. KABUL	BOZMA-DERDEST	
2013	50	359	1		29-07-13	29-05-14			RED	İSTİNAFTA	
2013	51	368	1		27-08-13	26-12-13	28-02-14	6 AY 1 GÜN	KABUL		İBB
2013	52	373		1	09-09-13	14-04-16	30-05-16	2YIL 8AY 21 GÜN	KABUL		TUZLA B.B
2013	53	374	1		10-09-13	24-03-15	05-05-16	2 YIL 7 AY 25 GÜN	K. KABUL		ULAŞT. BAKNLĞ
2013	54	425	1		24-10-13	18-09-14	05-04-16	2 YIL 5 AY 12 GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		İBB
2013	55	513	1		20-12-13	30-12-14	14-07-16	2 YIL 6 AY 24 GÜN	KABUL		ÜMR B.B
2013	56	516	1		23-12-13	24-01-14	21-11-14	10 AY 29 GÜN	K. KABUL		ÜMR.B.B- İBB- TCK
2013	57	517	1		25-05-11	20-02-14			RED	KARARLI	ÜMR. B.B
2013	58	518		1	15-06-11	16-04-15			K. KABUL	KARARLI	ÇEKM. B.B
2014	59	2		1	14-02-12	25-03-14			DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET	KARARLI	ÜMR. B.B
2014	60	9	X		23-12-13	12-12-17			KABUL	YARGITAY	ÇEKM B.B
2014	61	10	X		07-01-14	10-05-16			KABUL	YARGITAY	KAD B.B
2014	62	15	X		10-01-14	15-01-15	22-12-16	2 YIL 11 AY 11 GÜN	KABUL		İBB
2014	63	27	X		18-10-11	25-03-14	14-05-14	2 YIL 6 AY 26 GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		İBB- ÜMRANİYE B.B
2014	64	31	X		21-01-14	01-12-15			RED	KARARLI	KAD B.B
2014	65	43	X		02-09-10	11-07-14	18-02-16	5 YIL 5 AY 16 GÜN	KABUL		İBB
2014	66	59	X		17-07-12	28-03-14			DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET	KARARLI	MEB
2014	67	61	X		09-04-12	28-03-14			DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET	KARARLI	TCK-ÜMR B.B
2014	68	65	X		19-02-14				DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET	BOZMA-DERDEST	ÇEKM.B.B
2014	69	101	X		23-02-11	13-05-14	16-11-15	4 YIL 8 AY 24 GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		İBB-ÇEKM.B.B
2014	70	121	X		11-03-14	09-06-15	21-09-17	3 YIL 6AY 9 GÜN	KABUL		İBB
2014	71	128	X		03-05-12	08-07-14	10-04-15	2 YIL 11 AY 7 GÜN	K. KABUL		İBB
2014	72	132	X		17-03-14	03-12-15	12-10-17	3 YIL 6AY24 GÜN	KABUL		İBB
2014	73	155	X		16-04-12	01-04-14	25-11-14	2 YIL 7 AY9 GÜN	RED		ISKİ
2014	74	166	X		24-02-12	06-11-14	04-02-16	3 YIL 11 AY 11 GÜN	K. KABUL		İBB-ÜMRB.B
2014	75	168	X		01-03-11	24-06-14	09-09-14	3 YIL 6A Y 8 GÜN	K.VERİLMESİNE YER OLMADIĞINA		TEİAŞ-ÜMR B.B
2014	76	185	X		10-04-12	20-01-15	18-11-16	4 YIL 7 AY 8 GÜN	K. KABUL		ÜMR B.B
2014	77	192	X		21-04-14	27-12-16			KABUL	İSTİNAF-DERDEST	ULAŞT. BAKNLĞ
2014	78	205	X		29-04-14	05-04-16	10-09-18	4 YIL 4 AY 12 GÜN	KABUL		TCK

2014	79	213	X		05-05-14				DERDEST	DERDEST	ÜSKB.B
2014	80	232	X		29-03-12	21-05-15	09-05-17	5 YIL 1 AY 10 GÜN	KABUL		ÜMR B.B
2014	81	250		X	02-05-13	18-09-14			RED	KARARLI	TCK
2014	82	251		X	02-05-13	03-11-16			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA	KARARLI	TCK
2014	83	252		X	02-05-13	03-11-16			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA	KARARLI	TCK
2014	84	253		X	02-05-13	03-11-16			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA	KARARLI	TCK
2014	85	254		X	02-05-13	03-11-16			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA	KARARLI	TCK
2014	86	255		X	02-05-13	18-09-14			K.VERİLMESİNE YER OLMADIĞINA	KARARLI	TCK
2014	87	271	X		25-11-11	05-06-14			DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET	KARARLI	ÜMRB.B
2014	88	286	X		02-05-12	26-09-14			RED	YARGITAY	MEB
2014	89	289	X		17-06-14	08-03-16			KABUL	YARGITAY	MEB
2014	90	300	X		30-06-11	26-09-14	04-12-14	3 YIL 5 AY 4 GÜN	K.VERİLMESİNE YER OLMADIĞINA		İBB
2014	91	318	X		13-06-12	11-12-14	25-01-16	3 YIL 7 AY 12 GÜN	K.KABUL		DSİ
2014	92	332	X		30-12-10	13-08-15	25-01-16	5 YIL 26 GÜN	AÇILMAMIŞ SAYILMASINA		İBB VE ÜMRB.B
2014	93	346	X		22-07-14	23-07-14			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	TCK
2014	94	357	X		01-08-14				DERDEST	DERDEST	TCK
2014	95	373	X		18-08-14	17-12-15			K.KABUL	YARGITAY	İBB
2014	96	419	X		24-09-14	28-01-16	24-11-17	3 YIL 2 AY	KABUL		KAD B.B
2014	97	423		X	29-09-14	24-12-15	16-03-16	1 YIL 5 AY 16 GÜN	KABUL		TUZLA B.B
2014	98	431		X	14-11-11	16-12-14	21-03-16	4 YIL 4 AY 7 GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		ÜMRB.B
2014	99	434	X		13-03-12	16-12-14	08-09-15	3 YIL 5 AY 16 GÜN	DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET		İSKİ
2014	100	451	X		21-10-14	08-12-15	15-11-17	3 YIL 15 GÜN	K.KABUL		TEİAŞ
2014	101	469	X		14-12-12	15-01-15			DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET	KARARLI	ÜMR B.B
2014	102	477	X		06-10-11	24-06-15			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA	KARARLI	TCK
2014	103	514	X		27-11-14	22-12-15	19-07-17	2 YIL 7 AY 21 GÜN	KABUL		KAD B.B
2014	104	530	X		08-12-14	27-05-15	08-06-16	1 YIL 6 AY	RED		TEİAŞ-AYEDAŞ
2014	105	539	X		12-12-14	09-03-17			KABUL	İSTİNAF	TCK
2014	106	542	X		14-03-12	10-02-15	04-04-16	4 YIL 21 GÜN	KABUL		İBB
2014	107	546	X		17-12-14	05-11-15	03-07-17	2 YIL 6 AY 15 GÜN	KABUL		KAD.B.B
2014	108	550	X		05-04-12	27-02-15			DAVA ŞARTI YOKLUĞUYLA RET	YARGITAY	MEB
2014	109	552	X		19-12-14	08-03-16			KABUL	YARGITAY	TCK-KAD. B.B
2014	110	555	X		24-12-14	10-12-15			KABUL	KARARLI	KAD. B.B
2015	111	3	X		06-01-15	24-03-17			KABUL	İSTİNAF	TCK
2015	112	6	X		08-01-15	09-06-16	04-07-18	2 YIL 7 AY 25 GÜN	KABUL		TEİAŞ
2015	113	17	X		15-01-15	01-11-16			KABUL	İSTİNAF	TCK
2015	114	24	X		24-07-12	08-12-15	30-11-17	6 YIL 4 AY 6 GÜN	K.KABUL		ÜMRB.B
2015	115	25	X		14-11-11	28-06-16			KABUL		ÜMR B.B
2015	116	51	X		03-02-15	09-04-15			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	İBB
2015	117	59	X		11-02-15	16-11-17			K.KABUL	İSTİNAF	İBB
2015	118	124	X		24-03-15	05-05-16			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA	KARARLI	İBB
2015	119	128	X		14-11-11	15-12-15	18-09-18	6 YIL 10 AY 4 GÜN	K.KABUL		ÜMR.B.B
2015	120	138	X		01-04-15	19-08-15			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA	KARARLI	ÜMR. B.B
2015	121	141	X		02-04-15	08-11-16			KABUL	İSTİNAF	TEİAŞ
2015	122	147	X		06-04-15	08-11-16			KABUL	İSTİNAF	KAD B.B
2015	123	151	X		05-11-12	04-04-16	09-05-16	3 YIL 6 AY 4 GÜN	AÇILMAMIŞ SAYILMASINA		İBB-ÇEKMB.B-İSKİ

2015	124	165	X		17-04-15	18-07-17			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA	KARARLI	KARB.B
2015	125	202	X		15-05-15	02-06-15			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	TEİAŞ
2015	126	224		X	02-06-15	07-09-17			K.KABUL	İSTİNAFTA	TUZLA B.B
2015	127	227	X		05-06-15	05-05-16			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA	KARARLI	KADB.B
2015	128	237	X		12-06-15	24-06-15			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	ÜSKB.B
2015	129	244	X		09-10-12	18-09-15	03-12-15	3 YIL 1 AY 24 GÜN	RED		İSKİ
2015	130	287	X		14-07-15	08-02-16			K.KABUL	İSTİNAFTA	KADB.B-İSKİ
2015	131	296	X		24-07-15	25-01-18			KABUL	İSTİNAFTA	MALT.B.B
2015	132	299	X		28-07-15				DERDEST	DERDEST	TCK
2015	133	341	X		03-09-15	17-01-17			KABUL	İSTİNAFTA	TEİAŞ
2015	134	344	X		07-09-15	28-12-17			K.KABUL	İSTİNAFTA	İBB-ÜMRB.B
2015	135	347	X		09-09-15	28-12-17			KABUL	İSTİNAFTA	İSKİ
2015	136	368	X		05-10-15	12-07-18	14-09-18	2 YIL 1 AY 9 GÜN	K.KABUL		İBB-ÜMRB.B
2015	137	395	X		30-06-10	18-11-16			KABUL	YARGITAY	İBB
2015	138	396	X		20-10-15	16-03-17			K.KABUL	İSTİNAF	TEİAŞ
2015	139	399	X		21-03-12	04-04-16			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA	KARARLI	İSKİ-İBB
2015	140	402	X		22-10-15				DERDEST	DERDEST	MALİYE- MİLLİ SAVUNM.
2015	141	421	X		04-01-13				DERDEST	DERDEST	İBB
2015	142	439	X		22-04-11				DERDEST	DERDEST	ÜMRB.B
2015	143	447	X		26-11-15	22-01-16			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	KARAYOLLARI
2015	144	463		X	19-07-12	07-06-16			K.KABUL	BOZMA-DERDEST	ÇEKMEKÖY B.B
2015	145	469	X		10-12-15	09-03-16			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	İBB
2015	146	475		X	28-03-13	07-06-16			KABUL	BOZMA-DERDEST	KARTB.B
2015	147	476		X	15-12-15	11-04-16			RED	KARARLI	MALT.B.B
2015	148	481	X		17-12-15	29-02-16			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	SANCAKTEPE B.B
2015	149	482	X		18-12-15	06-11-18			K.KABUL	KARARLI	ÜMR.B.B
2016	150	4	X		05-01-16	20-06-17			KABUL	İSTİNAFTA	KADB.B
2016	151	13		X	12-01-16				DERDEST	DERDEST	ATAŞ. B.B
2016	152	24		X	07-01-14	12-12-17			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	ÇEKMB.B
2016	153	31		X	25-01-16	01-11-18			KABUL	KARARLI	KADB. B
2016	154	42		X	02-02-16	05-07-18			KABUL	İSTİNAF	KADB.B
2016	155	70	X		22-02-16	17-03-16			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	İBB
2016	156	77	X		14-11-11	12-04-16			K.KABUL	YARGITAY	ÜMRB. B
2016	157	79	X		25-02-16	11-07-17			KABUL	İSTİNAF	KADB.B
2016	158	98		X	10-03-16				DERDEST	DERDEST	MALB.B
2016	159	111		X	17-03-16	09-10-18			K.KABUL	KARARLI	KADB.B
2016	160	117	X		26-06-12	29-04-16			KABUL	YARGITAY	İBB
2016	161	157		X	14-04-16				DERDEST	DERDEST	SANCAKTEPE B.B
2016	162	179	X		29-04-16	11-10-18			KABUL	KARARLI	DSİ
2016	163	182	X		29-04-16	30-05-16			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	İBB-PENDB.B
2016	164	204	X		13-05-16				DERDEST	DERDEST	TCK
2016	165	237	X		03-06-16	08-05-18			KABUL	KARARLI	İBB
2016	166	258	X		16-06-16				DERDEST	DERDEST	ATAŞ. B.
2016	167	261		X	17-06-16				DERDEST	DERDEST	TCK
2016	168	280	X		30-06-16				DERDEST	DERDEST	İSKİ
2016	169	294		X	07-01-14	01-12-15			KABUL	YARGITAYDA	ÇEKMB.
2016	170	310		X	29-07-16				DERDEST	DERDEST	TUZLA. B.
2016	171	317	X		03-08-16	08-08-16			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	İBB
2016	172	336	X		22-08-16	07-12-17			KABUL	İSTİNAFTA	KAD. B.
2016	173	391	X		12-10-16	07-12-17			RED	KARARLI	MALB.
2016	174	409	X		26-10-16				DERDEST	DERDEST	KADB.
2016	175	441		X	21-11-16	07-12-17			RED	İSTİNAFTA	İBB-MALB.
2016	176	448		X	12-03-13				DERDEST	BOZMA-DERDEST	KAD.B.
2016	177	452	X		01-06-12	17-04-18			KABUL	YARGITAYDA	İBB
2016	178	453	X		29-11-16	30-01-17			BİRLEŞTİRME	BİRLEŞTİRME	İBB
2016	179	461		X	20-07-12				DERDEST	BOZMA-DERDEST	ÜMR.B.
2016	180	468		X	07-12-16				DERDEST	DERDEST	ATAB.
2016	181	469		X	08-12-16				DERDEST	DERDEST	İBB
2016	182	491	X		23-12-16				DERDEST	DERDEST	MEB-ÜMR.B.
2017	183	40	X		31-01-17	12-07-18			KABUL	KARARLI	İBB
2017	184	44	X		03-02-17	05-12-17			RED	KARARLI	PENDİK. B.
2017	185	84	X		27-02-17	10-07-18			KABUL	KARARLI	KAD. B.
2017	186	97	X		08-03-17				DERDEST	DERDEST	İSKİ
2017	187	159	X		13-04-17				DERDEST	DERDEST	ÜSK. B.
2017	188	160	X		13-04-17				DERDEST	DERDEST	MALT.B.
2017	189	161	X		14-11-12				DERDEST	BOZMA-DERDEST	ÜMRANİYE B.
2017	190	166	X		17-04-17				DERDEST	DERDEST	İBB.
2017	191	178	X		24-04-17				DERDEST	DERDEST	İBB.
2017	192	223		X	25-05-17				RED	DERDEST	ÇEKMB.
2017	193	232	X		01-06-17	15-05-18			KABUL	İSTİNAFTA	ÜMR.B.
2017	194	246		X	19-02-14				DERDEST	DERDEST	ÇEK. B.
2017	195	257		X	16-06-17				DERDEST	DERDEST	ÜSKB.

2017	196	258	X		19-06-17				DERDEST	DERDEST	TEIAŞ
2017	197	263		X	26-06-17				DERDEST	DERDEST	ISKI
2017	198	264	X		22-06-17				DERDEST	DERDEST	TEIAŞ
2017	199	295		X	03-02-14				DERDEST	BOZMA- DERDEST	ÇEK.B.
2017	200	319		X	28-07-17	08-03-18			RED	İSTİNAF	TEIAŞ
2017	201	334	X		10-08-17				DERDEST	DERDEST	İBB
2017	202	346		X	21-08-17	22-06-18			KABUL	İSTİNAFTA	İBB
2017	203	392	X		29-09-17				DERDEST	DERDEST	KARTB.
2017	204	405		X	08-08-12	18-10-18			KABUL	KARARLI	ÜMR.B.
2017	205	436	X		24-10-17				DERDEST	DERDEST	PENDİK B.
2017	206	441	X		26-10-17	04-07-18			AÇILMAMIŞ SAYILMASINA	KARARLI	ÜMR.B.
2017	207	479		X	17-04-17				DERDEST	DERDEST	İBB.
2017	208	546		X	20-03-13	22-10-15			DERDEST	BOZMA-DERDEST	TUZLA B.
2017	209	556	X		27-12-17				DERDEST	DERDEST	TCK



Çizelge B.2 Kurumların 2942 sayılı yasanın 10. ve 27. maddelerine göre açılan davalarda (5 yıl sürecinde) bir adliyede bir mahkemeye düşen dosyalar çizelgesi

DAVA YILI	ÖRNEKLEM DOSYA SAYISI	DOSYA TÜRÜ	DOSYA NO	TARAF BİLGİSİ								DAVA TARİHİ	KARAR TARİHİ	KESİNLEŞME TARİHİ-DOSYA DURUMU
				TOKİ	ÇEV.BAK	TCK	TEİAŞ	İSKİ	BLD	MİLLİ SAV.BAK.	DSİ			
2013	1	ESAS	13/537	1								30-12-13	29-05-15	YARGITAYDA
2013	2	ESAS	13/536 17/403	1								30-12-13	26-12-14	BOZMA DERDEST
2013	3	ESAS	13/534	1								30-12-13	18-09-15	07-12-17
2013	4	ESAS	13/427							1		28-10-13	28-02-14	KARARLI
2013	5	ESAS	13/404				1					02-10-13	25-12-15	YARGITAYDA
2013	6	ESAS	13/182					1				02-04-13	23-09-14	03-06-16
2013	7	ESAS	13/275								1	17-01-12	25-06-13	15-12-14
2013	8	ESAS	13/283					1				27-05-13	30-01-14	09-03-16
2013	9	D.İŞ	13/27	1								08-04-13	19-09-13	19-09-13
2013	10	D.İŞ	13/26	1								08-04-13	19-09-13	19-09-13
2013	11	D.İŞ	13/25	1								04-04-13	19-09-13	19-09-13
2014	12	ESAS	14/494				1					12-11-14	22-02-15	21-01-16
2014	13	ESAS	14/493				1					12-11-14	27-02-15	21-01-16
2014	14	ESAS	14/492				1					12-11-14	27-02-15	21-01-16
2014	15	ESAS	14/446					1				16-10-14	27-03-15	12-07-16
2014	16	ESAS	14/415 17/417					1				22-09-14	29-05-15	BOZMA DERDEST
2014	17	ESAS	14/228							1		14-05-14	24-03-16	KARARLI
2014	18	ESAS	14/222					1				09-05-14	27-02-15	13-07-16
2014	19	ESAS	14/162							1		03-04-14	27-02-15	KARARLI
2015	20	ESAS	15/437							1		19-11-15	24-02-17	KARARLI
2015	21	ESAS	15/380								1	09-10-15	01-12-16	YARGITAYDA
2015	22	ESAS	15/343					1				07-09-15	26-05-16	10-09-18
2015	23	ESAS	15/337					1				31-08-15	15-12-16	23-11-17
2015	24	ESAS	15/155					1				10-04-15	10-12-15	30-11-17
2015	25	ESAS	15/109								1	17-03-15	27-05-16	BOZMA DERDEST
2015	26	ESAS	15/96					1				06-03-15	10-12-15	30-11-17
2015	27	ESAS	15/82					1				26-02-15	25-12-15	30-11-17
2015	28	D.İŞ	15/40		1							24-07-15	25-12-15	25-12-15
2015	29	D.İŞ	15/39		1							24-07-15	25-12-15	25-12-15
2015	30	D.İŞ	15/38		1							24-07-15	25-12-15	25-12-15
2015	31	D.İŞ	15/37		1							24-07-15	25-12-15	25-12-15
2015	32	D.İŞ	15/11			1						06-03-15	26-08-15	26-08-15
2015	33	D.İŞ	15/9		1							17-02-15	26-08-15	26-08-15
2016	34	ESAS	16/496							1		27-12-16	23-03-17	09-06-17
2016	35	ESAS	16/437				1					18-11-16	27-10-17	İSTİNAFTA
2016	36	ESAS	16/436				1					18-11-16	27-10-17	İSTİNAFTA
2016	37	ESAS	16/429							1		14-11-16	13-07-17	YARGITAY
2016	38	ESAS	16/427									11-11-16	-	DERDEST
2016	39	ESAS	16/403				1					21-10-16	27-02-18	İSTİNAF
2016	40	ESAS	16/101				1					11-03-16	25-11-16	İSTİNAF
2016	41	ESAS	16/90					1				03-03-16	24-02-17	İSTİNAF
2016	42	ESAS	16/73							1		23-02-16	21-09-18	İSTİNAF
2016	43	ESAS	16/32					1				25-01-16	21-04-17	İSTİNAF
2016	44	D.İŞ	16/55				1					19-12-16	22-05-17	22-05-17
2016	45	D.İŞ	16/51				1					29-11-16	04-05-17	04-05-17
2016	46	D.İŞ	16/50				1					26-11-16	05-12-17	05-12-17
2016	47	D.İŞ	16/49				1					25-11-16	23-02-18	23-02-18
2016	48	D.İŞ	16/41							1		06-10-16	09-01-17	09-01-17
2016	49	D.İŞ	16/14			1						25-03-16	02-08-16	02-08-16
2017	50	ESAS	17/476							1		14-11-17	-	DERDEST
2017	51	ESAS	17/474				1					13-11-17	22-06-18	KARARLI
2017	52	ESAS	17/441				1					26-10-17	04-07-18	KARARLI
2017	53	ESAS	17/417					1				12-10-17	-	DERDEST
2017	54	ESAS	17/321					1				31-07-17	-	DERDEST
2017	55	ESAS	17/194					1				04-05-17	-	DERDEST
2017	56	D.İŞ	17/36							1		24-07-17	09-02-18	09-02-18
2017	57	D.İŞ	17/22				1					17-04-17	06-07-17	06-07-17
2017	58	D.İŞ	17/18									31-03-17	05-10-17	05-10-17
2017	59	D.İŞ	17/17			1						29-03-17	10-08-17	10-08-17
2017	60	D.İŞ	17/12							1		03-03-17	03-07-17	03-07-17

Çizelge B.3 Acele kamulaştırma dosyalarına ilişkin 5 yıl sürecinde bir adliyede bir mahkemeye düşen dosyalar çizelgesi

İncelenen Dosya Sayısı	Dosya No	Taraflar Davacı/Davalı	Kamu Yararı Olur Tarihi	Uzlaşma Teklifi m ² /TL Toplam Bedel	Dava Açma Tarihi	Dava Karar Tarihi	Derdest - Kesinleşme	Dava Süresi	Mahkeme Sonu Hükmedilen Bedel	Vatandaş Yönünden Kazanç-Zarar Miktarı	İdare Yönünden Kazanç-Zarar Miktarı-Oranı
1	2013/182	İSKİ/ Şahıs (1)	05-11-10	52TL/m2 257.920,00 TL	02-04-13	23-09-14	03-06-16	3 yıl 2 ay 2 gün	92,72 TL/m2 459.891,20 TL	+201.971,20TL	-201.971,20 TL ve mahkeme masrafları
2	2013/275	DSİ/Şahıs (1)	08-03-96	45TL/m2 105.772,95TL	17-04-09	25-06-13	15-12-14	5 yıl 7 ay 29 gün	120TL/m2 282.061,20TL	+176.288,25 TL	-176.288,25 ve mahkeme masrafları
3	2013/283	İSKİ/ Şahıs(1)	22-12-10	52TL/m2 95.316.00 TL	27-05-2013 DAVA 30-01-2014 DAVA RED - 09-03-2016 REDDİN KESİNLEŞMESİ 2 yıl 9 ay 15 gün						
4	2013/534	TOKİ/Şahıs(22)	16-12-11	300TL/m2 4,500,000.00TL	30-12-13	18-09-15	07-12-17	3 yıl 11 ay 7 gün	480.00TL/m2 5.627.346,40 TL	+1.127.346,40TL	-1.127.346,40TL ve mahkeme masrafları
5	2013/537	TOKİ(ŞAHİS (54)	16-12-11	300.00 TL 3.851.763,75TL	30-12-13	29-05-15	YARGITAYDA	-	480 TL/m2 6.162.822,00 TL.	+2.311.058,25 TL	-2.311.058,25 TL ve mahkeme masrafları
6	2014/222	İSKİ/Şahıs(3)	22-12-10	61TL/m2 295,240.00TL	09-05-14	27-02-15	13-07-16	2 yıl 2 ay 5 gün	97,41TL/m2 471.464,40TL	+176.224,40TL	-176.224,40TL ve mahkeme masrafları
7	2014/228	İBB/Şahıs(4)	24-02-09	190TL/m2 33.435,19 TL	14-05-14	24-03-16	13-09-16	2 yıl 4 ay	300.00TL/m2 52.792,41TL	+19.357,22 TL	-19.357,22 TL ve mahkeme masrafları
8	2014/446	İSKİ/(Şahıs (1)	22-12-10	61,90 TL/m2 126.520,00	16-10-14	27-03-15	12-07-16	1 yıl 8 ay 27 gün	100,34 TL/m2 208,110,18 TL.	+81.590,18 TL	-81.590,18 TL ve mahkeme masrafları
9	2014/492	TEAŞ/Şahıs(25 Kişi)	25-04-13	51.73 TL/m2 550.000.00TL	12-11-14	27-02-15	30-04-15	5 ay 19 gün	99,38TL/m2 1.056.631,09TL	+506.631,09 TL	-506.631,09 TL ve mahkeme masrafları
10	2014/493	TEAŞ/Şahıs(24 Kişi)	25-04-13	36.000,00TL	12-11-14	27-02-15	30-04-15	5 ay 19 gün	99,38TL/m2 62.329,41TL	+26.329,41 TL	-26.329,41 TL ve mahkeme masrafları
11	2014/494	TEAŞ/Şahıs(24 Kişi)	25-04-13	155.000,00TL	12-11-14	27-02-15	30-04-15	5 ay 19 gün	99,38TL/m2 292.039,42TL	+137.039,42 TL	-137.039,42 TL ve mahkeme masrafları
12	2015/82	İSKİ /Şahıs (8 Kişi)	05-11-10	90,00 TL/M2 232.362,00 TL.	26-02-15	25-12-15	30-11-17	2 yıl 9 ay 4 gün	124,50 TL/M2 321.434,10 TL.	+89.072,10 TL	-89.072,10 TL ve mahkeme masrafları
13	2015/96	İSKİ/Şahıs (8 Kişi)	22-12-10	90TL/m2 126.958,00 TL	06.03.2015	10.12.2015	30-11-17	2 yıl 8 ay 24 gün	125,12 TL/m2 176.459,24TL	+49.501,24 TL	-49.501,24 TL ve mahkeme masrafları
14	2015/155	İSKİ Şahıs (3 Kişi)	22-10-10	90TL/m2 229.553,,92 TL	10.04.2015	10.12.2015	30.11.2017	2 yıl 7 ay 21 gün	128,95 TL/m2 328.899,75TL	+99.345,83 TL	-99.345,83 TL ve mahkeme masrafları
15	2015/109	MSB Şahıs (3 Kişi)	-	900 TL/m2 61.131,43 TL	17-03-15	27-05-16	İSTİNAFTA	-	2.100,00 TL/m2 142.640,00 TL	+81.508,57 TL	-81.508,57 TL ve mahkeme masrafları
16	2015/337	İSKİ Şahıs (2 Kişi)	09-04-13	1.300,00 TL/m2 18.200,00 TL	31-08-15	15-12-16	23-11-17	2 yıl 2 ay 24 gün	1500,00TL/m2 21.000.00TL	+2.800,00 TL	-2.800,00TL ve mahkeme masrafları
17	2015/343	İSKİ Şahıs (1 Kişi)	16-01-14	800TL/m2 19.178,25 TL	07-09-15	26-05-16	10-09-18	3 yıl 4 gün	1.300,00TL/m2 31.164,66 TL	+11.986,41 TL	-11.986,41 TL ve mahkeme masrafları
18	2015/437	İBB Şahıs (5 Kişi)	24-02-09	270,00TL/m2 72.922,83TL	19-11-15	24-02-17	02-05-17	1 yıl 5 ay 13 gün	390,00TL/m2 105.332,97TL	+32.410,14 TL	-32.410,14 TL ve mahkeme masrafları
19	2016/429	İBB Şahıs (16 Kişi)	06-03-07	300,00TL/m2 60.227,04 TL	03-08-07	13-07-17	27-11-18	11 yıl 3 ay 25 gün	2.500,00TL/m2 501.892,00 TL	+441.664,96 TL	-441.664,96 TL ve mahkeme masrafları
20	2016/90	İSKİ Şahıs (4 Kişi)	16-01-14	750,00TL/m2 200.955,00TL	03-03-16	24-02-17	İSTİNAFTA	-	1.000,00TL/m2 267.940,00TL	+66.985,00 TL	-66.985,00 TL ve mahkeme masrafları
21	2016/101	TCK Şahıs (1 Kişi)	18-06-14	590 TL/m2 279.977,02 TL	11-03-16	25-11-16	İSTİNAFTA	-	674 TL/m2 319.838,15TL	+39.861,13 TL	-39.861,13 TL ve mahkeme masrafları
22	2016/436	TEİAŞ - BELEDİYE	10-03-15	215,97TL/m2 69.974,28TL	18-11-16	27-10-17	İSTİNAFTA	-	1.450,00TL/m2 469.800,00TL	+399.825,72 TL	-399.825,72 TL ve mahkeme masrafları
23	2016/437	TEİAŞ - BELEDİYE	10-03-15	215,97TL/m2 17.417,98 TL	18-11-16	27-10-17	İSTİNAFTA	-	1.450,00TL/m2 116.942,50TL	+99.524,52 TL	-99.524,52 TL ve mahkeme masrafları

**İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
YÖNETİM KURULU KARARI**

İS

Karar No :2016/699
Karar Tarihi :08.09.2016
492277

Geldiği Daire :Eml.ve İst.D.Bşk.
Teklif Tarihi :07.09.2016
Teklif No :487832
Başkan :
Başkan Vekil :
Üye :
Üye :
Üye :
Üye :

06.09.2016 tarihli toplantıda 688 sayıdan 698 sayıya kadar görüşülen 19 konuya ait karar Yönetim Kurulu tarafından okunarak imzalanmıştır.

KONU :
Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı Güzergahına Rastlayan Parsellerin Kamulaştırılması.

GEREKÇE :
Plan Proje Dairesi Başkanlığı'nın 13.07.2015 tarih, 364045 sayılı yazısı ile Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı güzergahına rastlayan parsellerin kamulaştırma işlemlerinin ivedilikle yapılması istenildiğinin,
Plan Proje, Atıksu İnşaat ve Emlak ve İstimlak Daire Başkanlıkları personellerinin 09.09.2015 tarihinde proje ile ilgili yapmış olduğu değerlendirme toplantısında Plan Proje Dairesi Başkanlığı'nın 13.07.2015 tarih, 364045 sayılı yazı ekinde gönderilen kısımda (projenin 1+917 ile 2+735 km'leri arası) revizyon çalışmaları yapıldığı anlaşılmış olup, projenin son durumunun onaylı ve koordinatlı olarak Dairelerine bildirilmesine müteakip kamulaştırma işlemlerine devam edilebileceği 17.09.2015 tarih, 477203 sayılı yazı ile bildirildiğinin,
Plan Proje Dairesi Başkanlığı'nın 30.06.2016 tarih, 376572 sayılı ve 08.08.2016 tarih, 433065 sayılı yazıları ile projenin son halinin Dairelerine gönderildiği, gerekli kamulaştırma işlemlerine başlanması istenildiğinin,
Sultanbeyli ve Pendik İlçesinde mülkiyeti şahıslar adına kayıtlı Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı güzergahına rastlayan parsellerin kamulaştırma planında ki şekliyle kısmen veya tamamen mülkiyetinin kamulaştırılması uygun mütalaa edildiğinin Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı tarafından bildirilmesinin.

KARAR :
Gerekçedeki bilgilere istinaden; Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı güzergahına rastlayan Sultanbeyli ve Pendik İlçe sınırları içinde bulunan ve tapuda şahıslar adına kayıtlı muhtelif mahalle, ada ve parsellerin (müzekkore eki liste) kamulaştırma planında ki şekliyle kısmen veya tamamen (kesin hesap Kadastro Müdürlüğüne yapılacaktır) mülkiyetinin kamulaştırılmasında kamu yararı bulunduğundan 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 5/b maddesi gereğince Kamu Yaratı Kararı alınmasını dair teklifin kabulüne,
Oybirliği ile karar verildi.

Başkan (Katılmadı)
Başkan Vekil (İmza)
Üye (İmza)
Üye (İmza)

DAĞITIM :
1-Genel Müdürlük

08 Eylül 2016
11 Eylül 2016

ASLİNIN AYNIYDUR

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü


Sayı :85373441-
Konu :Kamu Yararı Kararı

.../.../2017

BAKANLIK MAKAMINA

İstanbul Valiliğinden alınan 01/02/2017 tarih ve 8196 sayılı yazı ve ekinde, Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere İslah ve İşletme Bandı güzergahına rastlayan Sultanbeyli ve Pendik ilçe sınırları içinde bulunan ve ekli listede yer alan taşınmazların kamulaştırma planındaki şekliyle kısmen ya da tamamen (Kesin hesap Kadastro Müdürlüğünce yapılacaktır.) kamulaştırması, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetim Kurulu'nca alınan 08/09/2016 tarihli ve 699 sayılı kamu yararı kararının, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6 ncı maddesinin (g) bendi gereğince onaylanması talep edilmektedir.

Uygun görüldüğü takdirde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetim Kurulu'nca alınan 08/09/2016 tarihli ve 699 sayılı kamu yararı kararının, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6 ncı maddesinin (g) bendi gereğince onaylanmasını müsaadelerinize arz ederim.


Genel Müdür V.

Uygun görüşle arz ederim.

.../.../2017

Vali
Müsteşar Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

.../.../2017

Vali
Müsteşar

OLUR

.../.../2017

Süleyman SOYLU
Bakan


11 Eylül 2017



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı



Sayı : 67104240-601.02-E.20170102017
Konu : Yetkilendirme

24/02/2017

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 8.maddesi gereği; Gayrimenkullerin kamulaştırılması işlemlerinde satın alma usulünün öncelikle uygulanması gayesiyle gayrimenkullerin tahmini bedellerinin tespit edilmesi için İdarelerin kendi bünyesi içinde en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonlarının görevlendirilmesi ve tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunun görevlendirilmesi gerektiği hükmü getirilmiştir.

Bu sebeple, İdaremiz yatırımları için ihtiyaç duyulan gayrimenkullerin kamulaştırılması veya devir alınması işlemlerinde Avrupa ve Asya Bölgesi Kamulaştırma Şefliklerinde projeleri yürütmekle görevlendirilen teknik personelin de bu takdir komisyonunda tabii üye olmaları şartı ile gayrimenkullerin tahmini bedellerinin tespit edilmesi ve pazarlıkla satın alma işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere komisyonların aşağıdaki şekilde yeniden oluşturulmasını tensiplerinize arz ederim.

İSKİ GAYRİMENKUL SATINALMA UZLAŞMA KOMİSYONU

Asli Üyeler

Başkan : Eml ve İstimlak Dai. Bşk.
Üye : Kamulaştırma Şube Md.
Üye : Emlak Şube.Md.

Yedek Üyeler:

Başkan : Kamulaştırma Şube.Md.
Üye : Avrupa Kamulaştırma Şefi
Üye : Asya Kamulaştırma Şefi

İSKİ GAYRİMENKUL KIYMET TAKDİR KOMİSYONU

Avrupa Bölgesi Asli Üyeler

Başkan : Kamulaştırma Şube.Md.
Üye : Avrupa Kamulaştırma Şefi
Üye : ██████████
Üye : ██████████
Üye : ██████████
Üye : Avrupa Kamulaştırma Şefliğinde projeyi yürütmekle görevlendirilen teknik eleman

Yedek Üyeler:

Başkan : Emlak Şube.Md.
Üye : Asya Kamulaştırma Şefi
Üye : ██████████
Üye : ██████████
Üye : ██████████

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul.web.tr-TR-evrak-sorgulama?ReferansKodu=9ME3G4>
İSKİ Genel Müdürlüğü Göztepe Mah. Alibey Cad. No:7 PK.34060 Etiler İSTANBUL
Telefon No Faks No
İnternet Adresi:



Bilgi için


Telefon No: 4539 Elektronik posta: abayraktar@iski.gov.tr

Asya Bölgesi Asil Üyeler

Başkan : Kamulaştırma Şube.Md.
Üye : Asya Kamulaştırma Şefi
Üye : ██████████
Üye : ██████████
Üye : Asya Kamulaştırma Şefliğinde projeyi yürütmekle görevlendirilen teknik eleman

Yedek Üyeler:


Başkan : Emlak Şube.Md.
Üye : Avrupa Kamulaştırma Şefi
Üye : ██████████
Üye : ██████████

 e - imzadır

██████████
Emlak Ve İstimlak Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

24/02/2017

 e - imzadır

██████████
Genel Müdür Yardımcısı

OLUR

24/02/2017

 e - imzadır

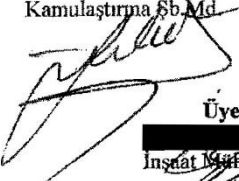
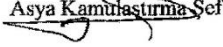

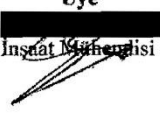
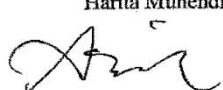
██████████
Genel Müdür

Bu evrak E-İMZA ile uzatılmıştır. Yasadaki karekod ile imza kontrolü yapabilmeyiz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul.web.tr/evrak-sorgulama/ReferansKodu=0ME3G4>
İSKİ Genel Müdürlüğü Güzehpe Mah. Alibey Cad. No:7 PK.34060 Eyüp İSTANBUL
Telefon No Fax No
İnternet Adresi:



Bilgi için: Aytegin ENGİN
Mülâzım
Telefon No: 4539 Elektronik posta: abayraktin@iski.gov.tr

İ.S.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
GAYRİMENKUL KIYMET TAKDİR KOMİSYONU TUTANAĞI

<p style="text-align: center;">MALİKİNİN ADI VE SOYADI-HİSSESİ</p> <p style="text-align: center;">■■■■■■■■■■ (TAM)</p> <p>Not: Parselin kamu hizmet alanında kalan (dere ıslah ve işletme bandı) 26,59 m² lik kısmı imar uygulaması sonucu bedelsiz kamuya veya hazineye terk edilecektir, şeklinde şerh bulunduğundan zeminde 167,15 m² lik kısım için değerlendirme yapılmıştır.</p>	İLİ	İSTANBUL	
	İLÇESİ	SULTANBEYLİ	
	KÖY-MAH	MECİDİYE	
	MEVKİİ	-	
	PAFTA	-	
	ADA	146	
	PARSEL	6	
	CİNSİ	BAHÇE	
	ALANI (M ²)	193,74	
	KAMU.TÜRÜ	MÜLKİYET	
KAMU.ALANI(M ²)	167,15		
M ² DEĞERİ	2.000,00 TL.		
KAMULAŞTIRMA AMACI : SULTANBEYLİ İLÇESİ UZUNDERE DERE ISLAH VE İŞLETME BANDI			
ZEMİN BEDELİ : 167,15 M² X 2.000,00 TL/M² = 334.300,00 TL.			
	CİNSİ	ADEDİ	BEDELİ
TAŞINMAZ ÜZERİNDE BULUNAN AĞAÇ	-	-	-
MAHSUL, ENKAZ VE DİĞERLERİ	-	-	-
GEN. TOP.(RAKAM İLE) : 334.300,00 TL.			
GEN.TOP.(YAZI İLE) : ÜÇYÜZOTUZDÖRTBİN ÜÇYÜZ TÜRK LİRASI.			
<p>İDAREMİZCE SULTANBEYLİ İLÇESİ, MECİDİYE MAH. 146 ADA 6 NOLU PARSELDE 167,15 M² LİK KISMIN MÜLKİYETİNİN KAMULAŞTIRILMASINA KARAR VERMİŞTİR. 4650 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA YASASININ 8., 11. VE 12. MADDESİ GEREĞİNCE TAŞINMAZ MALİN BÜTÜN VASIFLARI TEKER TEKER GÖZÖNÜNE ALINARAK BU TAKDİR TUTANAĞI TARAFIMIZDAN TANZİM EDİLMİŞTİR.</p>			
09/06/2017			
İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GAYRİMENKUL KIYMET TAKDİR KOMİSYONU			
<p>Başkan</p> <p>■■■■■■■■■■</p> <p>Kamulaştırma Şb. Md.</p> 	<p>Üye</p> <p>■■■■■■■■■■</p> <p>Asya Kamulaştırma Şefi</p> 	<p>Üye</p> <p>■■■■■■■■■■</p> <p>Ziraat Mühendisi</p> 	
<p>Üye</p> <p>■■■■■■■■■■</p> <p>İnşaat Mühendisi</p> 	<p>Üye</p> <p>■■■■■■■■■■</p> <p>Harita Mühendisi</p> 		

Ek C.5



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı



Sayı : 49399164-752.01-E.20170299595

09/06/2017

Konu : Kamulaştırma Tebligatı

██████████
HAMİDİYE MAH. GENÇLİK CAD. NO: 29/2/1 SULTANBEYLİ/İSTANBUL

Maliki/Hissedarı olduğunuz İstanbul ili, Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 146 ada, 6 nolu parsel; Sultanbeyli Uzundere, Dere İslah ve İşletme Bandı güzergahında kalması sebebiyle İdaremizce kamulaştırılacaktır.

Söz konusu parselde hissenize düşen kısmın mülkiyetini, 4650 sayılı kanunla değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 8. maddesine göre İdaremize anlaşarak devretmek isterseniz 15 gün içerisinde İSKİ Genel Müdürlüğü Kâğıthane binasında bulunan Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'ne başvurmanız gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

İrtibat tel: 0212 301 38 88

e-İmzalıdır

██████████
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama?ReferansKodu=PZ5M12>

Telefon No: Fax No:
İnternet Adresi:



Bilgi için: Arif TÖRTÖP
Tekniker
Telefon No: 3888 Elektronik posta: atortop@iski.gov.tr



İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
YÖNETİM KURULU KARARI



Karar No :2017/263
Karar Tarihi :11.07.2017

Geldiği Daire :Eml.ve İst. D.Bşk.
Teklif Tarihi :10.07.2017
Teklif No :343720

Başkan :
Başkan Vekili :
Üye :
Üye :
Üye :
Üye :

06/07/2017 tarihli toplantıda 260 sayıdan 262 sayıya kadar görüşülen 3 konuya ait karar Yönetim Kurulu tarafından okunarak imzalanmıştır.

KONU :

Sultanbeyli İlçesi sınırlarında bulunan Uzundere ve Naldöken dereleri; dere ıslah ve işletme bandında ve aynı zamanda tescilsiz alanda kalan muhdesatların 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesine göre Uzlaşma Komisyonu Tutanağında belirtilen bedelle satın alınması.

GEREKÇE :

08.09.2016 tarih ve 2016/699 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı güzergahına rastlayan Sultanbeyli ve Pendik İlçe sınırları içinde bulunan ve tapuda şahıslar adına kayıtlı muhtelif mahalle, ada ve parsellerin (ekli listede) kamulaştırma planında ki şekliyle kısmen veya tamamen (kesin hesap Kadastro Müdürlüğüne yapılacaktır) mülkiyetinin kamulaştırılmasında kamu yararı bulunduğundan 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 5/b maddesi gereğince İdaremiz Yönetim Kurulu tarafından alınan 08.09.2016 tarih, 2016/699 sayılı Kamu Yaran Kararı 20.03.2017 tarihli İçişleri Bakanlığı tarafından 20.03.2017 tarihinde onaylanarak kesinleştiğinin,

Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, Amasya Caddesi, Güzel Sokak No:20 ve 24 nolu adreslerde (tescil dışı alanda kalan) bulunan muhdesat malikleri 15.06.2017 tarih, 318748 sayıda, 16.06.2017 tarih, 319485 sayıda kayıtlı dilekçeler ile İdaremize müracaat ederek 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8.maddesine göre muhdesatlarını İdaremize devredebileceğini bildirdiklerinin,

24.02.2017 tarih, 20170102017 sayılı Makam oluru ile 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kanunun 8.maddesi gereğince oluşturulan İdaremiz Kıymet Takdir Komisyonu mülkiyeti satın alınacak muhdesatlara 09.06.2017 tarihli İSKİ Kıymet Takdir Komisyonu tutanakları 09.06.2017 tarihinde;

Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, Amasya Caddesi, Güzel Sokak No:20 adresinde bulunan [REDACTED] a ait muhdesata: 5.400,00 TL.;

Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, Amasya Caddesi, Güzel Sokak No:24 adresinde bulunan [REDACTED] a ait muhdesata: 1.150,00 TL. bedel takdir ettiğinin,

İdaremiz Uzlaşma Komisyonu, İdaremize müracaat eden parsel malikleri ile bedelde anlaşarak imzalanan 03.07.2017 tarih, 337812 ve 337826 sayıda kayıtlı İSKİ Uzlaşma Komisyonu Tutanaklarını Dairelerine havale ettiğinin,

Buna göre; Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, Amasya Caddesi, Güzel Sokak No:20 adresinde bulunan [REDACTED] ile Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi,



İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
YÖNETİM KURULU KARARI



Karar No :2017/263

Karar Tarihi :11.07.2017

Amasya Caddesi, Güzel Sokak No:24 adresinde bulunan [REDACTED] Uzlaşma Komisyonumuzla bedelde anlaşarak muhdesatlarının mülkiyetini İdaremize devir edeceğini kabul ettiğinin,

Uzundere Dere Islah ve İşletme Bandı güzergahına rastlayan Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, Amasya Caddesi, Güzel Sokak No:20 adresinde bulunan [REDACTED] a ait muhdesat mülkiyetinin, 5.400,00 TL. bedelle; Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, Amasya Caddesi, Güzel Sokak No:24 adresinde bulunan [REDACTED] a ait muhdesat mülkiyetinin, 1.150,00 TL. bedelle; 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesine göre Uzlaşma Komisyonu Tutanaklarında belirtilen toplam 6.550,00 TL. bedelle satın alınması uygun mütalaa edildiğinin Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı tarafından bildirilmesi.

KARAR :

Gerekçedeki bilgilere istinaden,

1) Sultanbeyli İlçesi, Uzundere Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı güzergahına rastlayan Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, Amasya Caddesi, Güzel Sokak No:20 adresinde bulunan [REDACTED] a ait muhdesat mülkiyetinin, 5.400,00 TL. bedelle; Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, Amasya Caddesi, Güzel Sokak No:24 adresinde bulunan [REDACTED] a ait muhdesat mülkiyetinin, 1.150,00 TL. bedelle; 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 19. ve 8. maddelerine göre toplam 6.550,00 TL. bedelle satın alınmasına kamulaştırma bedelinin muhdesat maliklerine ödenmesine;

2) Sultanbeyli ve Pendik İlçe Sınırlarında bulunan Uzundere ve Naldöken Dereleri, Dere Islah ve İşletme Bandı içinde kalan ve kamulaştırılmasına karar verilen muhtelif ada, parsellerin kamulaştırılan kısımları ile taşınmazların arda kalan kısımları ve arda kalan kısımlar üzerinde bulunan yapı ve ziraai muhtesatların; aynı projede kamulaştırma bandı içinde ve tescilsiz alanda (kadastral boşlukta) kalan yapı ve ziraai muhtesatların, 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kanunun 19. Maddesine göre; İSKİ Gayrimenkul Satınalma Uzlaşma Komisyonu'nun parcel veya muhtesat malikleri ile anlaşığı bedelle satın alınarak bedellerinin ödenmesi için Genel Müdür'e yetki verilmesine;

dair teklifin kabulüne,

Oybirliği ile karar verildi.

[REDACTED]
Başkan
(Katılmadı)

[REDACTED]
Başkan Vekili
(İmza)

[REDACTED]
Üye
(İmza)

[REDACTED]
Üye
(İmza)

[REDACTED]
Üye
(Mazeretli)

[REDACTED]
Üye
(İmza)

DAĞITIM :

1 [REDACTED]
H.S./F.Ç.



11 Temmuz 2017

ASLININ AYNIDIR

[REDACTED]
Zab.ve Kar.,Sb.Md.

Ek C.7

İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
EMLAK İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

Kağıthane/ İSTANBUL

Sultanbeyli Uzundere Dere Islah ve İşletme Bandı sahasında kalan ve İdareniz tarafından kısmen kamulaştırılacak olan aşağıda yer, ada, pafta ve hisse miktarı belirtilen muhtesatların malikiyim. Parselimin geri kalan kısmı işime yaramadığından kamulaştırma kanununun 12. maddesine istinaden alınması halinde parselin üzerinde bulunan hissemii 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma kanununun 8. maddesine göre, bedelde karşılıklı anlaşarak İdarenize satmak istiyorum.

Söz konusu parselde ki kamulaştırma miktarı 193,74 m² olduğunu, parselin kamu hizmet alanında kalan (dere islah ve işletme bandı) 26,59 m² lik kısmının imar uygulaması sonucu bedelsiz kamuya terk edileceği şeklinde tapuda şerh bulunduğuundan zeminde 167,15 m² lik kısım için tarafımıza ödeme yapılacağını öğrendim. 193,74 m² üzerinden hissemizin tamamını İdarenize devretmeyi, 26,59 m² terk miktarı için hiç bir nam altında bedel talep etmeyeceğimi ve dava açmayacağımı kabul ediyorum.

Gerekli işlemlere başlanılmasını arz ederim.

20.10.2017

İL : İSTANBUL
İLÇE : SULTANBEYLİ
MAHALLE/KÖY : MECİDİYE
PAFTA NO : 0
ADA NO : 146
PARSEL NO : 6
TAPU ALANI : 193,74 m²
KAMULAŞTIRILAN ALAN : 193,74 m²
KAMULAŞTIRMA ŞEKLİ : MÜLKİYET
HİSSE ORANI : 1/1
HİS. DÜŞEN TOP. ALAN : 193,74 m²

ADRES : Hamidiye Mah. Gençlik Cad. No:29/1 Sultanbeyli/İST.

GSM:05 [REDACTED]

2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN 8. MADDESİ GEREĞİNCE
DÜZENLENEN UZLAŞMA TUTANAK/TEGÖL BELGESİ26 Ekim 2017
537568

KAMULAŞTIRMAYA KONU TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
İLİLÇE	İSTANBUL / SULTANBEYLİ
KÖY/MAHALLE	MECİDİYE
PAFTA/ADA/PARSEL	PAFTA: 0 ADA: 146 PARSEL: 6
YÜZÖLÇÜM	183,74 m ²
AÇIKLAMA	Söz konusu parselde ki kamulaştırma miktarı 183,74 m ² dir. Parselin kamu hizmeti alanında kalan (dere yatağı ve işleme bandı) 28,58 m ² lik kısmı ilmer uygulanması sonucu bedelsiz kamuya veya hazineye terk edilecektir, şekillere yerli bulunmuşlardan zeminde 167,15 m ² lik kısmı için değerlendirme ve anlaşma yapılacaktır. [Parsel mülkiyeti 193,74 m ² / Çerçevesiz hesaplarını tamamını idarimize devretmek, 167,15 m ² terk miktarı için hiç bir nam altında bedel talep etmeyeceğini ve dava açmayacağını kabul etmiştir. Parsel mülkiyeti hanesi oranında ve kamulaştırma miktarı ile terk miktarından doğan fark 167,15 m ² için kamulaştırma bedeli ödenecektir.
KAMULAŞTIRMA ALANI	193,74 m ²
TAŞINMAZIN TAŞINMAZ NİTELİĞİ	BAHÇE
ARSA PAYI (PAY/PAYDA)	1/1
HİSSEYE DÜŞEN ALAN	193,74 m ² (167,15 m ² için ödeme yapılacaktır.)
m ² BİRLİK FİYATI	2.000,00 TL
(ARSA) MUHDESAT	0,00 TL
TOPLAM KAMULAŞTIRMA BEDELİ	334.300,00 TL
(ARSA) VEKALETİN AIT OLDUĞU NOTER/ TARİH/VEKİLENE NUMARASI	
KAMULAŞTIRMAYI YAPAN İDARE	İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TAŞINMAZ HAK SAHİBİ BİLGİLERİ	
T.C. KİMLİK NO	
ADI SOYADI	
BABA ADI/ ANNE ADI	İLYAS RABİA
DOĞUM YERİ VE TARİHİ	
NÜFUS KAYITLI OL. İLİLÇE/KÖY/MAHALLE	
ÇİLTİLE SIRA/SIRASIN NÖMERLİĞİ YER	
HİSSE ORANI	TAM
KAMULAŞTIRMA BEDELİ	334.300,00-TL
SULTANBEYLİ ÜZÜNDERE, DERE İLİAH VE İŞLETME BANDI KAMULAŞTIRILMASI mahalesinde kalan ve yukarıda unvanları yazılı taşınmazın anlaşma yoluyla kamulaştırılması hususunda İlgili iletilmiş Olanakla;	
24.02.2017 tarihli, 2017/106/017 sayılı Meclis kararı ile İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından Kamulaştırma Kanunu ve 4850 sayılı Kamulaştırma Kanununun da değişikliği yapılmış hâlindeki kanunun 11 ve 12. maddeleri esas alınarak değerlendirilerek yukarıda nitelikleri belirtilen gayrimenkul için toplam 334.300,00 TL - Özyüzde/Üzde/Oranlar (ÖYÜZ)	
bedel üzerinden hak sahibi ile anlaşmaya varılmış olup, taraflarca bedel tutarına, eküleme veya herhangi bir nam altında devre alınması kabul edilmiştir. 4850 sayılı kanunla değişik 2042 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesinde göre tarafsız olan bir Uzlaşma Komisyonu Tutanağı İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından süresi içinde görüşme yapmak üzere taraflarca tasvir edilmiştir.	
Yukarıda birim hukuki ve fihl vasıtasıyla yazılı taşınmaz, kamulaştırma tarihindeki nitelikleri dikkate alınarak 2010, 2017 tarihinde kamulaştırmaya yapılan idare ile yukarıda kimlik bilgileri bulunan; [] arasında uzlaşma görüşmeleri yapılmış ve yapılan anlaşma sonucu pazarlık ve anlaşarak, adınca: suatiliye yukarıda yazılı bedel üzerinde taraflar arasında uzlaşmaya varılmıştır. 2042 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8'inci maddesi gereğince tarafımızca tasvir edilmiştir. Kamulaştırma İşlemine tapu siciline tesviti kabul edilmiştir.	

Komisyon Başkanı
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

S. Çelikkaya

26.10.2017
Uygun Görüşte Arz Ederim

Genel Müdür Yardımcısı

[] Yardımcısı

Üye
Kamulaştırma Şube Müdürü

[]

2017
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'na

Genel Müdür

[]

Üye
Emlak Şube Müdürü

[]

Gayrimenkul Sahibi
(1/1)Okudum Anladım
[]



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı



Sayı : 49399164-752.01-E.20170537879
Konu : Kamulaştırma

31/10/2017

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

- İlgi : a) 08.09.2016 tarih ve 2016/699 sayılı Yönetim Kurulu Kararı.
b) 20.03.2017 tarihli İçişleri Bakanlık Oluru.
c) 20.10.2017 tarih, 522656 sayıda kayıtlı dilekçe.
d) 24.02.2017 tarih, 20170102017 sayılı Makam Oluru.
e) 09.06.2017 tarihli İSKİ Kıymet Takdir Komisyonu Tutanağı.
f) 26.10.2017 tarih, 537568 sayıda kayıtlı İSKİ Uzlaşma Komisyonu Tutanağı.
g) 11.07.2017 tarih, 2017/263 sayılı Yönetim Kurulu Kararı.

İlgi (a) Yönetim Kurulu Kararı ile Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı güzergahına rastlayan Sultanbeyli ve Pendik İlçe sınırları içinde bulunan ve tapuda şahıslar adına kayıtlı muhtelif mahalle, ada ve parsellerin kamulaştırma planında ki şekliyle kısmen veya tamamen (kesin hesap Kadastro Müdürlüğünce yapılacaktır) mülkiyetinin kamulaştırılmasında kamu yararı bulunduğundan 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 5/b maddesi gereğince İdaremiz Yönetim Kurulu tarafından alınan 08.09.2016 tarih, 2016/699 sayılı Kamu Yaran Kararı gerekçe (b) İçişleri Bakanlığı tarafından 20.03.2017 tarihinde onaylanarak kesinleşmiştir.

Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 146 ada, 6 nolu parsel maliki ilgi (c) dilekçe ile parselin mülkiyetini 2942 sayılı kanunun 8. maddesine göre İdaremize devir etmek istediğini bildirmiştir. Bunun üzerine İdaremiz Kıymet Takdir Komisyonunca parsel için ilgi (e) Kıymet Takdir tutanağı düzenlenmiş olup, parsel maliki ile satın alma komisyonunca parsel mülkiyeti için 334.300,00 TL. bedel üzerinden kamulaştırılması hususunda anlaşmaya varılarak ilgi (f) uzlaşma tutanağı imzalanarak Dairemize gönderilmiştir.

Parsel kütüğünde "kamu hizmet alanında kalan (dere ıslah ve işletme bandı) 26,59 m² lik kısmı imar uygulaması sonucu bedelsiz kamuya veya hazineye terk edilecektir," şeklinde şerh bulunduğundan, bu kısım 193,74 m² lik parsel alanından düşürülerek 167,15 m² için hesaplama yapılmıştır. (167,15 m² X 2.000,00 TL/m² = 334.300,00 TL.)

Parseldeki anlaşma 167,15 m² üzerinden yapılmış olup, parsel maliki 193,74 m² yüzölçümlü parselinin tamamını İdaremize devretmeyi, parsel kütüğünde bulunan 26,59 m² bedelsiz terk miktarlı alan için hiç bir nam altında bedel talep etmeyeceğini ve dava açmayacağını kabul etmiştir.


Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı içinde kalan parsel maliklerinin hisselerini 2942 sayılı kanunun 8. maddesine göre kamulaştırılması için müracaatları halinde İSKİ Gayrimenkul Satın alma uzlaşma komisyonunun parsel malikleri ile anlaşığı bedelle satın alınması için Genel Müdürtin yetkili kılınması İlgi (g) yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.

Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 146 ada, 6 nolu parselin tamamının 334.300,00 TL. bedel üzerinden 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı yasanın 8. maddesine göre satın alınarak kamulaştırılmasının uygun görülmesi halinde, parselin tamamının tapuda İdaremize devrinden sonra kamulaştırma bedelinin ödenmesi hususunu tensiplerinize arz ederim.

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama?ReferansKodu=9DE41L>
ISKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Alibey Cad. No:7 PK:54060 Eyyüp / İSTANBUL
Telefon No: 02123210000 Fax No: 02123217746
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr



Bilgi için: ARIF TORTOP
Mühendis
Telefon No: 3888 Elektronik posta: atortop@iski.gov.tr

 e - İmzalıdır

██████████
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Ek:İlgi yazılar

Uygun görüşle arz ederim.

31/10/2017


 e - İmzalıdır

██████████
Genel Müdür Yardımcısı

OLUR

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığına

31/10/2017

 e - İmzalıdır

██████████
Genel Müdür

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama?ReferansKodu=9DE41L>

ISKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Alibey Cad. No:7 PK:34060 Eyüp / İSTANBUL
Telefon No: 02123210000 Fax No: 02123217746
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr



Bilgi için: ARIF TORTOP
Mühendis

Telefon No: 3888 Elektronik posta: atortop@iski.gov.tr

2/2



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı



Sayı : 49399164-752.01-E.20170546038
Konu : Kamulaştırma

01/11/2017

SULTANBEYLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE
Abdurrahmangazi Mh. Emir Cd. No: 4 SULTANBEYLİ / İSTANBUL

- İlgi : a) 08.09.2016 tarih ve 2016/699 sayılı Yönetim Kurulu Kararı.
b) 20.03.2017 tarihli İçişleri Bakanlık Oluru.
c) 26.10.2017 tarih, 537568 sayıda kayıtlı İSKİ Uzlaşma Komisyonu Tutanağı
d) 11.07.2017 tarih, 2017/263 sayılı Yönetim Kurulu Kararı.
e) 31.10.2017 tarih, 537879 sayılı Genel Müdürlük Makam Oluru.

İlgi (a) Yönetim Kurulu Kararı ile Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı güzergahına rastlayan Sultanbeyli ve Pendik İlçe sınırları içinde bulunan ve tapuda şahıslar adına kayıtlı muhtelif mahalle, ada ve parsellerin kamulaştırma planında ki şekliyle kısmen veya tamamen (kesin hesap Kadastro Müdürlüğünce yapılacaktır) mülkiyetinin kamulaştırılmasında kamu yararı bulunduğundan 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 5/b maddesi gereğince İdaremiz Yönetim Kurulu tarafından alınan 08.09.2016 tarih, 2016/699 sayılı Kamu Yaran Kararı gerekçe (b) İçişleri Bakanlığı tarafından 20.03.2017 tarihinde onaylanarak kesinleşmiştir.

Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 146 ada, 6 nolu parselin kütüğünde "kamu hizmet alanında kalan (dere ıslah ve işletme bandı) 26,59 m² m² lik kısmı imar uygulaması sonucu bedelsiz kamuya veya hazineye terk edilecektir," şeklinde şerh bulunduğundan, bu kısım 193,74 m² lik parsel alanından düşürülerek 167,15 m² için hesaplama yapılmıştır.

Parseldeki anlaşma 167,15 m² üzerinden yapılmış olup, parsel maliki 193,74 m² yüzölçümlü parselinin tamamını İdaremize devretmeyi, parsel kütüğünde bulunan 26,59 m² bedelsiz terk miktarlı alan için hiç bir nam altında bedel talep etmeyeceğini ve dava açmayacağını kabul etmiştir.

Uzundere Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı içinde kaldığından İdaremizce kamulaştırma kararı bulunan; [REDACTED] mülkiyetinde, 193,74 m² yüzölçümlü, Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 146 ada, 6 nolu parselin, Uzlaşma Komisyonu Tutanağında hesaplandığı şekli ile 167,15 m² lik yerin 2.000,00 TL/m² den 334.300,00 TL. bedelle satın alınması için anlaşmaya varılmıştır.

Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı içinde kalan parsel maliklerinin hisselerinin 2942 sayılı kanunun 8. maddesine göre kamulaştırılması için müracaatları halinde İSKİ Gayrimenkul Satın alma uzlaşma komisyonunun parsel malikleri ile anlaşığı bedelle satın alınması için Genel Müdürün yetkili kılınması İlgi (d) yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.

İdaremiz 2560 sayılı kuruluş kanununun 21. maddesine göre her türlü resim, vergi ve harçtan ayrıca 6544 sayılı kanunun 1. Maddesine göre de döner sermayeden muafır. Bu sebeple ilgi yazılar ve 20.08.2016 tarih 6745 sayılı, "Yatırımların Proje Bazında Desteklenmesi İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun" 31. Maddesi ile değiştirilen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. Maddesi ile Tapuve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığının 29.12.2016 tarih, 2822830 sayılı Genelgesi doğrultusunda;

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama?ReferansKodu=00CPZD>
ISKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Alibey Cad. No:7 PK.34060 Eyup / İSTANBUL
Telefon No: 02123210000 Fax No: 02123217746
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr




Bilgi için: ARIF TORTOP
Mühendis
Telefon No: 3888 Elektronik posta: atortop@iski.gov.tr

193,74 m² yüzölçümlü, Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 146 ada, 6 nolu parselin tamamının İdaremiz adına tescil edilerek, tapu senedinin İdaremiz personeline elden verilmesi hususunda;

Gereğini rica ederim.

 e-İmzalıdır


Genel Müdür a.
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Ek:İlgi yazılar

Bu evrak E-JMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama?ReferansKodu=00CPZD>

İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Alibey Cad. No:7 PK:34060 Eyüp / İSTANBUL
Telefon No: 02123210000 Fax No: 02123217746
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr



Bilgi için: ARIF TORTOP
Mühendis
Telefon No: 3888 Elektronik posta: atortop@iski.gov.tr

Ek C.11



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı



Sayı : 49399164-752.01-E.20170546201
Konu : Kamulaştırma

01/11/2017

SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜNE
Abdurrahmangazi Mahallesi, Belediye Cd. No:4, 34920 Sultanbeyli/İstanbul

- İlgi : a) 08.09.2016 tarih ve 2016/699 sayılı Yönetim Kurulu Kararı.
b) 20.03.2017 tarihli İçişleri Bakanlık Oluru.
c) 26.10.2017 tarih, 537568 sayıda kayıtlı İSKİ Uzlaşma Komisyonu Tutanağı.
d) 11.07.2017 tarih, 2017/263 sayılı Yönetim Kurulu Kararı.
e) 31.10.2017 tarih, 537879 sayılı Genel Müdürlük Makam Oluru.

KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZIN

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: SULTANBEYLİ
KÖYÜ/MAH	: MECİDİYE
PAFTA NO	: 0
ADA NO	: 146
PARSEL NO	: 6
PARSEL ALANI	: 193,74 m ²
MALİKİN ADI SOYADI	: ██████████
KAMULAŞTIRILAN ALAN	: 193,74 m ² (167,15 m ² için bedel ödenecektir.)
HİSSEYE DÜŞEN ALAN	: 193,74 m ²
KAMULAŞTIRMA ŞEKLİ	: MÜLKİYET
KAMULAŞTIRMA BEDELİ	: 334.300,00 TL. (167,15 m ² nin bedeli)
HİSSEYE DÜŞEN TOPLAM KAMULAŞTIRMA BEDELİ	: 334.300,00 TL.

İlgi (a) Yönetim Kurulu Kararı ile Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı güzergahına rastlayan Sultanbeyli ve Pendik İlçe sınırları içinde bulunan ve tapuda şahıslar adına kayıtlı muhtelif mahalle, ada ve parsellerin kamulaştırma planında ki şekliyle kısmen veya tamamen (kesin hesap Kadastro Müdürlüğüne yapılacaktır) mülkiyetinin kamulaştırılmasında kamu yararı bulunduğundan 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 5/b maddesi gereğince İdaremiz Yönetim Kurulu tarafından alınan 08.09.2016 tarih, 2016/699 sayılı Kamu Yaran Kararı gerekçe (b) İçişleri Bakanlığı tarafından 20.03.2017 tarihinde onaylanarak kesinleşmiştir.

Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 146 ada, 6 nolu parselin kütüğünde "kamu hizmet alanında kalan (dere ıslah ve işletme bandı) 26,59 m² lik kısmı imar uygulaması sonucu bedelsiz kamuya veya hazineye terk edilecektir," şeklinde şerh bulunduğundan, bu kısım 193,74 m² lik parsel alanından düşürülerek 167,15 m² için hesaplama yapılmıştır.

Parseldeki anlaşma 167,15 m² üzerinden yapılmış olup, parsel maliki 193,74 m² yüzölçümlü parselinin tamamını İdaremize devretmeyi, parsel kütüğünde bulunan 26,59 m² bedelsiz terk miktarlı alan için hiç bir nam altında bedel talep etmeyeceğini ve dava açmayacağını kabul etmiştir.

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama?ReferansKodu=OST6LH>
İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Alibey Cad. No:7 PK:34060 Eyyüp / İSTANBUL
Telefon No: 02123210000 Fax No: 02123217746
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr



Bilgi için: ARIF TORTOP
Mühendis
Telefon No: 3888 Elektronik posta: atortop@iski.gov.tr

Uzundere Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı içinde kaldığından İdaremizce kamulaştırma kararı b...
[REDACTED] mülkiyetinde, 193,74 m² yüzölçümlü, Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 146 ada, 6...
parselin, Uzlaşma Komisyonu Tutanağında hesaplandığı şekli ile 167,15 m² lik yerin 2.000,00 TL/m² d...
334.300,00 TL. bedelle satın alınması için anlaşmaya varılmıştır. Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve
İşletme Bandı içinde kalan parsel maliklerinin hisselerini 2942 sayılı kanunun 8. maddesine göre kamulaştırılması
için müracaatları halinde İSKİ Gayrimenkul Satın alma uzlaşma komisyonunun parsel malikleri ile anlaştığı bedelle
satın alınması için Genel Müdürün yetkili kılınması İlgi (d) yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.

**İdaremizce MÜLKİYET'İ kamulaştırılacak ve yukarıda özellikleri belirtilen parsel malikinin vergi
ilişliğinin kesilerek neticenin İdaremize bildirilmesi hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.**

 e - İmzalıdır

[REDACTED]
Genel Müdür a.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Ek:İlgi yazılar

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama?ReferansKodu=OST6LH>
İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Alibey Cad. No:7 PK:34060 Eyüp / İSTANBUL
Telefon No: 02123210000 Fax No: 02123217746
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr



Bilgi için: ARIF TORTOP
Mühendis
Telefon No: 3888 Elektronik posta: atortop@iski.gov.tr

RT ABONE TCKİ!

ÖDEME EMRİ BELGESİ

Tarih 10/11/2017
Sayfa 1
Fig No 2017 045861

Muhasebe Birim Kodu: 02890000	Muhasebe Birim Adı: Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı	Bölge Yılı: 2017	Ad Soyadı: ()
Kurum - Birim Kodu: I II III IV 48 34 03 26	Yerleşim: YENİYEVLEN	Tarih:	T.C./Vergi Kimlik No:
Kurum Adı: İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ	Birim Adı: EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI	No'su:	Banka Şube Adı: Banka Hesap No/IBAN I: Bölge Ödeme Vergi Dairesi:

Hesap No	Kurumsal Kod				Fonksiyonel Kod				Finans Kodu	Ekonomik / Hesap Ayırma Kod				TUTAR				Hesap / AYRINTI ADI	
	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4	Bölge TL	KR	TL	KR		
830	48	34	03	26	08	2	0	0	6	06	04	01	09	00001	334.300,00				İCMESUYU TESİSİ ARAZI ALIM VE KAMULAŞTIRMA
260	48	34	03	26	08	2	0	0	6	01	01	01	01	06881	334.300,00				SULTANBEYLİ MECİDİYE MAH. 148 ADA 6 PARSEL TAŞINMA
905	48	34	03	26	08	2	0	0	6	06	04	01	09	00001	334.300,00				İCMESUYU TESİSİ ARAZI ALIM VE KAMULAŞTIR
900	48	34	03	26	05	2	0	0	6	06	04	01	09	00001		334.300,00			İCMESUYU TESİSİ ARAZI ALIM VE KAMULAŞTIR
830	48	34	03	26	08	2	0	0	6	01	01	01	01	00001	334.300,00				BÜTÇE GİDER YANSITMA HESABI
220	48	34	03	26	08	2	0	0	6	01	03	01	01	02334	334.300,00				TCKE: S
Toplam:													1.002.800,00		1.002.800,00				

Yukarıda yazılı **ÜÇYÜZ OTUZ DÖRT BİN ÜÇYÜZ TL** Bölge Gider tahakkuk ettirilmiştir. Ödenmesi / Mahsupu emredilir.

Ödeme Emri No.	Bölge Gider Tahakkuk Toplamı	Özel Gider İndirimi Toplamı	Kesim Toplamı	Ödenmesi Gereken	Çek / Gönderme Emri No
TL	KR	TL	KR	TL	KR
2017045861	334.300,00		0,00	334.300,00	

TETKİK EDEN

KAMULAŞTIRMA SÜRE MÜDÜRÜ

Kontrol edilmiş ve uygun görülmüştür

Memur	Şef	Muhasebe Yetkilisi Yrd.	AÇIKLAMA VE EKLER
			06/09/2018 tarih, 2016/899 ve 11/07/2017 tarih, 2017/283 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile 31/10/2017 tarih E-2017/053/879 sayılı makam oluru gereği, Üzümçüleri ve Nispetiye Dairesi, Dere İşçisi ve İşçileri Beldesi alan yer alan Sultanbeyli İlçesi, Mecidiye Mah. 148 ada, 6 nolu parsel için 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı kanunla kabul edilen 3. Madde ile ilgili olarak, 199,74 m ² alan için 334.300,00 TL ile kamulaştırma bedelinin [] TC. adına Vakıfbank TRV [] IBAN'a kamulaştırma bedeli olarak ödenmesi emredilir.
			Ek: Yönetim Kurulu Kararı, Makam Oluru, K.T. Tutanağı, Uzlaşma Komisyon Tutanağı, Dilekçe, Tapu, Kimlik Fotokopisi, Tapınmaz Giriş Kaydı
			Uygunluk: 10/11/2017 Harcanma Yetkilisi Adı Soyadı: [] EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANI ÜÇYÜZ OTUZ DÖRT BİN ÜÇYÜZ TL. dır.
			Ödeme / Mahsup Edilmez: 10/11/2017 Muhasebe Yetkilisi Adı Soyadı: []

Bilgiye koymakla görevli Harita Birim Sorumlusu Harita Birim Sorumlusu Harita Birim Sorumlusu

Ek C.13



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı



Sayı : 49399164-752.01-E.20170582345
Konu : Kamulaştırma

20/11/2017

EMLAK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Uzundere ve Naldöken Deresi, Dere Islah ve İşletme Bandı güzergahında kalan Sultanbeyli İlçesi Micidiye Mahallesi 146 ada 6 nolu parsel tamamı [REDACTED] adına kayıtlı iken 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı kanunun 8. Maddesine göre hisse kamulaştırılması yapılmış olup İdaremiz adına tescil edilmiştir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

e - İmzalıdır

[REDACTED]
Kamulaştırma Şube Müdürü

Ek:
1- Tapu Aslı
2- Kamulaştırma Evrakları

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama?ReferansKodu=HNDKT5>
ISKI Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Alibey Cad. No:7 PK:34060 Eyüp / İSTANBUL
Telefon No: 02123210000 Fax No: 02123217746
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr



Bilgi için: ABDULKADİR KAYA
Tekniker
Telefon No: 3887 Elektronik posta: abkaya@iski.gov.tr

1/1

İSTANBUL MAHKEMESİ
SAYIN HAKİMLİĞİNE

DAVACI : Türkiye Elektrik İletim AŞ. Genel Müd. - Ankara
N. Kemal Mah. Sütçü Cad. Şeker Maslak Sok. No:9 Ümraniye/İST.

VEKİLİ : Av. [REDACTED]
Cevizli Mh. M.Kemal Cd. Gümüşhane Sk.No:1 D:10 Kartal/İST.

DAVALI : [REDACTED] (TC. [REDACTED])
Fenerbahçe Mh. Egemen Sk. No:17/19 Kadıköy/İST.

KONUSU : Müvekkil kuruluş tarafından tesis edilen 380/154 kV Tepeören-Kurtköy-Kartal (Yenileme) E.İ.Hattı münasebeti nedeniyle, davalının maliki bulunduğu, **İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mah, 1973 parsel numarasında kayıtlı 8829,52 m2 taşınmazın; 6,69 m2' lik kısmında DAİMİ İRTİFAK HAKKI**, 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesi gereğince, 10. Madde esasları dahilinde ve 15. Madde uyarınca seçilecek banka şubesine yatırılmasına müteakip **mezkur taşınmaza acilen el konulması ile acele el koyma kararının ve aynı kanunun 31/b maddesine göre kesin istimlak şerhinin tapu kütüğü beyanlar hanesine işlenmesi için Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmesine karar verilmesi isteminden ibarettir.**

AÇIKLAMALAR

1 -) Teşekkülümüzce tesis edilmekte olan 380/154 kV Tepeören-Kurtköy-Kartal (Yenileme) E.İ.Hattı münasebetiyle davalının maliki olduğu, **İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mah, 1973 parsel numarasında kayıtlı 8829,52 m2 taşınmazın; 6,69 m2' lik kısmında DAİMİ İRTİFAK HAKKI** tesis edilmesi amacıyla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesi dayanak "acele kamulaştırma" işlemleri için, TEİAŞ Yönetim Kurulu' nca 10/03/2015 tarih ve 9-88 sayılı Kamu Yararı Kararı alınmış ve bu karar Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı' nın 21/03/2015 tarih ve 62 sayılı "Olur" u ile onaylanmıştır.

2-) 10.07.2015 tarih ve 29412 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu Kararında belirtilen iletim tesislerimiz için 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre acele kamulaştırma yapılması karara bağlanmıştır.

Ayrıca 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Genel Müdürlüğümüzce tesis edilmekte olan 380/154 kV Tepeören-Kurtköy-Kartal (Yenileme) E.İ.Hattı çalışmalarının daha fazla gecikmeden tesis/yapım çalışmalarına başlanabilmesi için Kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmış olması gerekmektedir. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü ve Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğüne yapılacak Kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 27. Maddesinde acele kamulaştırma işlemine gerekçe olarak gösterilen aceleliğine Bakanlar Kurulunca Acele karar alınacak hallerde ..." şartı sağlanmış ve dolayısıyla 27. Maddenin tatbiki için işin aciliyetine binaen kaçınılmaz olmuştur.

3-) İşin aciliyetine ve önemine binaen dava konusu taşınmazın, **6,69 m2' lik kısmında DAİMİ İRTİFAK HAKKI** bedelinin karşılığının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesi gereğince kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak koşula ile belirlenmesi, belirlenen bedelin ilgili banka şubesine yatırılmasına müteakip dava konusu



taşınmaza acilen el konulabilmesini tapuda bulunan **haciz, ipotek, tedbir ve diğer takyidatlarından arındırılarak (haciz, ipotek, tedbir ve diğer takyidatlarından arındırılarak terkin edilmesi ve maliklere/hak sahiplerine ödeme anında banka ve ilgililerce dikkate alınması) 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı kanunun 27. Maddesine göre acele el koyma kararı alınması ile alınan acele el koyma kararının ve aynı kanunun 31/b maddesine göre kesin istimlak şerhinin tapu kütüğü beyanlar hanesine işlenmesi için Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğüne Mahkemece yazı gönderilmesi için iş bu davayı açmak zorunluluğu** hasıl olmuştur.

HUKUKİ SEBEPLER : 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 4650 Sayılı Kanun, HMK ve ilgili mevzuatlar

DELİLLER : Kamu Yaran Kararı alınmasına dair Yönetim Kurulu Kararı, Bakanlar Kurulu Kararı, Tapu Kayıt Sureti, Adres bilgileri, Nüfus Kayıt Örneklere, Tahmini bedel tespit raporu, kroki, kamulaştırma işlem dosyası ve sair deliller.

SONUÇ VE TALEP :Arz olunan nedenlerden dolayı; 4650 sayılı kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesi gereği kıymet takdiri işlemler sonradan tamamlanmak üzere, yine aynı kanunla belirlenen 7 Gün içinde, 10. Madde esasları dahilinde ve 15. Madde uyarınca seçilecek bilirkişiler marifetiyle,

1-) İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mah, 1973 parsel numarasında kayıtlı 8829,52 m2 taşınmazın; 6,69 m2' lik kısmında **DAİMİ İRTİFAK HAKKI** tesis edilmesi için (varsa tapuda bulunan haciz, ipotek, tedbir ve diğer takyidatlarından arındırılarak ve maliklere/hak sahiplerine ödeme anında banka ve ilgililerce dikkate alınarak) istimlak hakkı karşılığının tespitine,

2-) Tespit edilen bedelin tayin edilecek banka şubesine yatırıldığının meşruhatlı davetiye veya gazete ilam ile ilgililerine tebliğini müteakip taşınmazın Kamulaştırılan (üzerinde irtifak hakkı tesis edilen) kısımlarına **ACİLEN EL KONULMASINA,**

3-) Acele el koyma kararının ve aynı kanunun 31/b maddesine göre kesin istimlak şerhinin tapu kütüğü beyanlar hanesine işlenmesi için Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmesine karar verilmesini bilve kale arz ve talep ederim.

Davacı TEİAŞ Vekili

Av. [Redacted]

E-İmzalıdır.

EK 1. Kamulaştırma dosyası

EK 2. Vekaletname



T.C.
İSTANBUL ANADOLU
MAHKEMESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA
DEĞİŞİK İŞ KARAR

ESAS NO : 2017/22 D.İş
KARAR NO : 2017/22
HAKİM :
KATİP :
TALEP EDEN : TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ -
Bahçelievler Merkez/ ANKARA
VEKİLİ : Av. -
-Cevizli Mh. Mustafa Kemal Cd. Gümüşhane Sk. No:1 D:10
Adalet İş Merkezi 34865 Kartal/ İSTANBUL
KARŞI TARAF : -
Vekili Av. Yüksel Güven Mustafa Kemalpaşa Cad. Bulvar
Çarşısı No:37/55 Aksaray Fatih/ İSTANBUL
TALEP TARİHİ : 17/04/2017
KARAR TARİHİ : 19/04/2017

Tespit isteyen vekilinin dilekçesi üzerine dosya ele alındı.

Tespit isteyen vekili dilekçesinde; kamulaştırma kararı alınan İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Mahallesi, 1973 parsel numarasında kayıtlı 8829,52 m2 taşınmazın, 6,69 m2'lik kısmında daimi irtifak hakkı tesis edilmesi amacıyla 2942 Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesine göre kamulaştırma değerinin tespiti ile Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü adına el koyma kararı verilmesini talep etmiş olmakla;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

1-2942 Sayılı Yasanın 27. maddesi gereğince taşınmazın değerinin yerinde bilirkişi marifeti ile saptanmasına.

Bu sebeple 24/04/2017 günü 16:00 itibari ile keşif icrasına.

2017 yılı Kamulaştırma listesine göre 1 İnşaat, 1 Elektrik Mühendisi, 1 Gayrimenkul Sermaye uzmanı, 1 Harita bilirkişisi keşfe refaketen alınmasına,

Her bilirkişiye 400,00'er T.L. ücret takdirine. Keşif araç ücreti olarak 200,00 TL ücret takdirine, Mahkeme keşif heyeti yolluğu ile birlikte talep eden davacı tarafından karşılamasına,

Davanın mahiyeti gereğince 26/05/2017 günü saat 11:55 da duruşma yapılmasına,

2-Mahallinde yapılacak keşif esnasında hazır bulunması bakımından ve yer gösterip kıymete ilişkin görüşlerini bildirmesi bakımından **davaya konu taşınmazın bulunduğu Orhanlı Mahalle Muhtarının (veya muhtar ağzasının) davacı vekilince hazır edilmesine.** Bu işlem için ilaveten sarf edilecek emeğin karşılığı olmak üzere 50,00 T.L. ücret takdirine,

3-Keşifte değerlendirilmek üzere tapu kaydının derhal istenmesine. Taşınmazın haritasının istenmesine,

4- Tapu Müdürlüğüne müzekkere yazılarak:

İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Mahallesi, 1973 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın

A-Dava konusu taşınmazın tapu kayıtlarının, üzerindeki tüm takyidatları ve

1/2



davacının bu taşınmazı hangi tarihte hangi miktarla satın aldığını gösterecek şekilde,

B-Bu taşınmaza emsal teşkil edebilecek, aynı bölgede ve mümkünse pafta'da benzer nitelikte serbest satışla çok yakın tarihte el değiştirmiş, benzer yüzölçümlü olan en az 8 adet emsalin BİLGİSAYAR TARAMASI İLE TESPİTİ İLE, emsal listesi hazırlanıp, ve ayrıca dava konusu parselin ve emsal parsellerin tek tek imar parselimi, kadastro parselimi olduğu hususu da belirtilerek;

Gönderilmesinin istenmesine,

5-Dava konusu taşınmazın;

a) İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN

İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Mahallesi, 1973 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın

A-İmar parseli mi, yoksa imar sahası içinde kalmakla birlikte kadastro parsel mi, olduğunun imar sahası içinde kalıyorsa imar durumunu gösterir krokinin onaylı bir örneğinin gönderilmesi, kalmıyorsa; belediye mücavir alanı sınırları içinde bulunup bulunmadığı, mücavir alan içinde ise yoğun yerleşim alanında kalıp kalmadığı, etrafının meskun olup olmadığı, yapılaşmaya müsait olup olmadığı, müsait ise kaç kat yapımına izin verildiği, inşaat yüksekliğinin ne olduğunu; dava konusu taşınmazla aynı mahalde olmakla beraber üzerinden enerji nakil hattı geçmeyen taşınmazlara inşaat yüksekliğinin ne olduğunun ve belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, taşınmazın arazimi arsamı vasfında olduğunun, ve Bakanlar Kurulunca Kamu sağlığı ve güvenliği yönünden iskana yasaklanıp yasaklanmadığının;

B-İmar yasası ile ilgili uygulama belgelerinin, imar durumu ile birlikte tümünün tasdikli fotokopilerinin gönderilmesinin bildirilmesi,

b) HESAP İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNDEN

İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Mahallesi, 1973 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın

A- 2017 yılı emlak vergi beyannamesine esas teşkil etmek üzere bu mevkiideki taşınmazların metre kare birim değerinin, gönderilmesinin

B- 2017 yılı emlak vergi beyannamesinin gönderilmesinin,

6-Taşınmaza emsal olabilecek dava tarihindeki satışları gösterir tapu kayıtları gelir gelmez, bu kayıtların dahi asgari beyan değerleri ile vergi kayıtlarının ilaveten istenmesine,

7-Talep dilekçesi ve **bilirkişi raporunun karar ile birlikte** masrafı davacıdan alınarak karşı tarafa tebliğe yollanmasına,

8-Keşfe dayalı olarak hesaplanacak kamulaştırma bedelini ileride arttırıp eksiltmek kaydı ile Vakıflar Bankası Şubesi'ne dosya numarası şahıslar adına açılacak bir hesaba depo etmek üzere görevli dahi kılınmasına. Bu işlem tamamlandığında davacı vekilinin mahkememize başvurusu ile acele el koyma hususundaki kararın verilip verilmeyeceğinin değerlendirilmesine,

9-Harçlar yasasının 13/j Maddesi gereğince başkaca harç alınmasına yer olmadığına,

10-Tüm giderleri derhal davacının karşılamasına, kendisinin tutanağa imza atmak sureti ile kararı öğrenmesine,

Dosya üzerinde yapılan inceleme sonunda karar verildi. 19/04/2017

Katip
E-İmza

Hakim
E-İmza

2/2



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Bağlı ve İlgili Kuruluşlar Dairesi Başkanlığı

Sayı : 57136713-752.01.01-0717 - 62
Konu : Kamu Yararı Kararı.

BAKANLIK MAKAMINA

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Yatırım Programında yer alan; "380 kV Tepeören-Kurtköy-Kartal (Yenileme) Enerji İletim Hattı" güzergahına isabet eden taşınmazlardan; imar planına esas yapı yaklaşım mesafeleri ile birlikte 20.000 m²'lik sahanın mülkiyetinin alınması için Yönetim Kurulunca alınan 31.10.2013 tarih ve 35-482 sayılı Kamu Yararı Kararı, Makamlarının 19.09.2012 tarih ve 194 sayılı "Otur"u ile onaylanmıştır.

Bu kez, TEİAŞ Genel Müdürlüğünden alınan 12.03.2015 tarih, 25974 sayılı yazıda; 380 kV Tepeören-Kurtköy-Kartal (Yenileme) Enerji İletim Hattının; ilgili Belediyenin imar planı talepleri, Mezarlıklar Müdürlüğü ile Devlet Hava Meydanları İşletmesinden alınan izinler doğrultusunda yeni direklerin mevcut yapılar nedeniyle yerleşmesi üzerine söz konusu hat güzergahı için, Yönetim Kurulunca alınan 31.10.2013 tarih ve 35-482 sayılı kamu yararı kararının iptal edilmesine ve yeni güzergaha isabet eden taşınmazlardan; toplam 20.000 m²'lik sahanın mülkiyetinin alınması ile 900.000 m²'lik saha üzerinde de Genel Müdürlükleri lehine kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulmasında kamu yararı kararı bulunduğuna dair 10.03.2015 tarih ve 9-88 no'lu Yönetim Kurulu Kararı alındığı belirtilerek,

Söz konusu taşınmazların kamulaştırılabilmesi için TEİAŞ Yönetim Kurulunca alınan Kamu Yararı Kararının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6/g maddesi hükümlerce onaylanması talep edilmektedir.

Bilgilerinizi ve Makamlarının 19.09.2012 tarih ve 194 sayılı "Otur"u ile onaylanan kamu yararı kararının iptali ile yeni hat güzergahına isabet eden taşınmazların kamulaştırılabilmesi için TEİAŞ Yönetim Kurulunca alınan Kamu Yararı Kararının Onaylanması hususunu Otur'larınıza arz ederim.


Bağlı ve İlgili Kuruluşlar
Dairesi Başkanı

Uygun Görüşle Arz Ederim.
13/03/2015


Müsteşar Yardımcısı

Uygun Görüşle Arz Ederim.
20/03/2015


Müsteşar

OLUR
21/03/2015


Taner YILDIZ
Bakan



DEĞERLEME RAPORU**1. KONU**

Teşekkülümüz Yatırım Programında 09.D.03.0110 proje numarası ile yer alan 380/154 kV, Tepeören – Kurtköy – Kartal EİH (Yenileme) kapsamında gerçekleştirilecek olan tesisin Kamulaştırma çalışmalarına başlanılmasını teminen; Ek-1 de görülen Yönetim Kurulumuzca 10.03.2015 tarih ve 9-88 sayılı kamu yararı kararı alınmış ve bu karar, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının 21.03.2015 tarih ve 62 sayılı Bakan Olur'u ile onaylanmıştır. Değerlemeye konu parselin 6.69 m² lik kısmında irtifak hakkı tesis edilecektir.

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER**2.1. Tapu Bilgileri**

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi,1973 parsel numaralı taşınmazın tapu kayıt örneği ekte sunulmuştur.(Ek-2)

İli	İSTANBUL
İlçesi	TUZLA
Mahallesi	ORHANLI
Ada No	
Parsel No	1973
Yüzölçümü (m ²)	8829.52
Cinsi	İDARİ BINA,İMALATHANE VE ARSASI
Malikin Adı Soyadı	██████████
İstimlak alanı	
İrtifak Alanı (m ²)	6.69

2.2. İmar Durumu

Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1973 parsel 19.03.2013-22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında kısmen enerji nakil hattı koruma kuşağında kısmen dere koruma kuşağında kısmen de 1:0.80. Hmax:2 kat yapılanma şartlarında sanayi alanında kalmaktadır.

3. TAŞINMAZIN VERGİ BEYANI

Tuzla Belediyesi, Mali Hizmetler Müdürlüğünden alınan Ek-3 teki beyannamelerde, söz konusu ada 1973 parsel için 2016 yılı birim m² değeri 269.98 TL olarak bildirilmiştir. Söz konusu bedel değerlendirilmeye alınmayacaktır.

4. TAŞINMAZIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILACAK YÖNTEM

Belediye mücavir alanı içinde bulunan taşınmazların; belediyenin su, çöp toplama, sokak çevre temizliği, ulaşım, yol bakımı, sokak aydınlatması gibi hizmetlerinin tamamından yararlanması ve arazilerin çevresinin tamamen yerleşime açılmış olması veya meskun olması durumunda taşınmazın arsa olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Belediye mücavir alanı sınırları içinde olan taşınmazların belediye hizmetlerinden kısmen yararlanabilmesi, arsa niteliği kazanmak için gerekli görülmektedir.

Arsa niteliğine sahip taşınmazların değerlendirilmesinde olduğu gibi **Pazar Değeri (Adil Piyasa Değeri)** yöntemi kullanılacaktır.

5. TAŞINMAZIN NİTELİĞİ VE DEĞERİNİ ETKİLEYEN OBJEKTİF UNSURLAR

İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Mahallesinde bulunan ada 1973 parsel sayılı 8829.52 m² miktarda taşınmazdır. Taşınmazın üzerinde fabrika yapısı bulunmaktadır. Taşınmaz Yetkin Sokak'a cephelidir.



6. EMSALLER VE DAVA KONUSU TAŞINMAZ İLE MUKAYESESİ

1) İstanbul 26. Asliye Hukuk Mahkemesinde Teşekkülümüzce açılan 21/08/2013 tarihli Bedel Tespit ve Tescil Davasında; Tuzla İlçesi, Tepeören Köyü, Yelken ahlalı Mevkiinde yer alan 1192 parsel sayılı taşınmaz için 300,00 TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

Emsal taşınmazın değerlendirme tarihi olan 01/11/2016 tarihinde ulaşabileceği değeri TEFE katsayılarından faydalanılarak bulunacaktır.

1994=100 Bazlı Endekse göre;

21.08.2013 tarihli endeks: 15.563,24

01.11.2016 tarihli endeks: 18.924,92

$300 * (18924,92 / 15564,24) = 364,80 - TL/m^2$ 'dir.

2) Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede Orhanlı Mahallesinde konumlu sanayi imarlı 5022 m² alanlı arsanın 2.000.000 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmazın birim m²değeri 350\$ civarındadır. (Matah Gayrimenkul 0532 504 46 04 İlan No:330039832)

3) Mahallinde yapılan araştırmalar neticesinde Ek-4'te belirtilen emlakçı beyan tutanakları ile değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sanayi imarlı ve arsa vasıflı taşınmazların serbest piyasa rayiçleri tespit edilmiş olup Tablo-1'de gösterilmiştir.

Tepeören Emlak	350-550 \$/m ²
ARYAP Emlak Pazarlama	300-500 \$/m ²
Yıldız Emlak	1000-2000 TL/m ²

Tablo-1: Serbest piyasa rayiçleri

Sonuç olarak; mahkeme kararları ve emlak piyasasında yapılan araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın çevresindeki yapılaşma durumu göz önüne alındığında birim m² değeri **1200.00TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

7. KAMULAŞTIRMA BEDELİ

1973 sayılı parsel üzerinde,380/154 kV, Tepeören – Kurtköy – Kartal EİH (Yenileme) E.İ.Hattı için, 6.69 m² lik kısmında irtifak hakkı tesis edilecektir.

İrtifak alanı tesis edilecek kısmın değeri;

Değer düşüklüğü oranı= $6.69/8829.52*0.35=0.0003$

İrtifak Kamulaştırma Değeri= $8829.52m^2*1200.00TL/m^2*0.0003=2809.80TL$.

Toplam Kamulaştırma Bedeli =2809.80TL olarak Bölge Müdürlüğümüz Kıymet Takdir Komisyonu tarafından uygun bulunmuştur.

EKLER:

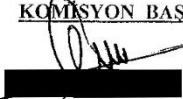
1-10.03.2015 tarih ve 9-88 sayılı Yönetim Kurulu Kararı

2-Tapu kayıt örneği

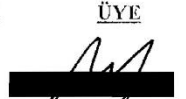
3- Belediye rayiç bedeli

KIYMET TAKDİR KOMİSYONU

KOMİSYON BAŞKANI


Bölge Müdür Yrd.
(İdari-Mali)

ÜYE


İtina Mühendisi


ÜYE


Ziraat Mühendisi

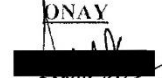
ÜYE


Şehir Plancısı

ÜYE


İktisadi Uzman

ONAY

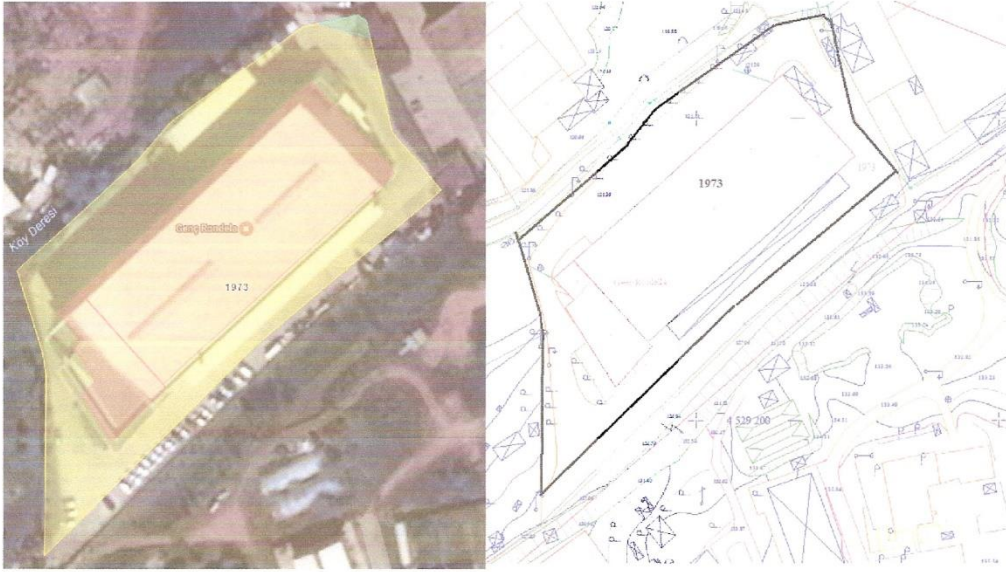

Bölge Müdür V.
01 /11/ 2016

Ek C.18

İSTANBUL [REDACTED] MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİNE HARİTA BİLİRKİŞİ RAPORU

Esas No : 2017/22 D.İş
Hakim : [REDACTED]
Dava Konusu : Acele Kamulaştırma Nedeni ile El Koyma
Davacı : (TEİAŞ) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü
Davalılar : [REDACTED]
İlçe / Mahalle : Tuzla / Orhanlı
Ada - Parsel : - / 1973

Keşif günü olan 24/04/2017 günü Sayın Hakim başkanlığında Mahkeme heyeti ile davaya konu olan taşınmazın bulunduğu mahale gidildi. Kadastral pafta taşınmaza uygulandı, zeminle uygun olduğu keşfin doğru yerde yapıldığı görüldü. taşınmaza ilişkin halihazır pafta ve hava fotoğrafı görüntüsü aşağıda sunulmuştur.



TAPU DURUMU :

Dosyasına sunulu olan taşınmaz tapu kaydı belgesinde : İstanbul ili Tuzla ilçesi Orhanlı mahallesi 1973 parsel sayılı 8.829,52m² alanlı idari bina , imalathane ve arsası vasıflı taşınmazın 217473/220738 hissesine isabet eden 8698,92m² de [REDACTED] adına kayıtlı olduğu, 3265/220738 hissesine isabet eden 130,60m² de [REDACTED] adına kayıtlı olduğu, taşınmazda 23/11/1984 tarih ve 4131 yevmiye ile Tek genel müdürlüğü lehine 48,55 m² lik kısımda daimi irtifak hakkı ve 1997 ile 2004 yılında Tedaş Tedaş lehine 3mt genişliğinde geniş yeri için 99 yıllığına 1 TL den 99 yıl müddetle kira şerhinin işli olduğu, , taşınmazın 596 m² lik kısmında 1259 parsel aleyhine 113m² lik kısımdan geçiş için irtifak hakkının işli olduğu belirtilmiştir.

KEŞİF YERİ İNCELEME:

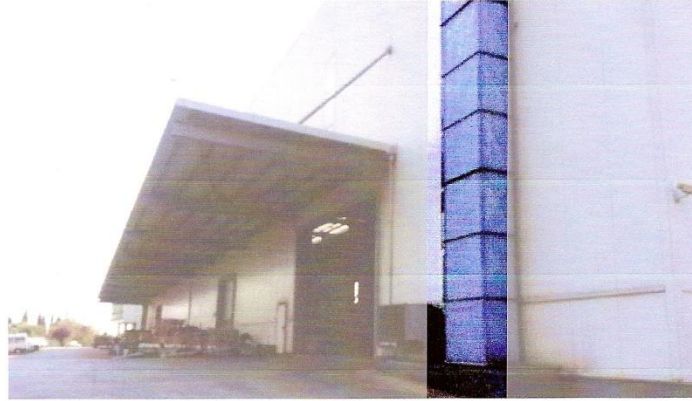
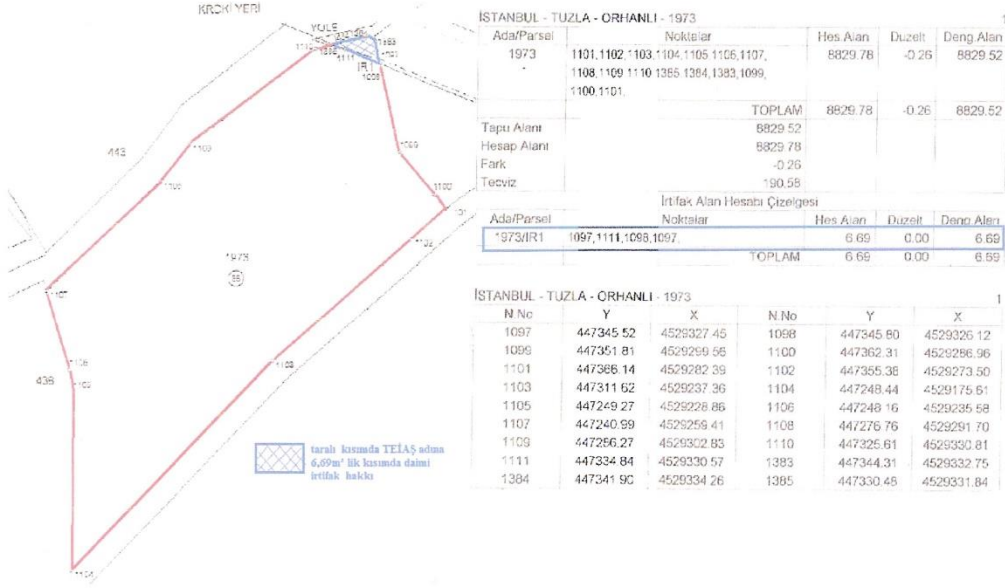
24/04/2017 keşif tarihinde davaya konu İstanbul ili Tuzla ilçesi Orhanlı mahallesi yola mahreci olmayan kuzey batısından dere geçen 1973 parsel sayılı 8829,52m² alanlı taşınmazda **154kv Luk Tepeöre Kurtköy kartal enerji nakil hattı için TEİAŞ lehine daimi irtifak kurulmak istenen**

İSTANBUL [REDACTED] MAHKEMESİ
2017/22 D.İş ESAS HARİTA BİLİRKİŞİ RAPORU

1



kısım 6,69m² m² olduğu , taşınmazın üzerinde imalat fabrika binasının bulunduğu ancak davacı idarenin sunmuş olduğu krokide işaretli kısımdaki daimi irtifak hakkı kısmının idari fabrika binasına denk gelmediği görüldü. Teiaş ça hazırlanmış olan Tescil Bildirimi Beyannamesi krokisinden görülerek hazırlanan kroki aşağıda ve rapor ekinde sunulmuş olup , keşif tarihinde fotoğraflanan taşınmaza ilişkin fotoğraflar da aşağıda sunulmuştur.



EMSAL İNCELEMESİ :

Dosya içinde dava dilekçesi ekinde emsal bilgisinin bulunmadığı görülmüştür.

Yakın konum mesafelerine bakıldığında : Sabancı Üniversitesi Hastanesine 487mt mesafede, KOSB yönetim merkezine 1894mt mesafede, E80 Anadolu Otoyoluna 471mt mesafede, Eski Ankara Asfaltı caddesine 1725mt mesafede, Demokrasi caddesine 590mt mesafede, Sabiha Gökçen Havalimanına 4476mt mesafede, Kurtköy -pendik bağlantı yoluna 3999mt mesafede, patlayıcılar yolu caddesine 3713mt mesafede ve İstanbul Kocaeli il sınırına 2693mt mesafede olduğu görülmüştür. Kroki aşağıda sunulmuştur.

İSTANBUL [REDACTED] MAHKEMESİ
2017/22 D.İş ESAS HARİTA BİLİRKİŞİ RAPORU

2

[Handwritten signature]



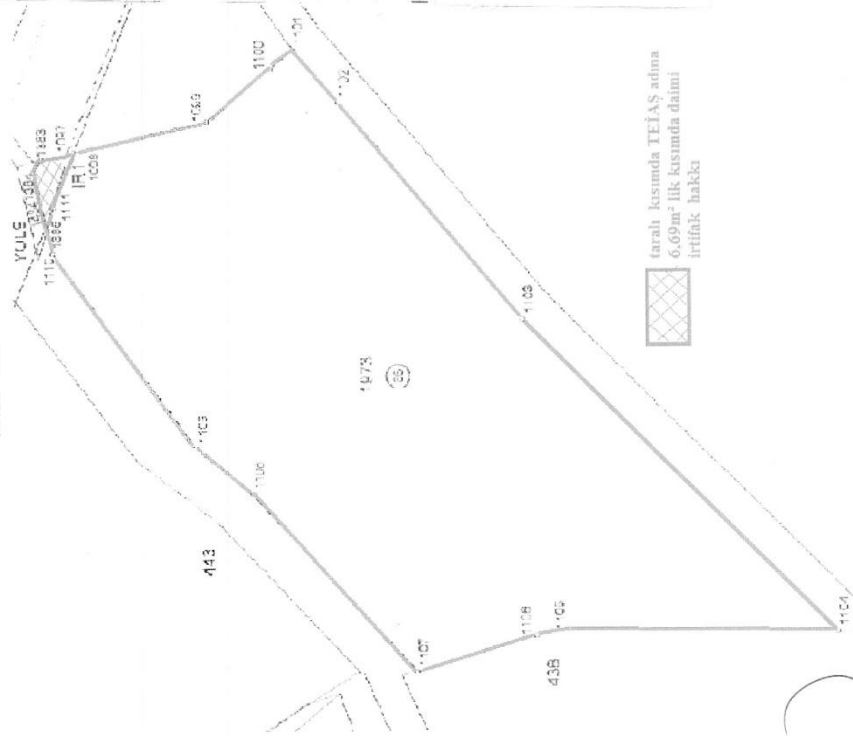
Hukuki değerlendirme ve taktir Yüksek Mahkemenindir. Rapor 4 sayfadan ibaret 3 nüsha olarak Yüksek Mahkemenin taktirlerine saygılarımla arz olunur .

26 / 05 / 2017

Bilirkişi

Harita Mühendisi

KRCKI YERİ



İSTANBUL MAHKEMESİ
2017/22 D.İş ESAS HARİTA BİLİRKİŞİ RAPORU

İSTANBUL - TUZLA - ORHANLI - 1973

Adar/Parsel	Noktalar	Hes Alan	Düzell	Deng Alan
1973	1101,1102,1103,1104,1105,1106,1107, 1108,1109,1110,1111,1112,1113,1114,1115, 1116,1117,1118,1119,1120,1121,1122, 1123,1124,1125,1126,1127,1128,1129, 1130,1131,1132,1133,1134,1135,1136, 1137,1138,1139,1140,1141,1142,1143, 1144,1145,1146,1147,1148,1149,1150, 1151,1152,1153,1154,1155,1156,1157, 1158,1159,1160,1161,1162,1163,1164, 1165,1166,1167,1168,1169,1170,1171, 1172,1173,1174,1175,1176,1177,1178, 1179,1180,1181,1182,1183,1184,1185, 1186,1187,1188,1189,1190,1191,1192, 1193,1194,1195,1196,1197,1198,1199, 1200	8829.78	-0.26	8829.52
Tapu Alanı	TOPLAM	8829.78	-0.26	8829.52
Hesap Alanı	8829.52			
Fark	8829.78			
Tevviz	-0.26			
	190.58			
İttifak Alan Hesabı Çizelgesi				
Adar/Parsel	Noktalar	Hes Alan	Düzell	Deng Alan
1973/IR1	1097,1111,1086,1097,	6.69	0.00	6.69
	TOPLAM	6.69	0.00	6.69

İSTANBUL - TUZLA - ORHANLI - 1973

N.No	Y	X	N.No	Y	X
1097	447345.52	4529327.45	1098	447345.80	4529326.12
1099	447351.81	4529289.56	1100	447362.31	4529286.96
1101	447366.14	4529282.39	1102	447355.38	4529273.50
1103	447311.62	4529237.36	1104	447248.44	4529175.61
1105	447249.27	4529228.86	1106	447248.16	4529235.58
1107	447240.99	4529259.41	1108	447276.76	4529291.70
1109	447286.27	4529302.83	1110	447325.61	4529330.81
1111	447334.84	4529330.57	1183	447344.31	4529332.75
1384	447341.90	4529334.26	1385	447330.48	4529331.84

ANADOLU 12 .ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ SN. HAKİMLİĞİNE
BİLİRKİŞİ HEYETİ RAPORU

DOSYA NO : 2017/22 D. İş
HAKİM : Abdullah KOCAGER -30893
DAVACI : T.E.İ.A.Ş. Genel Müdürlüğü
DAVALI : ██████████
DAVA KONUSU : Daimi irtifak hakkı tesisi için istimlak bedeli karşılığının tespiti
DAVA TARİHİ : 17.04.2017
KAM. KARAR TARİHİ : 21.03.2015

Yukarıda tarafları ve dosya nosu belirtilen “2942 sayılı kamulaştırma kanununun 27. maddesine göre daimi irtifak hakkı tesisi için istimlak bedelinin karşılığının tespiti” davasında Yüksek Mahkeme tarafından re’sen bilirkişi seçilen heyetimiz Sayın Hakim Abdullah KOCAGER başkanlığında mahkeme heyeti ile birlikte 24/04/2017 keşif günü dava konusu taşınmazın bulunduğu yere giderek dosyasındaki tapu kaydı okunup, çap örneği ve kamulaştırma krokisinin yerine uygunluğu tespit edilmiş, taşınmazın mahallinde gerekli inceleme ve tespitlerimiz yapılmış ve taşınmazın çevre şartları incelenmiştir.

Yerinde ve dosyası üzerinde yapılan incelemelerimiz sonucunda, 2942 sayılı Kamu laştırma Kanunu ve 4650 sayılı yasa ile değişiklik hükümleri çerçevesinde hazırlanan görüş ve kanaatimizi belirten raporumuz aşağıda sunulmuştur.

1- DAVA KONUSU ve TALEP :

Davacı idare vekili 18.04.2017 kayıt tarihli dava dilekçesinde ;

Teşekküllerince tesis edilmekte olan 380/154 kV Tepeören-Kurtköy-Kartal (Yenileme) E.İ. Hattı münasebetiyle davanın maliki olduğu, **İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1973 parsel numarasında kayıtlı 8829.42 m² taşınmazın; 6.69 m²’lik kısmında daimi irtifak hakkı** tesis edilmesi amacıyla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesi dayanak “acele kamulaştırma” işlemleri için, TEİAŞ Yönetim Kurulu’nca 10/03/2015 tarih ve 9-88 sayılı Kamu Yararı Kararı alındığını ve bu kararın Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 21/03/2015 tarih ve 62 sayılı ‘Olur’u ile onaylandığını,

10.07.2015 tarih ve 29412 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu Kararında belirtilen iletim tesisleri için 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunununa göre acele kamulaştırma yapılmasının karara bağlandığını,

Ayrıca 4628 sayılı elektrik piyasası Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Genel Müdürlüklerince tesis edilmekte olan 380/154 kV Tepeören-Kurtköy-Kartal (Yenileme) E.İ.Hattı çalışmalarının daha fazla gecikilmeden tesis/yapım çalışmalarına başlanabilmesi için Kamulaştırma işlerinin tamamlanmış olması gerektiği, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü ve Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünce yapılacak Kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 27. Maddesinde acele kamulaştırma işlemine gerekçe olarak gösterilen aceleliğine Bakanlar Kurulunca Acele karar alınacak hallerde şartı sağlanmış olduğu ve dolayısıyla 27. Maddenin tatbiki için işin aciliyetine binaen kaçınılmaz olduğunu,

İşin aciliyetine ve önemine binaen dava konusu taşınmazın, **6.69 m²’lik kısmında daimi irtifak hakkı** bedelinin karşılığının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesi gereğine kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak koşulu ile belirlenmesi, belirlenen bedelin ilgili banka şubesine yatırılmasına müteakip dava konusu taşınmaza acilen el konulabilmesini tapuda bulunan haciz, ipotek tedbir ve diğer takyidatlarından arındırılarak (haciz, ipotek, tedbir ve diğer takyidatı arından terkin edilmesi ve maliklere/hak sahiplerine ödeme anında banka ve ilgililerce dikkate alınması) 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı

f

1

kanununun 27. Maddesine göre acele el koyma kararı alınması ile alınan acele el koyma kararının ve aynı kanununun 31/b maddesine göre kesin istimlak şerhinin tapu kütüğü beyanlar hanesine işlenmesi için Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğüne Mahkemece yazı gönderilmesi için iş bu davayı açmak zorunluluğu hasil olduğu belirtilerek;

Arz olunan nedenlerden dolayı; 4650 sayılı kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesi gereği kıymet takdir işlemleri sonradan tamamlanmak üzere, yine aynı kanunla belirlenen 7 gün içinde, 10. Madde esasları dahilinde ve 15. Madde uyarınca seçilecek bilirkişiler marifetiyle;

1-İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi 1973 parsel numarasında kayıtlı 8829.52m² taşınmazın; 6.69 m² lik kısmında daimi irtifak hakkı tesis edilmesi için (varsa tapuda bulunan haciz, ipotek, tedbir ve diğer takyidatlarından arındırılarak ve malikler hak sahiplerine ödeme anında banka ve ilgililerce dikkate alınarak) istimlak hakkı karşılığının tespitine,

2-Tespit edilen bedelin tayin edilecek banka şubesine yatırıldığına meşruhatlı davetiye veya gazete ilanı ile ilgililerine tebliğini müteakip taşınmazın Kamulaştırılan (üzerinde irtifak hakkı tesis edilen) kısımlarına acilen el konulmasına,

3-Acele el koyma kararının ve aynı kanununun 31/b maddesine göre kesin istimlak şerhinin tapu kütüğü beyanlar hanesine işlenmesi için Tuzla Tapu Sicil müdürlüğüne gönderilmesine, karar verilmesini talep etmektedir.

2- DAVA KONUSU TAŞINMAZIN TAPU KAYDI:

20.04.2017 kayıt tarihli davacı dilekçesi ekinde sunulan tapu kaydında ;

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, Yukarıdere mevki, 1973 parsel sayılı, 8.829,52 m² yüzölçümlü idari bina imalathanesi ve arsası nitelikli taşınmazın 217473/220738 hissesi(8.698.92 m²) ve 3265/220738 hissesinin(130.60 m²) tevhit+birleştirme işlemi suretiyle 15.02.2012 tarih, 1828 yevmiye no ile Süleyman oğlu [REDACTED] adına kayıtlı bulunduğu belirtilmektedir. Taşınmazın tamamı [REDACTED] adına kayıtlıdır.

3- DEĞERLENDİRME TARİHİ:

Dava konusu taşınmazla ilgili dava 17.04.2017 tarihinde açılmıştır. 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 15. Maddesine göre davanın açıldığı **17.04.2017** tarihi(makbuz tarihi) değerlendirme tarihi olmaktadır.

4- EMLAK VERGİSİNE ESAS m² RAYİÇ BEDELİ:

Taşınmaz en uç kısmından Yetkin Sokağa cepheli bulunmaktadır. Yetkin Sokağın, Tuzla Belediyesi internet sitesinden sokak rayiçleri sorgulama ekranı yoluyla 2017 yılı emlak vergisine esas birim m² değerinin **246,70 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir.

Emlak vergisine esas teşkil eden birim m² değerleri , yerel yönetimler tarafından, öncelikle vergi toplama amacı ile belli bir komisyon tarafından asgari düzeyde ve fikir verici özellikte belirlenen değerlerdir. Parsel bazında değil, cadde ve sokak bazında genel değerlendirmeler yapılır. Parsellerin değerini etkileyen, büyüklük, topografik yapı, cephe genişlikleri, imar durumu gibi özellikler dikkate alınmaz .

Belirli dönemler için belirlenen bu bedeller , dönem içindeki değişiklikleri yansıtmazlar. Bu nedenle de genellikle serbest piyasa değerlerinden daha düşük olurlar. Heyetimizce, dava konusu taşınmazın değerini belirlerken, emlak vergisine esas birim değerlerini karşılaştırmakla birlikte, yukarıda belirttiğimiz nedenlerden dolayı ve 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası ve yerleşik Yargıtay İçtihatları gereği, serbest satış fiyatları esas amaçtır.

5- DEĞERLEME RAPORU:

20.04.2017 kayıt tarihli davacı dilekçesi ekinde sunulan Kıymet Takdir Komisyonu tarafından düzenlenen 01/11/2016 onay tarihli Değerleme Raporunda; 01.11.2016 tarihi itibarıyla dava konusu taşınmazın birim m² fiyatı 1.200,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

f

2

ca

[REDACTED]

Taşınmazın 6.69 m2 lik kısmı üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı için;
Değer düşüklüğü oranı : 6.69 m2/8829.52 m2 x 0,35 =0.000265
İrtifak kamulaştırma değeri : 8829.52 m2 x 1.200,00 TL x 0.000265=2.809,80 TL
olarak tespit ve takdir edilmiştir.

6- İMAR DURUMU:

Tuzla Belediyesi internet sitesinden imar durumu sorgulaması ekranı yoluyla dava konusu Tuzla ilçesi, Orhanlı mahallesi, 1973 parsel sayılı taşınmazın 19/03/2013 t.t.li 1/1000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında : Kısmen Sanayi Alanında 8829.956 m², Kısmen Yapı Yasaklı Alanda 2114.323 m² kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

7- FEN BİLİRKİŞİ RAPORU:

Heyetimizde bulunan fen bilirkişi tarafından hazırlanan raporunda;

Dava konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1973 parsel sayılı, 8829.42 m² alanlı taşınmazda, 154 kV lık Tepeören Kurtköy Kartal enerji nakil hattı için TEİAŞ lehine daimi irtifak kurulmak istenen kısmın **6.69 m² olduğu**, taşınmazın üzerinde fabrika binası bulunduğu ancak davacı idarenin sunmuş olduğu krokide işaretli kısımdaki daimi irtifak hakkı kısmının idari fabrika binasına denk gelmediğik belirtilmiştir.

8- TAŞINMAZIN VASFI ve DEĞERİNE ETKEN NİTELİKLERİ :

Dava konusu yer, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, Yukarıdere mevki, 1973 parsel sayılı, 8.829,52 m2 yüzölçümlü taşınmazda, daimi irtifak hakkı tesis edilen 6.69 m² lik kısımdır. Parsele en uç kısmından Yetkin Sokakağı cephelidir. Parselin yakın çevresinde sanayi tesisleri atölyeler fabrikalar üretim tesisleri mevcut olup, Sabancı Üniversitesi Hastahanesine 487 metre, KOSB Yönetim Merkezine 1894 metre, E-80 Anadolu Otoyoluna 471 metre, Demokrasi Caddesine 590 metre, Kurtköy Pendik bağlantı yoluna 3999 metre, Patlayıcılar Yolu Caddesine 3713 metre, İstanbul Kocaeli İl sınırına 2693 metre, Sabiha Gökçen Havalimanına 4476 metre, Eski Ankara Asfaltına 1725 metre mesafede yer almaktadır.

Dava konusu Tuzla ilçesi, Orhanlı mahallesi, 1973 parsel sayılı taşınmaz 19/03/2013 t.t.li 1/1000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında; Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen Yapı Yasaklı Alanda kalmaktadır.

Dava konusu taşınmaz 18. Madde imar uygulaması yapılmamış (DOP kesilmemiş) kadastro parselidir.

Ana parsel geometrik olarak belirli bir formu olmayan çok köşeli şeklindeki parselin topografik yapısı genellikle düz olup yol, su, kanalizasyon, doğalgaz, temizlik ve sağlık gibi hizmetlerden tam olarak yararlanmaktadır. Ulaşım imkanları elverişlidir. Belediye mücavir alanı sınırları içinde kalmakta ve etrafı meskundur.

Dava konusu taşınmaz, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 17.04.1998 tarih ve 1996/3 Esas, 1998/1 sayılı kararında "Belediyelerce yapılp usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan Nazım İmar Planı kapsamındaki taşınmazlar, kamulaştırma hukuku yönünden arsa sayılabilir ise de, bu nitelendirilmede; Nazım imar planının ait olduğu idari birim(Büyükşehir, il, ilçe ,köy) belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve alt yapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafe ile taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi de göz önünde bulundurulabilir." denilmektedir. Belirtilen esaslar çerçevesinde dava konusu taşınmaz **arsa** vasfındadır.

9- EMSALLERİN DAVA KONUSU TAŞINMAZ İLE MUKAYESESİ:

Değerlendirme tarihinden önce yapılan ve özel maksatlı olmayan emsal satışlar ;

+

3

a-Arsa ise satış tarihindeki değerinin değerlendirme tarihindeki karşılığı TÜİK Yİ-ÜFE(Türkiye İstatistik Kurumu Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksleri) endeksleri tablosundan yararlanılarak bulunacaktır.

b-Emsal taşınmaz üzerinde yapı bulunması halinde satış tarihi itibari ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Yaklaşık Maliyetleri Çizelgesine göre yapı bedeli hesaplanacak , yıpranma payı ise

02.12.1982 tarihli ve 1786 sayılı resmi gazetede yayınlanan oran cetveline göre düşülerek çıplak arsa değeri bulunacaktır.

Değerlendirme tarihi **17.04.2017** için Yİ-ÜFE endeks değeri **293.79** olarak tespit edilmiştir.

A-DAVACI EMSALLERİ:

Davacı taraf emsal belirtmemiştir.

B-DAVALI EMSALLERİ:

Davalı taraf emsal belirtmemiştir.

C-RESEN EMSALLER:

Dosyasında resen emsallere rastlanılmamıştır.

D-HEYETİMİZCE BİLİLEN EMSALLER :

Heyetimizce bilinen 16.Asliye Hukuk Mahkemesinde görülmekte olan 2013/13 E. sayılı dosyası içinde Tuzla Tapu Müdürlüğü'nün 06.05.2013 tarihli yazısı eki ile teyitli olan bir adet ve yine heyetimizce bilinen 1 adet emsal satış olmak üzere 2 adet emsal satış aşağıda incelenmiştir. Tapu teyitlerinin getirilmesi gereği yüksek mahkemenin takdirlerine arz olunur.

D1- Tuzla İlçesi Orhanlı Mahallesi, 7761 ada, 5 parsel sayılı 751,83 m2 alanlı taşınmaz, 05.04.2010 tarihinde 600.000,00 TL bedelle Tuzla Belediyesi tarafından [REDACTED] a satılmıştır.

Emsalin satış tarihindeki m2 birim değeri 798,05 TL/m2, değerlendirme tarihindeki m2 birim değeri ise : $798,05 \text{ TL/m}^2 \times 293,78 / 174,96 = 1.359,50 \text{ TL/m}^2$ olmaktadır

Heyetimizce emsal taşınmazın İmar Uygulaması görecelik imar parseli haline geldiği ve DOP kesinti oranının %31 olduğu, taşınmazın imar uygulaması görecelik imar parseli haline gelmesi ile, uygulama öncesinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı içinde olduğu bilinmektedir.

Dava konusu taşınmaz kadastral parsel ve emsal parsel imar parseli olduğundan, emsal parsel eşdeğer parsel haline dönüştürüldüğünde; emsal parselin m2 bedeli ($1.359,50 \text{ TL/m}^2 / 1,31$) = **1.037,79 TL/m2** olmaktadır.

Emsal taşınmaz, Orhanlı yerleşim merkezinde, Demokrasi Caddesi ile Çayırklar Caddesi köşesindedir. 300 m kadar doğusunda Orhanlı İlköğretim Okulu bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu mevki, eski ve düzenli bir yerleşim birimidir. Konut + ticaret bölgesi olarak meskun haldedir. Davaya konu taşınmaz da yoğun olarak sanayi yapılarının ve üniversite arazisinin de olduğu, emsal taşınmaza göre daha değerli bir mevkidedir. Her iki taşınmazda tüm belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır.

Emsal taşınmazın cepheli olduğu Çayırklar Caddesi için 2017 yılı emlak vergisine esas takdir ve ilan edilen arsa m2 birim değeri 156,99 TL/m2 , dava konusu taşınmazın cepheli olduğu Yetkin Sokağın, 2017 yılı emlak vergisine esas birim m2 değeri **246,70-TL/m²** dir.

Emsal taşınmaz konum, mevki olarak dava konusu taşınmazdan daha az değerli olduğu kanaatine varılmıştır.

Emsal, satış tarihi, alanı, imar durumu, belediye ve alt yapı hizmetlerinden yararlanma derecesi, ulaşım durumu, yapılaşmaya uygunluğu, yerleşim merkezlerine yakınlığı, talep yoğunluğu gibi üstün ve eksik özellikleri dikkate alınarak, dava konusu taşınmaza takribi değer oranının 0.69 civarında olduğu kabulüyle kıyas emsal olarak değerlendirilmiştir.

+

4

en

D2- Tuzla İlçesi, Orhanlı Köyü, G22B08C4D pafta, 7030 ada, 25 parsel sayılı 127,86 m² miktarlı "arsa" vasıflı taşınmazın tamamı, 02.12.2013 tarihinde(17526 yevmiye ile) tarafından tamamı 160.000,00 TL bedelle 'e satılmıştır..

Emsalin satış tarihindeki arsa m² birim değeri 1.251,36 TL, bunun değerlendirme tarihindeki karşılığı ise $1.251,36 \text{ TL/m}^2 \times 293,79 / 221,74 = 1.657,926 \text{ TL/m}^2$ olmaktadır.

Dava konusu taşınmaz kadastral parsel, emsal taşınmaz imar parseli olması nedeniyle kadastral parselde dönüştürüldüğünde değerlendirme tarihindeki birim değeri $1.657,926 \text{ TL/m}^2 \times (1,00-0,13) = 1.442,42 \text{ TL/m}^2$ olmaktadır.

Emsal taşınmazın 2017 yılı emlak vergisine esas arsa m² rayiç değeri 224,28 TL/m², dava konusu taşınmazın ise 2017 yılı emlak vergisine esas arsa m² birim değeri ise 246,70-TL/m²'dir.

Tuzla Belediyesi internet sayfasındaki imar durumu sorgulamasında emsal taşınmazın 19.03.2013 t.t.li Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında, E:1,25, Hmax:12,50 metre yapılanma şartlarında "Konut Alanında" kaldığı öğrenilmiştir. Dava konusu taşınmaz ise yine 19/03/2013 t.t.li 1/1000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında; Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen Yapı Yasaklı Alanda kalmaktadır.

Emsal taşınmaz, Orta Mahallesi, Bozkır Sokağa cephelidir Yakın çevresi konut ve sanayi yapılarıyla meskun haldedir. Ulaşım olanakları mevcuttur. Her iki taşınmaz belediyenin tüm hizmetlerinden faydalanmaktadır. Emsal taşınmaz geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir ve topografik yapısı az eğimlidir. Dava konusu taşınmazın alanı daha büyük olduğundan yapılaşma şartları emsal taşınmaza göre daha elverişlidir. Ancak emsal taşınmazın alanı küçük olduğundan satış kabiliyeti daha yüksektir.

Emsal taşınmazın satışı değerlendirme tarihinden 3 yıl 5 ay önce gerçekleşmiştir.

Emsal, satış tarihi, alanı, imar durumu, belediye ve alt yapı hizmetlerinden yararlanma derecesi, ulaşım durumu, yapılaşmaya uygunluğu, yerleşim merkezlerine yakınlığı, talep yoğunluğu gibi üstün ve eksik özellikleri dikkate alınarak, dava konusu taşınmaza takribi değer oranının 0.96 civarında olduğu kabulüyle kıyas emsal olarak değerlendirilmiştir.

10- İRTİFAK TESİSİ NEDENİYLE DEĞER KAYBI ORANI :

Dava konusu taşınmazın alanı 8829.52 m² olup, taşınmazın 6.69 m²'si üzerinde irtifak hakkı tesis edilmektedir. İrtifak tesis edilen bölüm taşınmazın uç kısmında 0.000758 lik küçük bir bölümdür.

İrtifak tesisinin taşınmaza olan etkisi, Enerji Nakil Hattının taşımakta olduğu güç-gerilim ile birlikte yüksekliği, konumu, salınım ve yaklaşım mesafelerine paralel olarak hat altında yapılaşma kısıtlılığı, çevre teşekkülünden farklı bir imar uygulamasına tabi olması, hattın bakım ve onarım zorlukları ile hat altındaki binalarda kullanılmakta olan elektrikli cihazların etkileşimi, sosyal yaşantı ve insan sağlığına olan olumsuz etkileri, psikolojik etkileri, tümünden bir arada göz önünde bulundurulduğunda, irtifak hakkı tesisi nedeniyle parselde değer kaybı ; $6.69 \text{ m}^2 / 8829.52 \text{ m}^2 \times 0,35 = 0,000265$ olmaktadır.

11- TAŞINMAZIN 17.04.2017 DEĞERLENDİRME TARİHİNDEKİ m² BİRİM DEĞERİ ve İRTİFAK BEDELİ DEĞERİ :

Dava konusu taşınmazın tüm özellikleri yukarıda incelenmiş , taşınmazın bulunduğu yer ve konumu , civarın teşekkül tarzı , sosyal ve ekonomik şartların oluşumu , ulaşım durumu , belediye hizmetlerinden yararlanma durumu, imar durumu, bu bölgeye olan arz ve talep faktörleri, çevredeki yapılaşma durumu gibi özellikler ayrı ayrı dikkate alınmış, taşınmazın emsal taşınmazlarla mukayese ve irdelemesi yapılmıştır. Değerlendirme tarihindeki serbest piyasa alım satım rayiç bedelleri de göz önüne alınarak dava konusu taşınmazın 17.04.2017 değerlendirme tarihinde m² birim fiyatı **1.500,00 TL/m²** olarak tespit ve takdir edilmiştir.

T

5

Dava konusu taşınmaz kadastro parseli emsal taşınmazlar ise 18. madde imar uygulaması görmüş farklı nitelikte parseller olduğundan hesaplamalarda da gösterildiği üzere D.O.P. düzeltmesi yapılmıştır.

Dava konusu taşınmazda, irtifak kamulaştırması nedeniyle oluşan toplam irtifak hakkı bedeli :

8829.52 m2 x 1.500,00 TL/m2 x 0.000265 = 3.509,73 TL olmaktadır.

12- SONUÇ

Dava konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, Yukarıdere mevki, 1973 parsel sayılı, 8.829,52 m2 yüzölçümlü taşınmazın **6.69 m2 lik kısmına irtifak hakkı tesis** edilmektedir.

Heyetimizce 17.04.2017 değerlendirme tarihi için, taşınmazın toplam irtifak bedeli **3.509,73 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Heyetimiz tarafından 3 nüsha olarak hazırlanan görüş ve kanaatimizi belirten işbu raporumuz yüksek mahkemenizin takdirlerine saygılarımızla arz olunur. 05.06.2017

Ek: Fen bilirkişi raporu(4 sayfa)

BİLİRKİŞİ HEYETİ


[Redacted]
İnşaat Mühendisi


[Redacted]
Gayrimenkul Değ. Uzmanı


[Redacted]
Elektrik Mühendisi

K.K
06.07.17

VakıfBank
Burası Sizin Vakfınız

T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O.
ADALET SARAYI ŞUBESİ

TARİH : 05.07.2017
SAYI :

1924

T.C.
İSTANBUL
MAHKEMESİ

ŞEHİR

İlgi: 2017/22 D.İŞ,

TEİAŞ Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü tarafından Mahkemeniz 2017/22 D.İŞ dosya (T.C:) adına 3,509.73 TL kamulaştırma bedeli gelmiştir. Mahkemeniz uhdesinde numaralı vadeli hesap açılarak ilgili tutar aktarılmıştır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Ek: Karayolları Genel Müdürlüğü Talimatı

Derin Saygılarımızla
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O
Şubesi

T.C.
İstanbul [REDACTED]
[REDACTED] MAHKEMESİ

EK KARAR

ESAS NO : 2017/22 D.İş
KARAR NO : 2017/22
HAKİM : [REDACTED]
KATİP : [REDACTED]
DAVACI : TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - Bahçelievler Merkez/ ANKARA
VEKİLİ : Av. [REDACTED] -Cevizli Mh. Mustafa Kemal Cd. Gümüşhane Sk. No:1 D:10 Adalet İş Merkezi 34865 Kartal/ İSTANBUL
DAVALI : [REDACTED] - [REDACTED] Vekili Av. [REDACTED] Mustafa Kemalpaşa Cad. Bulvar Çarşısı No:37/55 Aksaray Fatih/ İSTANBUL
DAVA : Acele Kamulaştırma Nedeniyle El Koyma - Tespit
DAVA TARİHİ : 17/04/2017
KARAR TARİHİ : 06/07/2017

Mahkememizde görülmekte bulunan Acele Kamulaştırma Nedeniyle El Koyma davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; müvekkili idare tarafından tesis edilen 380kv Tepeören-Kurtköy-Kartal-(yenileme) Enerji iletim hattı nedeniyle, davalıların maliki bulunduğu İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Orhanlı mah. 1973 nolu parselin, fen bilirkişisi [REDACTED]'in 26/05/2017 tarihli raporunda IR harfi ile gösterdiği 6,69 m2'lik kısmının üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesi gereğince, TEİAŞ Yönetim Kurulunun 10/03/2015 tarih ve 9-88 sayılı kamu yararı kararı ile kamulaştırma kararı verildiğini belirterek 4650 sayılı kanun ile değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 27. Maddesi gereğince taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ile acilen el konulmasına karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davanın, 2942 sayılı kanununun 27. Maddesine göre, açılmış bir dava olması nedeniyle davalılara tebligat yapılmamıştır.

Davacı vekili tarafından kamulaştırma evrakları mahkememize ibraz edilmiştir. Mahkememizce de ilgili yerlere müzekkere yazılmıştır.

Tüm deliller toplandıktan sonra 24/04/2017 tarihinde mahallinde keşif yapıldığı, keşif sırasında dinlenen haritacı bilirkişi [REDACTED] 26/05/2017 tarihli raporunda; dava konusu İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Orhanlı mah. 1973 nolu parselin 8.829,52 m2 olduğunu, bu parselin IR ile gösterilen 6,69 m2 lik kısmı üzerine irtifak hakkı kurulması talep edildiğini, bu kısım üzerinde Eİ hattı geçtiğini, taşınmazın üzerinde imalat fabrika binasının bulunduğu ancak davacı idarenin sunmuş olduğu krokide işaretli kısımdaki dairimi irtifak hakkı kısmının idari fabrikabinasına denk gelmediğini, parsel ile parselin mevkiisini konumunu merkezi yerlere mesafesini belirtmiştir.

Diğer bilirkişiler inşaatçı [REDACTED], elektrik mühendisi [REDACTED] ve gayri menkul sermaye uzmanı [REDACTED], 05/06/2017 tarihli raporlarında özetle; iddia konusu parselin ve emsallerin konumunu, mesafesi, mevkiileri göz önüne alındığında, emsal kıyaslaması yapmak suretiyle dava tarihi itibarıyla m2 birim fiyatının 1.500,00 TL olduğunu, dava konusu parselin 8.829,52 m2 iken, 6,69 m2 üzerinde irtifak hakkı kurması gerektiğini, irtifak tesisinin taşınmaza olan etkisi, enerji nakil hattının taşınmakta olduğu güç-gerilim ile birlikte yüksekliği, konumu, salınım ve yaklaşım mesafelerine paralel olarak hat hattında yapılandırma kısıtlılığı, çevre teşekkülünden farklı bir imar uygulamasına tabi olması; hattın bakım ve onarım zorlukları ile hat hattındaki binalarda kullanılmakta olan elektrikli cihazların etkileşimi, sosyal yaşantı ve insan sağlığına olan olumsuz etkileri, psikolojik etkileri göz önünde bulduğunda, parselde (6,69 m2/8.829,52 m2x0,35=)0,000265 oranında bir değer kaybı meydana gelebileceğini, buna göre irtifak kamulaştırma kısmın irtifak bedelinin 3.509,73 TL olduğu belirtilmiştir.



İSTANBUL [REDACTED] MAHKEMESİ
SAYIN HAKİMLİĞİNE

DOSYA NO: 2014 / E.

DAVACI _____ : İSKİ Genel Müdürlüğü Kağıthane/İSTANBUL

VEKİLİ _____ : Av. [REDACTED]
İSKİ Hukuku Müşavirliği
Paşa Mah. Yay Meydanı Cad. No:2
34379 Feriköy / Şişli

DAVALI _____ : 1- [REDACTED] Çekmeköy /İstanbul
2- [REDACTED] Çekmeköy /İstanbul
3- [REDACTED] Çekmeköy /İstanbul
4- [REDACTED] Beyoğlu /İstanbul
5- [REDACTED] Pendik /İstanbul
[REDACTED] Mirasçılar
6- [REDACTED] Pendik /İstanbul
7- [REDACTED] Tuzla/İstanbul
8- [REDACTED] Pendik/İstanbul

KONU _____ : Müvekkil idarece kamulaştırma kararı alınan **Pendik İlçesi, Kurtdoğan Köyü 1171 ve 1172 nolu parsellerin mutlak koruma alanında kalan kısımlarıyla alakalı davalı şahıslar adına kayıtlı hisselerce tekabül eden sahalarn kamulaştırılması için taşınmazların kamulaştırma değerinin tespiti ve müvekkilim idare adına tescili talebidir.**

AÇIKLAMALAR

1.-) 05/11/2010 tarih, 2010/436 sayılı yönetim kurulu kararı ile Baraj havzalarında mutlak koruma alanında kalan yerlerin mülkiyetinin kamulaştırması kararlaştırılmış ve alınan bu karar 22/12/2010 tarihli bakanlık oluru İçişleri Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. 2942 sayılı kanun ve 4650 sayılı değişik Kamulaştırma Kanunu'nun 8. ve 11. maddelerine istinaden dava konusu taşınmazlara Kıymet Takdir Komisyonu tarafından kıymet takdiri yapılmıştır.

Kurtdoğan Köyü 1171 ve 1172 nolu parsellerin tamamı Ömerli barajı mutlak koruma alanında, kalmaktadır. Ömerli Barajı mutlak koruma alanında kalan Pendik

Kurdoğmuş Köyü 1171 nolu parselde hissedar olan ██████████ Mirasçıları ; ██████████, ██████████, ██████████ ile Kurdoğmuş Köyü 1171-1172 nolu parsellerdeki ██████████, ██████████, ██████████, ██████████'e ekteki yazılarımız ile tebligat gönderilmiştir.

2.-) Davalılara tebligat yapılmış, ancak bedel üzerinde anlaşma sağlanamamıştır.

3.-) Taraflarca bedel konusunda anlaşma sağlanamaması nedeniyle, **Pendik Kurdoğmuş Köyü 1171-1172 nolu parsellerin hisselerini devretmeyen davalılara hissesi oranında mülkiyetinin bedel tespiti yapılıması ve mülkiyetinin kamulaştırılması için 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 10. Maddesine göre mahkemede bedel tespiti ve taşınmazın İdarcemiz adına mülkiyetinin tescili için işbu davayı açmak mecburiyeti hâsil olmuştur.**

HUKUKİ NEDENLER : M.K., 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, BK. Ve ilgili mevzuat...
DELİLLER : Tapu kayıtları, kamulaştırma evrakları vs...

NETİCE VE TALEP

Yukarıda gerekçeleri ile açıkladığımız üzere;

1.-) Davalıların hissedar maliki bulunduğu **Pendik Kurdoğmuş Köyü 1171 nolu parselde hissedar olan ██████████ Mirasçıları ; ██████████, ██████████, ██████████ ile Kurdoğmuş Köyü 1171-1172 nolu parsellerdeki ██████████, ██████████, ██████████, ██████████'e 1171 ve 1172 nolu parsel numaralı taşınmazların mutlak koruma alanında kalan kısımlarıyla alakalı davalı şahıslar adına kayıtlı hisselerine tekabül eden sahalarn kamulaştırılması için taşınmazların kamulaştırma , tespit edilen bedel karşılığında davahalar adına olan tapu kaydının iptal edilerek, (haciz, ipotek vs) tüm takyidatlardan arındırılarak İSKİ Genel Müdürlüğü adına kayıt ve tesciline,**

2.-) Mahkeme masrafları ve vekâlet ücretinin davalı tarafa tahminine karar verilmesini vekil sıfatıyla talep ederim. Saygılarımla.


Davalı İSKİ Genel Müdürlüğü Vekili
Av. ██████████

EKLER:

- Ek-1 Kamulaştırma kararı
- Ek-2 Bakanlık olur'u
- Ek-3 Kıymet takdir raporu
- Ek-4 Davalılara yapılan tebligatlar
- Ek-5 Ve sair belgeler
- Ek-6 Vekâletname

İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
YÖNETİM KURULU KARARI

Karar No :2010/436
Karar Tarihi :05.11.2010

Geldiği Daire :Emt.ve İst.D.Bşk.
Tebliğ Tarihi :4.11.2010
Tebliğ No :S16156

Başkan
Başkan Vekili
Üye
Üye
Üye

İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ	08 11 2010	5210/35	X	X	
Emt.ve İst.D.Bşk.					
Emt.ve İst.D.Bşk. Vekili					
Emt.ve İst.D.Bşk. Üyesi					
Emt.ve İst.D.Bşk. Üyesi					
Emt.ve İst.D.Bşk. Üyesi					

KONU

Ötücü, Elmali, Haytişkeçmece, Tırkö, Sazlıdere, Alibeyköy, Kazandı ve Papaçdere İçmesini Barajları Göl Mutlak Koruma Alanında Kalan (muhtelif ilçe ve muhtelif köylerdeki) Yapıların Göl Mutlak Koruma Alanında Kalan Kurumların Müfettişinin Kamulaştırılma İşlemleri.

GEREKÇE

25.05.2006 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren 16.07.2009 tarih 14 sayılı İSKİ Genel Kurul Kararı ile değişiklik yapılan İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği, 2360 sayılı İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdarisi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun'un 20. maddesi gereğince, içme suyu alan havzaların korunması için gereken tedbir ve düzenlemeleri belirlemek üzere, ile çıkarılmış ve yürürlüğe girmiştir.

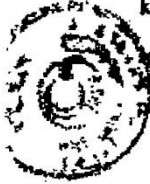
Yukarıda belirtilen amaçla, ilgili yönetmelikte içme suyu havzalarında bazı faaliyet ve yapılmalara sınırlamalar getirilmiş olup içme ve kullanma suyu temini adına ve edilecek olan su ve tabii güller alanında en yüksek su seviyesinde su ile koruma meydana getirdiği çığırın 300 m. genişliğindeki Mutlak Koruma Alanı için gerekli şartlar sebebiyle, mülkleri tarafından kamulaştırılmayan el atma devaları olduğu, sonucunda devalar kabul edilecek ve taşınmazların mülklerinin tayin edilen bedeli sahiplerine ödeneceği,

Yönetmeliğin 15.m/2. fıkrasında; "Bu yönetmelikte açıklanmayan hususlarda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." düzenlemesine yer verildiği, söz konusu hükümler sebebiyle, Başbakan Göl Mutlak Koruma alanları ile ilgili olarak İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliğinde belirtilmeyen hususlarda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin hükümleri uygulanmıştır.

Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin Mutlak Koruma Alanı ile ilgili 17.maddesinde;

"Madde 17 - (Değişik paragraf: 13/02/2008-26786 S.R.G. Y6n/9.mad.) Mutlak Koruma Alanı, içme ve kullanma suyu rezervuarının maksimum su seviyesinden itibaren 300 metre genişliğindeki şerittir. Söz konusu alanın maksimum su toplamı havza alanı suyunun hâlinde, mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur. Bu alanda yapılar için koruma tedbirleri alınır:

a) (Değişik bent: 13/02/2008-26786 S.R.G. Y6n/9.mad.) Maksimum su seviyesinden itibaren 300 metre genişliğindeki şerit kamulaştırılır. Kamulaştırma işlemleri idare veya idarelerce yapılır. Ancak 1988 yılı veya su temin programına alınmış tarihten önceki yapılar bu alanda kamulaştırma yapılmaz.



08.11.2010

1/2

08.11.2010

İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
YÖNETİM KURULU KARARI

ilgi (a)

Karar No :2010/436
Karar Tarihi :05.11.2010

kadar, yapı inşaat alanında değişiklik yapmamak ve kullanım maksadını değiştirmemek şartıyla gerekli bakım onarım yapılabilir.

b) İçme ve kullanma suyu projesine ve mevcut yapıların kanalizasyon sistemlerine ait mecburi teknik tesisler hariç olmak üzere, bu alanda hiçbir yapı yapılmaz. Bu alanda kalan mevcut yapılar dondurulmuştur.

c) Çevre düzeni planına uyularak, bu alan içinde gölde faydalanma, piknik, yazma, balık tutma ve avlanma ihtiyaçları için cepler teşkil edilir. Bu cepler su alına yapısından 300 metreden daha yakın olamaz.

d) Kamulaştırma yapan idarece gerekli görülen yerlerde alan çitli çevrilir veya koruma aianı teşkil edilir." hükmü bölünmüştür.

Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin 17.maddesi (a) bendine istinaden Ömerli, Elmali, Büyükdere, Teşke, Saşlıdere, Alibeyköy, Kazandıre ve Papuççu İçmesuyu Besajları göl muhtak koruma alanında kalan (muhtelif ilçe ve muhtelif köylerdeki) parsellerin Göl Muhtak Koruma Alanındaki kamulaştırma mülkiyetinin, İdaremiz tarafından kamulaştırılması uygun görülmesi, ediliğinin Beldak ve İstimalat Dairesi Başkanlığı tarafından bildirilmesi.

KARAR :

Gerekçedeki bilgilere istinaden; İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 15.m/2. fıkrası ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin 17. maddesi (a) bendine istinaden Ömerli, Elmali, Büyükdere, Teşke, Saşlıdere, Alibeyköy, Kazandıre ve Papuççu İçmesuyu Besajları Göl Muhtak Koruma Alanında kalan (muhtelif ilçe ve muhtelif köylerdeki) parseller adına ilgili olan parselilerin Göl Muhtak Koruma Alanındaki kamulaştırma mülkiyetinin İdaremiz tarafından kamulaştırılmasında 4630 sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 5/b maddesine göre kamu yararı bulunduğundan Kamu Yararı Kararı alınmasını dair teklifin kabulüne,

Qybirliği ile karar verildi.

Resmi
(Kontrol)

Resmi Vekil
(İmza)

Dye
(İmza)

Dye
(İmza)

Dye
(İmza)

Mühür
Dye



DAĞITIM :

1-Denetçiler,2-Gen.Md.Yrd.(N.F.-H.Ö.-S.T.-A.K.)
3-İç Den.Bir.Bşk. 4-Tef.Kur.Bşk. 5-Strateji Geliş.D.Bşk
6-İ.Huk.Müq.7-Bütçe Şb.Md.

ASLININ AYNI DİR

Zed.ve Kar.Şb.Md.

ilgi (b)

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

Sayı : B050MAHD010300/ 24434 -
Konu : Kamu Yararı Kararı

21A/1/2010

BAKANLIK MAKAMINA

İstanbul Valiliği'nden alınan 22/11/2010 gün ve 52557 sayılı yazı ve ekinde; İSKİ Genel Müdürlüğü'nce İSKİ İşletmesi Havzaları Yönetmeliği'nin 15 m/2 fıkrası ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 17 nci maddesinin (a) bendine istinaden Ömerli, Elmalı, Büyükköknar, Terkoz, Sevilidere, Alibeyköy, Karandırt ve Papuççeso işletmesini barındıran göl muhtak koruma alanında bulunan şahıslar adına kayıtlı olan parsellerin göl muhtak koruma alanındaki kısımlarının mülkiyetinin kamulaştırılmasında lazım yazarı bulunduğu gerekçeyle, İSKİ Yönetim Kurulu'na alınan 05/11/2010 tarih ve 2010/436 sayılı kamu yararı kararının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6 ncı maddesinin (g) bendi gereğince onaylanması talep edilmiştir.

Uygun görülmesi halinde, İSKİ Yönetim Kurulu'na alınan 05/11/2010 tarih ve 2010/436 sayılı kamu yararı kararının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6 ncı maddesinin (g) bendi gereğince onaylanmasını müsaade ederim.

Genel Müdür

Uygun görülerek arz ederim.
20/12/2010

Müstefer Yardımcı

Uygun görülerek arz ederim.
20.12/2010

Vali
Müstefer

OLUR
22/12/2010
Beşir ATALAY
Bakan



İ.S.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
GAYRİMENKUL KIYMET TAKDİR KOMİSYONU TUTANAĞI

MALİKİNİN ADI VE SOYADI	İLİ	İSTANBUL	
■■■■■■■■■■ VE HİSSEDARLARI	İLÇESİ	PENDİK	
	KÖY-MAH	KURTDOĞMUŞ	
	MEVKİİ		
	PAFTA	6	
	ADA		
	PARSEL	1172	
	CİNSİ	Tarla	
	ALANI (M ²)	3.959.00 m ²	
	KAMU TÜRÜ	MÜLKİYET	
	KAMU ALANI	3.959.00 m ²	
	M ² DEĞERİ	90.00 TL	
KAMULAŞTIRMA AMACI : ÖMERLİ SARAJI MUTLAK KORUMA ALANI			
ZEMİN BEDELİ : 3.959.00 m ² X 90.00 TL/m ² = 356.310.00 TL			
	CİNSİ	ADEDİ	BEDELİ (TL)
TAŞINMAZ ÜZERİNDE BULUNAN AĞAÇ	MUHTELİF	-	0.00 TL
MAHSUL, ENKAZ VE DİĞERLERİ	MUHTELİF	-	0.00 TL
GEN. TOP.(RAKAM İLE)	: 356.310.00 TL		
GEN.TOP.(YAZI İLE)	: ÜçYüz EllialtBin ÜçYüz On TL.		

SİRS:

İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılmasına karar verilen bu taşınmazın İSKİ Kıymet Takdir Komisyonumuzca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. 12 maddeleri (D.4650/3) hükümlerine göre kıymet takdir edilmiştir.

1.TAŞINMAZIN CİNSİ VE NİTELİĞİ:

Taşınmazın tapu kaydındaki vasfı tarıftır. Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan alınan bilgiye göre parsel tapu kayıtları incelendiğinde tarla tarımına uygundur. Bu nedenle komisyonumuz tapu kaydında da, illen de tarla vasfı olan taşınmazı tarım arazisi olarak değerlendirmiştir.

2.TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER:

Kamulaştırmaya tabi taşınmazın yerleşim alanı dışındadır. Arazinin meyli %2-5'dir. Marmara bölgesinin iklim özelliklerini taşıyan bu bölgede nisbi nem %60-70, yıllık yağış 800 - 900 mm civarındadır. Toprağın vashı tınlı yapıda, orta derin profilli, drenajı iyi, buzluluk alkalilik, erozyon sorunu bulunmayan, her türlü ziraat faaliyetine elverişli verimli mutlak tarım arazisidir. Bölgede taşlılık, taban suyu ve drenaj problemi yoktur. Bu sebeple arazinin tarımsal kullanım potansiyelini düşürecek her hangi bir durum yoktur. Taşınmaz üzerinde illen ziraat yapılmaktadır.

3.TAŞINMAZIN GETİRECEĞİ NET GELİR VE ÇIPLAK M² DEĞERİNİN HESAPINDA KULLANILAN YÖNTEM:

Kamulaştırmaya tabi taşınmazın tapu kaydındaki vasfı tarıftır. Net gelirin hesaplanması, değerinin bilimsel yolla bulunmasında 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı yasanın 11. ve 12. maddesi hükümlerine göre taşınmazın mevki ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde elde edilecek ürünler ve bu ürünlerin elde edilebilmesi için yapılacak masraflar göz önünde bulularak, net gelirin hesaplanması ve bilimsel yolla değerinin bulunmasında "Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde kullanılan formül:

$$TCD = \frac{\sum_{t=1}^n I_t R / (1 + K)^t + A_r / (1 + K)^n}{R}$$

Bu formülde;

□TCD : Taşınmazın çıplak değeri (TL/Da)

□TCMD : Taşınmazın çıplak m² değeri (TL/ m²)

□R : Taşınmazın olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir (TL/Da)

□I : Yıl

□Lh : Taşınmazın ekonomik ömrü

□EK : Kapitalizasyon faiz oranı

□Ar : Taşınmazın ekonomik ömrü sonucunda değerini ifade eder.

Toprak muhafaza ve drenaj tedbirleri alınmazsa arazinin ömrü sonsuz olacağından yukarıdaki formül $TCD = R/K$ ve $TCMD = TCD/1000$ olmaktadır. Bu formüle göre arazinin değeri, arazinin getireceği net gelirlerin tabiri zammına biriktirilmesi şeklindedir.

4. KAPİTALİZASYON FAİZ ORANI:

İSKİ Kıymet Takdiri Komisyonumuz emniyetli yatırımlar arasında yer alan arazi yatırımların sermayenin kapitalizasyon faiz oranının tespitinde:

1. Toprağın emin yatırımlardan biri olması,
2. Afiideki arazi gücünün değerlendirilmesine imkân sağlanması,
3. Toprak-su ilişkileri,
4. Değerlendirme tarihindeki arazi satışlarının gerçek fiyatları,
5. T.C. Ziraat Bankası'nın çiftçiye verdiği krediler için uyguladığı ve arazi için kabul etmiş olduğu ipotek faiz oranları,
6. Ülkemizde devamlılık arz eden enflasyon, para değerindeki düşüşler ve taşınmaz fiyatlarındaki yükselişler,
7. Taşınmazın ana yolla, pazara uzaklık ve yakınlığı, kapitalizasyon oranının tespitinde önemli rol oynar.
8. Taşınmazın genişliği, şekli, topografik yapısı ve şehre yakınlığı gibi özellikler de arazinin kapitalizasyon faiz oranını yükseltebilir veya düşürebilir.

Komisyonumuz bütün bu unsurları dikkate alarak taşınmazın bulunduğu bölge ve kamulaştırılan taşınmazın özelliklerini dikkate alarak taşınmaz için kapitalizasyon faiz oranının %4 olduğu sonuç ve kanaatine varmıştır.

5. MÜNAVERE PLANI – YILLIK NET GELİR VE TAŞINMAZIN ÇIPLAK ARAZİ DEĞERİ:

- a. Taşınmazın toprak ve topografik yapısına uygun tarım tekniklerinin uygulanması ile bir yıl Buğday –bir yıl da Domates üretimine imkan tanınmaktadır.
 - b. Dekara verimler Tarım İl ve İlçe müdürlükleri verileri ve tarım tekniklerindeki son gelişmeler ile sebze tarımında verim potansiyeli yüksek, hasatlılara dayanıklı yeni çeşitlerin kullanıldığı hususu dikkate alınarak tarafımızdan belirlenmiştir. Taşınmazın dekanından 1.yıl 550kg buğday , 2. yıl ise yılda 2.800kg domates elde edilmesi mümkün görülmektedir.
 - c. Taşınmazın yıllık net gelirinin hesabında; üretim ve işleme giderleri ile ürün taban piyasa fiyatları için Tarım İlçe Müdürlükleri, T.M.O Ziraat Odaları, Hal müdürlüğü ile Pazar verilerinden ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların bilgilerinden karşılaştırılarak faydalanılmıştır.
 - d. Taşınmazın üretim giderleri TABLO 1 de, verim ve gelire ilişkin ayrıntıları ise TABLO 2 de gösterilmiştir.
- 2014 YILI DEĞERLERİ HENÜZ ELİMİZE ULAŞMADIĞINDAN bülk Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi Aralık ayı değeri (%6,67) ile güncellenerek hesaplamalar yapılmıştır.

TABLO 1(2014 YILI ÜRETİM GİDERLERİ) %6,67 LİK TARIM ÜRÜNLERİ ÜRETİCİ FİYAT ENDEKS ORANI İLE HESAPLANMIŞTIR.

GİDERLER	1.YIL		2.YIL	
	BUĞDAY TL/Da		DOMATES TL/Da	
TOPRAK İŞLEME GİDERLERİ				
Derin Sürüm belte	33.28 TL		44.37 TL	
İkileme	11.09 TL		33.28 TL	
Tırtak Çelme - dekhaharow	11.09 TL		27.73 TL	
Çukur açma-karak-tava-çukur	-		16.64 TL	
Eldm-Dikim	5.33 TL		44.37 TL	
BAKIM İŞLEME GİDERLERİ				
Sulama ve işçiliği	-		81.71 TL	
Çapalama	-		33.28 TL	
Gübreleme-Orbik	-		-	
İlaçlama-(totum)	-		-	
Belyelene	2.22 TL		-	
MATERYAL GİDERLERİ				
Fide-Fidan-Tohum	18.43 TL		640.02 TL	
PAZARLAMA GİDERLERİ				
Hasat-Harman	18.86 TL		110.94 TL	
Tapına	5.55 TL		44.37 TL	
TOPLAM	105.85 TL		1.076.71 TL	
Sermaya Faizi(%6)	7.94 TL		80.75 TL	
Beklenmeyen Giderler (%5)	5.29 TL		53.84 TL	
İdarecilik Giderleri (%3)	3.18 TL		32.30 TL	
GENEL TOPLAM	122.26 TL		1.243.60 TL	

TAŞINMAZLARIN İSKİ İÇME SUYU HAVZASINDA BULUNMASI SEBİYLE SUNKİ KİMYASAL GÜBRE VE ZİRAİ İLAÇ KULLANILMASI YASAK OLDUĞUNDAN, GİDERLERDE ALINMAMIŞ OLUP, BU SEBEPLER ÜRETİM GİDERLERİNDE ÖNEMLİ MİKTARDA AZALMA OLMUŞ VE AYRICA BU DURUM MAKΣİMUM VERİMİ DE OLUMSUZ YÖNDE BİTKİLEMEKTEDİR.

TABLO 2 (ÜRETİM DEĞERİ VE NET GELİR)							
Ürün Adı	Verim Kg/da	Fiyatı TL/da	Üretim Değeri TL/da	Üretim Gideri TL/da	Net Gelir TL/da	Münavebe Oranı	Orantılı Net Gelir(TL/da)
Buğday			613.50 TL	122.26 TL	491.24 TL	1/2	245.62 TL
Dane	550	0.92 TL	451.00 TL				
Saman	250	0.65 TL	162.50 TL				
Domates	2800	2.41 TL	6,748.00 TL	1,243.60 TL	5,504.40 TL	1/2	2,752.20 TL
BİR DEKAR İÇİN YILLIK NET GELİR							2,997.82 -TL/DA
* Domates birim fiyatı İstanbul Hal Müdürlüğü 2014 Yılı Aylık Ortalama Sebze/Meyve Fiyat Çizelgesinden Mayıs , Haziran , Temmuz , Ağustos , Eylül , Ekim(Toplam 6 ay) ortalaması alınarak bulunmuştur.							
* Buğday birim fiyatı TMO 2014 yılı buğday alım fiyatı kullanılmıştır.							
• 1 dekar Tarım Arzının Değeri $2.997,82/0,04 = 74.945,54$ -TL							
• 1 m ² Tarım Arzının Değeri $74.945,56$ -TL/1000 = $74,95$ -TL							
6. TAŞINMAZIN BEDELİNİN TESPİTİNDE ETKİLİ OLACAK DİĞER OBJEKTİF ÖLÇÜLERİ:							
Kamulaştırılan taşınmazın m ² değerini 2942 sayılı yasanın 11. maddesi (D.4650/3) f bendine göre hesaplanmış, bu değere etkili olabilecek objektif ölçüler değerlendirilmeyi de aynı yasanın 11. maddesinin i bendi uyarınca gerekli görmüştür. Buna göre;							
• Taşınmazın İstanbul İli Pendik İlçesi sınırlarında yer alıp sığlık, eğlim , İletişim ve diğer ait yapı hizmetlerinden yararlanma olanaklarına sahip değildir. Bu sebeple taşınmazın çıplak m ² değerine yola yakın olduğundan sebep %20 oranında objektif değer artışı yapmak uygundur.							
Tarla vasfındaki arazi için Net Gelir Yöntemine göre belirlenen m ² birim fiyat $74,95 \times (74,95 \times \%20) = 89,93$ -TL/m ² ~ 90,00 TL/m² olarak hesaplanmıştır.							
PENDİK İLÇESİ , KURTOĞNUŞ KÖYÜ 6 PAFTA 1172 NOLU PARSELİN 4650 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞİK 2942 SAYILI KAMU İAŞTIRMA YASASININ 11. VE 12. MADDELERİ GEREĞİNCE BÜTÜN VASIFLARI TEKER TEKER GÖZÖNÜNE ALINARAK EU TAKDİR TUTANAGI TARAFI MİZDAN TANZİM EDİLMİŞTİR							
İSKİ GENEL MÜD. Tarafından kamulaştırılmasına karar verilen bu taşınmaz malia Komisyonumuzca 2942/11-12 (D4650/3) sayılı yasa hükümlerine göre yapılan değerlendirmenin raporudur./...../2015							

BAŞKAN
Kamulaştırma MÜD.

ÜYE
Teknik Şef

ÜYE
İnceleme MÜD.

ÜYE
Ziraat MÜD.

ÜYE
Harita MÜD.

ÜYE
Harita Teşv.

Ayşe Gül Ziraat MÜD.

İ.S.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
GAYRİMENKUL KIYMET TAKDİR KOMİSYONU TUTANAĞI

MALİKİNİN ADI VE SOYADI VE HİSSEDARLARI	İLİ	İSTANBUL	
	İLÇESİ	PENDİK	
	KÖY-MAH	KURTDÖĞMÜŞ	
	MEVKİİ		
	PAFTA	6	
	ADA		
	PARSEL	1171	
	CİNSİ	Tarla	
	ALANI (M ²)	3,943.00 m ²	
	KAMU TÜRÜ	MÜLKİYET	
KAMU ALANI	3,943.00 m ²		
DEĞERİ	90.00 TL		
KAMULAŞTIRMA AMACI : ÖMERLİ BARAJI MUTLAK KORUMA ALANI			
ZEMİN BEDELİ : 3,943.00 m ² X 90.00 TL/m ² = 354,870.00 TL			
	CİNSİ	ADEDİ	BEDELİ (TL)
TAŞINMAZ ÜZERİNDE BULUNAN AĞAÇ	MUHTELİF	-	0.00 TL
MAHSUL, ENKAZ VE DİĞERLERİ	MUHTELİF	-	0.00 TL
GEN. TOP.(RAKAM İLE) : 354,870.00 TL			
GEN. TOP.(YAZI İLE) : Üçyüz Ellidörtbin Sekizyüz Yetmiş.-TL.			

GİRİŞ:
İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılmasına karar verilen bu taşınmaz mala İSKİ Kıymet Takdir Komisyonumuzca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. 12 maddeleri (D.4650/3) hükümlerine göre kıymet takdir yapılmıştır.

1.TAŞINMAZIN CİNSİ VE NİTELİĞİ:
Taşınmazın tapu kaydındaki vasfı tarladır. Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan alınan bilgiye göre parsel tapu kaydının incelendiğinde tarla tanımına uymaktadır. Bu nedenle komisyonumuz tapu kaydında da, fiilen de tarla vasfını olan taşınmazı tarım arazisi olarak değerlendirmiştir.

2.TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER:
Kamulaştırmaya tabi taşınmazın yerleşim alanı dışındadır. Arazinin meyli %2-5'dir. Marmara bölgesinin iklim özelliklerini taşıyan bu bölgede nisbi nem %60-70, yıllık yağış 800 - 900 mm civarındadır. Toprağın vash bnlı yapıda, orta derin profilli, drenajı iyi, tuzluluk, alkalilik, erozyon sorunu bulunmayan, her türlü ziraat faaliyete elverişli verimli mutlak tarım arazisidir. Bölgede taşlık, taban suyu ve drenaj problemi yoktur. Bu sebeple arazinin tarımsal kullanım potansiyelini düşürecektir her hangi bir durum yoktur. Taşınmaz üzerinde fiilen ziraat yapılmaktadır.

3.TAŞINMAZIN GETİRECEĞİ NET GELİR VE ÇIPLAK M² DEĞERİNİN HESAPINDA KULLANILAN YÖNTEM:
Kamulaştırmaya tabi taşınmazın tapu kaydındaki vasfı tarladır. Net gelirin hesaplanması, değerinin bilimsel yolla bulunmasında 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı yasanın 11. ve 12. maddede hükümlerine göre taşınmazın mevkii ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde eklenecek ürünler ve bu ürünlerin elde edilebilmesi için yapılacak masraflar göz önünde tutularak; net gelirin hesaplanması ve bilimsel yolla değerinin bulunmasında "Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde kullanılan formül:
$$TCD = \frac{\sum_{t=1}^n R_t / (1 + K)^t + Ar}{(1 + K)^0}$$

Bu formüldeki:
□TCD : Taşınmazın çıplak değeri (TL/Da)
□TCMD : Taşınmazın çıplak m² değeri (TL/ m²)
□R : Taşınmazın olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir (TL/Da)
□n : Yıl
□D : Taşınmazın ekonomik ömrü
□K : Kapitalizasyon faiz oranı
□Ar : Taşınmazın ekonomik ömrü sonucunda değerini ifade eder.

Toprak muhafaza ve drenaj tedbirleri alındığında arazilerin ömrü sonsuz olacaktır yukarıdaki formül $TCD = R/K$ ve $TCMD = TCD/1000$ olmaktadır. Bu formüle göre arazinin değeri, arazinin gelecekte getireceği net gelirin takdir zamanına biriktirilmesi şeklindedir.

4. KAPİTALİZASYON FAİZ ORANI:

İSKİ Kıymet Takdir Komisyonumuz emniyetli yatırımları arasında yer alan araziye yapılan sermayenin kapitalizasyon faiz oranının tespiti:

1. Toprağın emin yatırımlardan biri oluşu,
2. Altedeki etki işgücünün değerlendirilmesine imkan sağlanması,
3. Toprak-su ilişkileri,
4. Değerlendirme tarihindeki arazi satışlarının gerçek fiyatları,
5. T.C. Ziraat Bankası'nın çiftçiye verdiği krediler için uyguladığı ve arazi için kabul etmiş olduğu ipotek faiz oranları,
6. Ülkemizde devamlık arz eden enflasyon, para değerindeki düşüşler ve taşınmaz fiyatlarındaki yükselişler,
7. Taşınmazın ana yola, pazara uzaklık ve yakınlığı, kapitalizasyon oranının tespitinde önemli rol oynar.
8. Taşınmazın genişliği, şekli, topografik yapısı ve çevre yakınlığı gibi özellikler de arazinin kapitalizasyon faiz oranını yükseltebilir veya düşürebilir.

Komisyonumuz BÜBÜN bu unsurları dikkate alarak taşınmazın bulunduğu bölge ve kamulaştırılan taşınmazın özelliklerini dikkate alarak taşınmaz için kapitalizasyon faiz oranının % 4 olacağı sonucuna kanaatine varmıştır.

5. MÜNAVERE PLANI – YILLIK NET GELİR VE TAŞINMAZIN ÇIPLAK ABAZİ DEĞERİ:

- a. Taşınmazın toprak ve topografik yapısına uygun tarım tekniklerinin uygulanması ile bir yıl buğday –bir yıl da Domates üretimine imkan tanımaktadır.
 - b. Deklara verdiğimiz Tarım İl ve İlçe müdürlükleri verileri ve tarım tekniklerindeki son gelişmeler ile sebze tarımında verim potansiyeli yüksek, hastalıklara dayanıklı yeni çeşitlerin kullanıldığı hususu dikkate alınarak tarafımızdan belirlenmiştir. Taşınmazın dekanından 1.yıl 550kg buğday , 2. yıl ise yılda 2.800kg domates elde edilmesi mümkün görülmektedir.
 - c. Taşınmazın yıllık net beşitinin hesabında; üretim ve işletme giderleri ile ürün taban piyasa fiyatları için Tarım İlçe Müdürlükleri, T.M.O Ziraat Odaları, Hal müdürlüğü ile Pazar verilerinden ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların bilgilerinden karşılaştırılarak faydalanmıştır.
 - d. Taşınmazın üretim giderleri TABLO 1 de, verim ve gelire ilişkin ayrıntılar ise TABLO 2 de gösterilmiştir.
- 2014 YILI DEĞERLERİ HENDÜZ ELİMİZE ULAŞMADIGINDAN Türk Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi Aralık ayı değeri (%6,67) ile güncellenerek hesaplamalar yapılmıştır.

TABLO 1(2014 YILI ÜRETİM GİDERLERİ) %6,67 LİK TARIM ÜRÜNLERİ ÜRETİCİ FİYAT ENDEKSİ ORANI İLE HESAPLANMIŞTIR.

GİDERLER	1.YIL	2.YIL
	BUĞDAY TL/DA	DOMATES TL/DA
TOPRAK İŞLEME GİDERLERİ		
Derin Sürüm belle	33.28 TL	44.37 TL
İkileme	11.09 TL	33.28 TL
Tırmak Çekme - diskharrow	11.09 TL	27.73 TL
Çukur açma -kank-tava-çukur	-	16.64 TL
Ekim-Dikim	5.33 TL	44.37 TL
BAKIM İŞLEME GİDERLERİ		
Sulama ve İrçillği	-	81.71 TL
Çapalama	-	33.28 TL
Gübreleme-Çiilik	-	-
İlaçlama-(tohum)	-	-
Bahçelama	2.22 TL	-
MATERYAL GİDERLERİ		
Fide-Fidan-Tohum	18.43 TL	640.02 TL
PAZARLAMA GİDERLERİ		
Hasat-Harman	18.86 TL	110.94 TL
Teşme	5.55 TL	44.37 TL
TOPLAM	105.85 TL	1,075.71 TL
Sermaya Faizi(%6)	7.94 TL	80.75 TL
Beklenmeyen Giderler (%5)	5.29 TL	53.84 TL
İdarecilik Giderleri (%3)	3.16 TL	32.36 TL
GENEL TOPLAM	122.25 TL	1,243.60 TL

TAŞINMAZLARIN İSKİ İÇME SUYU HAVZASINDA BULUNMASI SEBİYLE SUNİ KİMYASAL GÜBRE VE ZİRAİ İLAÇ KULLANILMASI YASAK OLDUĞUNDAN, GİDERLERDE ALINMAMIŞ OLUŞU, BU SEBEPLERLE ÜRETİM GİDERLERİNDE ÖNEMLİ MİKTARDA AZALMA OLMUŞ VE AYRICA BU DURUM MARSİMUM VERİMİ DE OLUMSUZ BÖNDE ETKİLENEBİRETTİR.

TABLO 2 (ÜRETİM DEĞERİ VE NET GELİR)							
Ürün Adı	Verim Kg/da	Fiyat TL/da	Üretim Değeri TL/da	Üretim Gideri TL/da	Net Gelir TL/da	Münavebe Oranı	Oranlı Net Gelir(TL/da)
Buğday			813.50 TL	122.26 TL	491.24 TL	1/2	245.62 TL
Dane	550	0.82 TL	451.00 TL				
Saman	250	0.65 TL	162.50 TL				
Domates	2800	2.41 TL	6,748.00 TL	1,243.60 TL	5,504.40 TL	1/2	2,752.20 TL
BİR DEKAR İÇİN YILLIK NET GELİR							2,997.82 -TL/DA
<p>* Domates birim fiyatı İstanbul Hal Müdürlüğü 2014 Yılı Aylık Ortalama Sebze/Meyve Fiyat Çizelgesinden Mayıs , Haziran , Temmuz , Ağustos , Eylül , Ekim(Toplam 6 ay) ortalaması alınarak bulunmuştur.</p> <p>* Buğday birim fiyatı TMO 2014 yılı buğday alım fiyatı kullanılmıştır</p> <p>• 1 dekar Tarım Arazisinin Değeri $2.997,82/0.04 = 74.945,54$-TL</p> <p>• 1 m2 Tarım Arazisinin Değeri $74.945,54$-TL/1000 = $74,95$-TL</p>							
<p>5. TAŞIMAZIN BEDELİNİN TESPİTİNDE ETKİLİ OLACAK DİĞER OBJEKTİF ÖLÇÜLERİ:</p> <p>Kamulaştırılan taşınmazın m² değerini 2942 sayılı yasanın 11. maddesi (D.4630/3) f bendine göre hesaplanmış, bu değere etkilî olacak objektif ölçüler değerlendirilmiştir de aynı yasanın 11. maddesinin i bendi uyarınca gerekli görülmüştür. Buna göre;</p> <p>* Taşınmaz İstanbul İli Pendik İlçesi sınırlarında yer alıp sağlık, eğitim , iletişim ve diğer alt yapı hizmetlerinden yararlanma olanaklarına sahip değildir.</p> <p>Bu sebeple taşınmazın çökek m² değerine yola yakın olduğundan sebep %20 oranında objektif değer artışı yapmak uygundur.</p> <p>Tarha vasıfındaki arazi için Net Gelir Yöntemine göre belirlenen m2 birim fiyat $74,95+(74,95*%20)=89,93$-TL/m² ~ 90,00 TL/m² olarak hesaplanmıştır.</p> <p>PENDİK İLÇESİ , KURTDÖĞMÜŞ KÖYÜ 6 PAFTA 1171 NOLU PARSELİN 4650 SAYILI KARKUN İLE DEĞİŞİK 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA YASASININ 11. VE 12. MADDELERİ GEREĞİNCE BÜTÜN VASIFLARI TEKER TEKER GÖZÖNÜNE ALINARAK BU TAKDİR TUTANAĞI TARAFIMIZDAN TANZİM EDİLMİŞTİR.</p> <p>İŞKİ GENEL MÜD. Tarafından kamulaştırmaya karar verilen bu taşınmazın m2 Komisyonumuzca 2942/11-12 (D4630/3) sayılı yasa hükümlerine göre yapılan değerlendirmenin raporudur./.../2015</p>							

BAŞKAN	ÜYE	ÜYE	ÜYE	ÜYE	ÜYE
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Kamulaştırma MÜD.	Teknik Sel.	Müh.	Zemin Müh.	Harita MÜD.	Harita Tekn.

ZEMİN	HARİTA	ONLİNE	EGE	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	MEYAN	NİTELİK	ANAKUTUCMEHİRİD	
		SPENDİK		KURTESÖMÜS	KURTESÖMÜS	3172	3868.00	OMJURLU	TARLA	44873418	
ŞERH	BEYAN	İRTIFAK	TO WÖNERİNG NO	BOYADI	BABA ADI	ÖNİME SERBE	HİSSE PAYI	İSSE PAYDA	YEVNİTE NO	YEVNİTE TARİHİ	
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			HUSEYN	İftaz İşlemi (T: 1000	3000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			MEHMET	İftaz İşlemi (T: 1000	9000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			MEHMET	İftaz İşlemi (T: 1000	9000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			EYYUUP	İftaz İşlemi (T: 1000	36000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			ÖMER	İftaz İşlemi (T: 1000	49000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			ÖMER	İftaz İşlemi (T: 1000	49000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			ÖMER	İftaz İşlemi (T: 1000	49000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			ÖMER	İftaz İşlemi (T: 1000	49000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			HUSNU	İftaz İşlemi (T: 1000	18000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			HUSNU	İftaz İşlemi (T: 1000	18000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			Kamulaştırma 2000					5604	03.03.2011

İSTANBUL SU VE KANALİZASYON DARESİ (İSKİ)

ZEMİN	HARİTA	ONLİNE	EGE	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	MEYAN	NİTELİK	ANAKUTUCMEHİRİD	
		SPENDİK		KURTESÖMÜS	KURTESÖMÜS	3172	3868.00	OMJURLU	TARLA	44873417	
ŞERH	BEYAN	İRTIFAK	TO WÖNERİNG NO	BOYADI	BABA ADI	ÖNİME SERBE	HİSSE PAYI	İSSE PAYDA	YEVNİTE NO	YEVNİTE TARİHİ	
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			HUSEYN	İftaz İşlemi (T: 1000	3000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			MEHMET	İftaz İşlemi (T: 1000	9000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			MEHMET	İftaz İşlemi (T: 1000	9000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			EYYUUP	İftaz İşlemi (T: 1000	36000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			ÖMER	İftaz İşlemi (T: 1000	49000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			ÖMER	İftaz İşlemi (T: 1000	49000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			ÖMER	İftaz İşlemi (T: 1000	49000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			HUSNU	İftaz İşlemi (T: 1000	18000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			HUSNU	İftaz İşlemi (T: 1000	18000	5604	03.03.2011		
Şerh Getir	Bevan Göst	İrtifak Göst			Kamulaştırma 2000					5604	03.03.2011

İSTANBUL SU VE KANALİZASYON DARESİ (İSKİ)

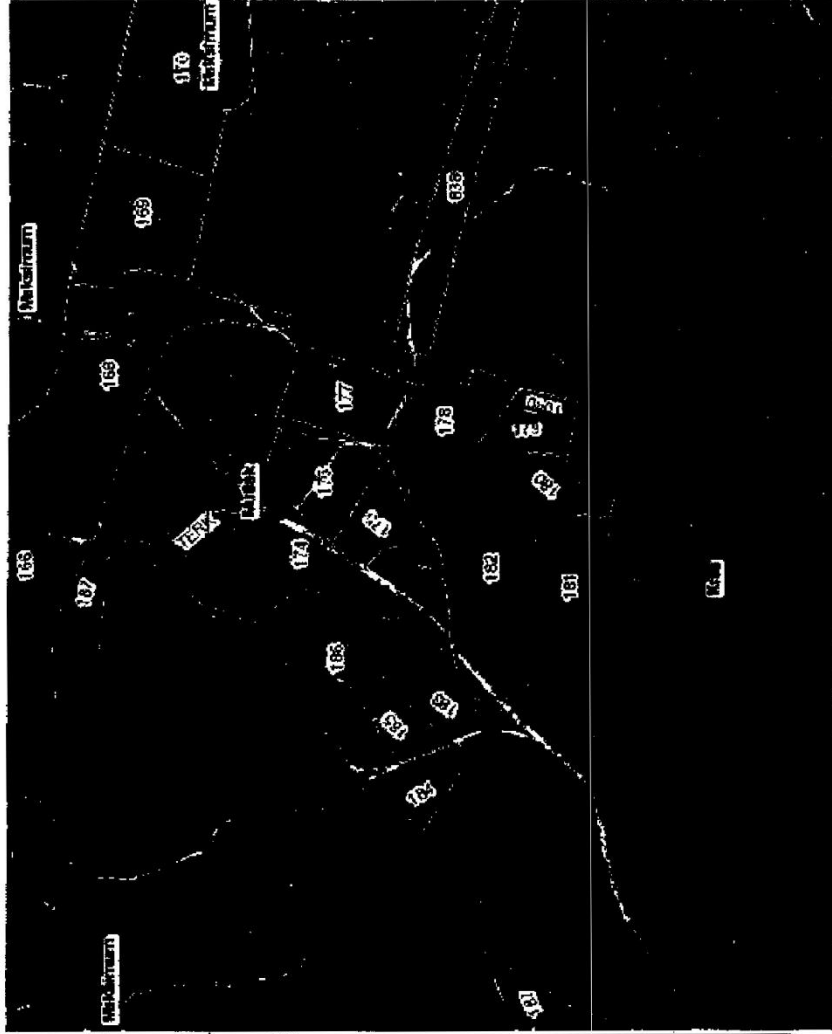
M 2012/100

Harita Teknikçisi

[Handwritten Signature]

Havza Sorgulama Sonucu	
İske Adı: PENDİK	Mah. Adı: KURTDÖĞANLIŞ
Pafta No: P.6	Ada No:
Parsel No: 182	Alanı: 14181.9 m ²
Havza Konumu:	Dere Konumu:
Ömerli Kısa	Dere ıslah ve İşletme bandı dışındadır.
Ömerli Mültek	
İmar Plan Durumu:	
Parsel İmar plan sınırdışıdır.	
Tarım Durumu:	Orman Durumu:
TARIM 14181.91	Parsel orman sınırı dışındadır.
Sadece bilgi amaçlıdır. Resmi işlerde kullanılmaz!	
Y. Tutan Alanlar: Tekr. İb. İdr. İ.	

Havza Sorgulama Sistemi



İSKİ - EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Harita Teknikleri
M. Yılmaz

Ek C.26



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü



İADELİ- TAAHHÜTLÜ
İlgililer

Sayı : 65967475-752.01 63752
Konu : Kamulaştırma.

Sn: [REDACTED]

PENDİK / İSTANBUL

Varisi olduğumuz İstanbul ili, Pendik ilçesi Kurtdoğan Köyü 1172 nolu parsel Ömerli Barajı göl mutlak koruma alanında kalması sebebiyle İdaremizce kamulaştırılacaktır.

Söz konusu, Pendik ilçesi, Kurtdoğan Köyü 1172 nolu parselin mülkiyetini 4650 sayılı kanunla değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 8. maddesine göre idaremize anlaşılarak devretmek isterseniz 15 gün içerisinde İSKİ Genel Müdürlüğü Kağıthane Laboratuvar binasında bulunan Asya Bölgesi Emlak İstimlak Şube Müdürlüğü'ne başvurmanız gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

Asya Eml.ve İstm.Şb.Md.

Eml.ve İstm.Dai.Bşk.


İŞLEM.....:
5/2/2015 Tek.
05/2/2015 Şef

Adres:
İSKİ Genel Müdürlüğü
Güzeltepe Mah. Alibey Cad.
NO:7 Eyüp/İST.
P.K.34060

Telefon:
(0212) 321 00 00
Faks:
(0212) 321 77 46

Elektronik Ağ:
www.iski.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için : Arzu UĞURLU
Dahili No: 4469
e-mail: augurlu@iski.gov.tr

TEBLİĞ MAZBATASI		Örnek No: 25	
Tebliğ evrakı,		Dosya No : 2015/82 Esas	
T.C. İstanbul Mahkemesi		TAHHÜTLÜ No: 	
1- Adresinde veya da muhatap		Adı Soyadı : DAVALI Mirasçısı- Pendik/ İstanbul adresinde bulunur.	
2- sebebiyle muhatap yerine			
3- Tebliğin yapılması sebebiyle temin edilemediğinden			
4- Muhatabın muvakkaten gittiği tarafından bildirildiğind			
5- (.....) mehil tayin edilip (ikinci defa) tebliğat çıkarıldığından keyfiyet haber verilerek muhatap yerine			
6- tebliğüden imtina ettiğinden			
7- Adreste kimse bulunmaması üzerine			
8- Tebliğ yapacak kimse sebebiyle imtina ettiğinden			
..... huzurunda		Belirlenen gün ve saatte duruşmaya gelmediğiniz veya gelip de davayı takip etmediğiniz takdirde dosyanın işleminden kaldırılacağı, sulh için gerekli hazırlığı yapmanız duruşmaya gelmediğiniz takdirde diğer tarafın yargılamaya devam etmek istemesi durumunda yokluğunuzda yapılan işlemlere itiraz edemeyeceğiniz ve diğer tarafın muvafakatınız olmadan iddia ve savunmasını genişletebileceği yahut değiştirebileceği ihtar ve tebliğ olunur.	
(Tebliğ tarihi) (Tebliğ yapılanın (parmak izi) (imza)			
Tebliğ memurunun imzası		Duruşma günü : 24/04/2015 Mühür ve İmza	
Muhatap adresini değiştirmişse tebliğ memuru tarafından tespit edilen yeni adresi		Duruşma Saati : 11:15	
		Duruşma Yeri : İstanbul Mahkemesi Duruşma Salonu	
		BU ZARFTA Tensip Zaptı - 03/03/2015, Dava Dilekçesi - [Davacı İski Genel Müdürlüğü][Davacı İski Genel Müdürlüğü] - 26/02/2015 VARDIR.	

Buradan katlayınız.

T.C. İstanbul Mahkemesi		Örnek No:25	
		Dosya No : 2015/82 Esas	
TAHHÜTLÜ		No: 	
Adı Soyadı : DAVALI		Belirlenen gün ve saatte duruşmaya gelmediğiniz veya gelip de davayı takip etmediğiniz takdirde dosyanın işleminden kaldırılacağı, sulh için gerekli hazırlığı yapmanız duruşmaya gelmediğiniz takdirde diğer tarafın yargılamaya devam etmek istemesi durumunda yokluğunuzda yapılan işlemlere itiraz edemeyeceğiniz ve diğer tarafın muvafakatınız olmadan iddia ve savunmasını genişletebileceği yahut değiştirebileceği ihtar ve tebliğ olunur.	
..... Mirasçısı-			
..... Pendik/ İstanbul			
adresinde bulunur.			
Duruşma Günü: 24/04/2015			
Duruşma Saati : 11:15			
Duruşma Yeri : İstanbul Mahkemesi Duruşma Salonu			
		BU ZARFTA Tensip Zaptı - 03/03/2015, Dava Dilekçesi - [Davacı İski Genel Müdürlüğü][Davacı İski Genel Müdürlüğü] - 26/02/2015 VARDIR.	

Buradan katlayınız.

"STANDART ABONE TCKIMLIKNO" yazıp 4060'a gönderip abone olabilirsiniz. Abonelikler hakkında detaylı bilgi için

TEBLİĞ MAZBATASI

Tebliğ evrakı,

**T.C.
İstanbul Mahkemesi**

Örnek No: 25

Dosya No : 2015/82 Esas**TAAHHÜTLÜ**

No:



- 1- Adresinde veyada muhatap.....
 - 2- sebebiyle muhatap yerine
 - 3- Tebliğin yapılması sebebiyle temin edilemediğinden
 - 4- Muhatabın muvakkaten gittiği tarafından bildirildiğind
 - 5- (.....) mehil tayin ediliş (iki defa) tebligat çıkarıldığından keyfiyet haber verilerle muhatap yerine
 - 6- tebellüğden imtina ettiğinden.....
 - 7- Adreste kimse bulunmaması üzerine
 - 8- Tebliğ yapacak kimse sebebiyle imtina ettiğinden
- huzurunda
tebligat yapılanın
(Tebliğ tarihi) (parmak izi) (imza)

Adı Soyadı : Davacı İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Vekili Av.
İski Genel Müdürlüğü 1. Hukuk Müşavirliği Fatih/
İstanbul
adresinde bulunur.

Belirlenen gün ve saatte duruşmaya gelmediğiniz veya gelip de davayı takip etmediğiniz takdirde dosyanın işlemden kaldırılacağı, sulh için gerekli hazırlığı yapmanız duruşmaya gelmediğiniz takdirde diğer tarafın yargılamaya devam etmek istemesi durumunda yokluğunuzda yapılan işlemlere itiraz edemeyeceğiniz ve diğer tarafın muvafakatınız olmadan iddia ve savunmasını genişletebileceği yahut değiştirebileceği ihtar ve tebliğ olunur.

Duruşma günü : 24/04/2015 Mühür ve İmza
Duruşma Saati : 11:15
Duruşma Yeri : İstanbul Mahkemesi Duruşma Salonu
BU ZARFTA Tensip Zaptı - 03/03/2015 VARDIR.

Tebliğ memurunun imzası:

Muhatap adresini değiştirmişse tebliğ memuru tarafından tespit edilen yeni adresi

Buradan katlayınız

**T.C.
İstanbul Mahkemesi**

Örnek No:25

Dosya No : 2015/82 Esas**TAAHHÜTLÜ**

No:



Adı Soyadı : Davacı İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Vekili Av.
İski Genel Müdürlüğü 1. Hukuk Müşavirliği Fatih/
İstanbul
adresinde bulunur.

Belirlenen gün ve saatte duruşmaya gelmediğiniz veya gelip de davayı takip etmediğiniz takdirde dosyanın işlemden kaldırılacağı, sulh için gerekli hazırlığı yapmanız duruşmaya gelmediğiniz takdirde diğer tarafın yargılamaya devam etmek istemesi durumunda yokluğunuzda yapılan işlemlere itiraz edemeyeceğiniz ve diğer tarafın muvafakatınız olmadan iddia ve savunmasını genişletebileceği yahut değiştirebileceği ihtar ve tebliğ olunur.

Duruşma Günü: 24/04/2015
Duruşma Saati : 11:15
Duruşma Yeri : İstanbul Mahkemesi Duruşma Salonu

Mühür ve İmza
BU ZARFTA Tensip Zaptı - 03/03/2015 VARDIR.

Buradan katlayınız

"STANDART ABONE TCKİMLİKNO" yazıp 4060'a gönderip abone olabilirsiniz. Abonelikler hakkında detaylı bilgi için

T.C.
İstanbul [REDACTED]
[REDACTED] MAHKEMESİ
Esas No : 2015/82 Esas

BASIN İLAN KURUMU MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Davacı İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ tarafından davalılar [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] aleyhine açılan

Kamulaştırma (Bedel Tesbiti Ve Tescil) davası nedeniyle;

Yazı ekinde gönderilen ilanın sadece Pendik ilçesinde yayımlanan mahalli bir gazetede bir defaya mahsus olmak üzere ilan edilerek ilan edildiğine dair gazete nüshasının ve faturanın mahkememize gönderilmesi rica olunur. 03/03/2015

Katip [REDACTED]

Hakim [REDACTED]

EKİ: İLAN

İ L A N

Davacı, İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ tarafından Davalılar, [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] aleyhine
açılan Kamulaştırma (Bedel Tesbiti Ve Tescil) davasında verilen ara karar gereğince;

“İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtdoğan Köyü, 1171 ve 1172 Parsellerin,
24/12/2010 tarih ve 34434 sayılı İçişleri Bakanlığı Oluru ile kamulaştırılmış olup,
mahkememizden kamulaştırma bedelinin tespiti ve bu taşınmazın tapusunun iptali ile İSKİ
adına tescili istenmiştir. Duruşmasının 24/04/2015 tarihinde yapılacağı, taşınmazla ilgililerin
mahkememize ilgilerini gösterecek belgelerle duruşmaya kadar başvurma hususu 2942 sayılı
kanunun 10.maddesinin 4.bendi gereğince ilan olunur.”



T.C.
İstanbul [REDACTED]
[REDACTED] MAHKEMESİ

TENSİP TUTANAĞI

ESAS NO : 2015/82 Esas
HAKİM : [REDACTED]
KATİP : [REDACTED]
DAVACI : İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ -
VEKİLİ : Av. [REDACTED] - İski Genel Müdürlüğü 1. Hukuk
Müşavirliği Fatih/ İSTANBUL

DAVALILAR : 1- [REDACTED] - [REDACTED]
Çekmeköy/ İSTANBUL
2- [REDACTED] - [REDACTED]
Çekmeköy/ İSTANBUL
3- [REDACTED] - [REDACTED]
Çekmeköy/ İSTANBUL
4- [REDACTED] - [REDACTED]
Beyoğlu/ İSTANBUL
5- [REDACTED] - [REDACTED] 7
Pendik/ İSTANBUL
6- [REDACTED] - [REDACTED] Mirasçısı- [REDACTED]
[REDACTED] Pendik/ İSTANBUL
7- [REDACTED] - [REDACTED] Mirasçısı- [REDACTED]
[REDACTED] Tuzla/ İSTANBUL
8- [REDACTED] - [REDACTED] Mirasçısı- [REDACTED]
[REDACTED] Pendik/ İSTANBUL

DAVA : Kamulaştırma (Bedel Tesbiti Ve Tescil)
DAVA TARİHİ : 26/02/2015

Mahkememize tevzi edilen dava dilekçesi mahkememiz esasının yukarıda belirtilen sırasına kaydı yapıldı.

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

1- Davacı tarafa duruşma gününün; davalı tarafa dava dilekçesi ve eklerinin duruşma günü ile birlikte açıklamalı davetiye ile tebliğine,

2- Dava dilekçesinde belirtilen ve getirilmesi gereken belge ve dosyaların masrafi davacı tarafından karşılandığında ilgili yerlerden getirilmesine,

3- Dava dilekçesi ve duruşma gününün davalıya tebliğinden itibaren 10 gün içinde ilk itirazları ile birlikte esas hakkındaki cevabını ve varsa karşı delillerini mahkememize bildirmesine, bir örneğini karşı tarafa tebliğ ettirmesine,

4- HMK 114.maddede yazılı DAVA ŞARTLARININ BULUNDUĞU GÖRÜLMEKLE DAVA DİLEKÇESİNİN KABULÜNE,

5- HMK 119. maddede yazılı DAVA DİLEKÇESİNDEKİ HUSUSLAR MEVCUT OLDUĞUNDAN, TAMAMLATILMASINA YER OLMADIĞINA,

6- Davanın KAMULAŞTIRMA YASASI GEREĞİ BASİT YARGILAMA USULÜNE GÖRE YÜRÜTÜLMESİNE,

7- Davanın HMK 108.maddesi gereği "inşai dava" çeşidi ile ve kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davası olarak görülmesine,

8- Davacıya bu ön inceleme tutanağının tebliğine;

9- Ön inceleme hazırlık tutanağının dava dilekçesi ve eklerinin davalılara HMK 317. madde gereği davalıya tebliğine, tebligat üzerine "HMK 317. madde gereği 2 hafta içinde cevap

1/3



verebileceğinin ihtarat olarak yazılmasına”

Cevap dilekçesi geldiğinde mahkeme hakimince incelenmesine, eksiklik halinde HMK 130 madde gereğince kesin süre verilmesine, eksiklik giderilmezse cevap dilekçesi verilmemiş sayılacağına davalıya tebliğine,

10- Dava dilekçesinin kapsamından;

-Davalılar adına dava dilekçesi ve eklerinin 4650 sayılı kanun ile değişik Kamulaştırma Kanununun 10.maddesi hükmü gereğince gerekli meşruhatları içerir şekilde duruşma günü ve tensip tutanağı ile birlikte tebliğe çıkarılmasına,

-Davalıların adresine gerekli tebligatın yapılamaması halinde,duruşma günü beklenilmeksizin celse arası gerekli giderler davacıdan alınarak dava dilekçesi ve ekleri 4650 sayılı kanun ile değişik Kamulaştırma Kanununun 10.maddesi hükmü gereğince gerekli meşruhatları içerir şekilde duruşma günü bildirir davetiyenin ilan tebliği için Basın İlan Kurumuna müzekkere yazılmasına,

- 4650 sayılı kanun ile değişik Kamulaştırma Kanununun 10.maddesi hükmü gereğince kamulaştırma kararı ve belgelerinin özetinin kamulaştırılan taşınmazın bulunduğu Pendik İlçesinde de yayınlanan ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birinde yayınlanması amacıyla gerekli ilan metninin oluşturulmasına,

İlan metninin “İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtdoğan Köyü, 1171 ve 1172 nolu parsellerin, 24/12/2010 tarih ve 34434 sayılı İçişleri Bakanlığı Oluru ile kamulaştırılmış olup, mahkememizden kamulaştırma bedelinin tespiti ve bu taşınmazın tapusunun iptali ile İSKİ adına tescili istenmiştir. Duruşmasının 24/04/2014 tarihinde yapılacağı, taşınmazla ilgililerin mahkememize ilgilerini gösterecek belgelerle duruşmaya kadar başvurularını ilan tebliği olunur.” şeklinde hazırlanmasına,

11- Hazırlanan ilan metninin yayınlanmasının temini için Basın İlan Kurumu Müdürlüğü'ne müzekkere yazılmasına, davacı vekiline ilanın yaptırılıp mahkeme dosyasına ibraz etmesine,

12- İİK'nun 28. Maddesi gereğince hüküm özetinin yargılama sonucunda tapuya bildirilmesine,

13- Noksan yatırılan harçın ikmal için davacı vekiline 2 haftalık süre verilmesine,

14-Tapu Müdürlüğüne müzekkere yazılarak:

A- Dava konusu taşınmazın tapu kayıtlarının, üzerindeki tüm takyidatları ve davacının bu taşınmazı hangi tarihte hangi miktarla satın aldığı gösterecek şekilde,

B-Bu taşınmaza emsal teşkil edebilecek, aynı bölgede ve mümkünse pafta'da benzer nitelikte serbest satışla çok yakın tarihte el değiştirmiş, benzer yüzölçümlü olan en az 8 adet emsalın BİLGİSAYAR TARAMASI İLE TESPİTİ İLE, emsal listesi hazırlanıp, ve ayrıca dava konusu parselin ve emsal parsellerin tek tek imar parselimi, kadastro parselimi olduğu hususu da belirtilerek;

Gönderilmesinin istenmesine,

15- Pendik Belediye başkanlığına müzekkere yazılarak dava konusu taşınmazın;

İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN

A-İmar parseli mi, yoksa imar sahası içinde kalmakla birlikte kadastro parsel mi, olduğunun imar sahası içinde kalıyorsa imar durumunu gösterir krokinin onaylı bir örneğinin gönderilmesi, kalmıyorsa: belediye mücavir alan sınırları içinde bulunup bulunmadığı, mücavir alan içinde ise yoğun yerleşim alanında kalıp kalmadığı, etrafının meskun olup olmadığı, yapılaşmaya müsait olup olmadığı, müsait ise kaç kat yapımına izin verildiği ve belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, taşınmazın arazimi arsamı vasfında olduğunun, ve Bakanlar Kurulunca Kamu sağlığı ve güvenliği yönünden iskana yasaklanıp yasaklanmadığının; DOP kesintisi söz konusu ise oranının,

B-İmar yasası ile ilgili uygulama belgelerinin, imar durumu ile birlikte tümünün tasdikli fotokopilerinin gönderilmesinin bildirilmesi,

C-Bu taşınmazdan geçirilen yolun, ana arter mi, tali yol mu olduğunun, VE YAPILMA TARİHİ İLE, EN SON GENİŞLETİLME TARİHLERİNİ,

HESAP İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNDEN

A- 2015 yılı emlak vergi beyannamesine esas teşkil üzere bu mevkiideki taşınmazların metre kare birim değerinin, gönderilmesinin

2/3



B- 2015 yılı emlak vergi beyannamesinin gönderilmesinin,

16-Kadostro Müdürlüğüne Müzekkere yazılarak, Dava konusu taşınmazların krokilerinin istenmesine,

17- Pendik İlçe Tarım Müdürlüğü'ne Müzekkere yazılarak, 2015 yılında Pendik Kurtdoğan köyünde yetişen tarım ürünlerinin, kamulaştırma bedeli tespitine esas teşkil eden listelerin onaylı suretinin istenmesine, masrafın avansla karşılanmasına,

18- Tarafların da dava konusu taşınmazla benzer yüzölçümlü ve yakın tarihte serbest satışla el değiştirmiş, aynı bölgeden mümkünse aynı paftadan,veya komşu paftadan emsal taşınmaz listesi ibraz etmelerine,

Emsal listeleri ibraz edildiğinde, duruşma günü beklenilmeden,listelerin tapu sicil müdürlüğüne gönderilerek,kayıt doğruluklarının teyit ettirilmesine,bu emsallerin imar parselimi,yoksa imar sahası içinde kalmakla birlikte kadastral parsel mi, olduklarının Tapu Müdürlüğü ve Belediye Başkanlığından ayrı ayrı sorulup,ayrıca belediyeye gönderilecek yazıya tapudan gelecek emsal listesi de eklenerek tüm emsaller imar sahası içinde kalıyorsa imar durumlarının bildirilmesi ,kalmıyorsa belediye mücavir alanı sınırları içinde bulunup bulunmadığı,mücavir alan içinde ise yoğun yerleşim alanında kalıp kalmadığı, etrafının meskun olup olmadığı,yapılaşmaya müsait olup olmadığı,müsait ise kaç kat yapımına izin verildiği ve belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığının sorulmasına,ayrıca emsal listelerinde yer alan taşınmazların emlak vergisine esas m2 birim satış bedellerinin ve emlak beyannamelerinin ve DOP kesintisi yapılmış ise kesinti oranlarının istenilmesine,

19- Dava dilekçesinde belirtilen Av. [REDACTED] in usulüne uygun vekaletnamesinin kabulüne, ancak Av. [REDACTED] in T.c kimlik numarasıyla UYAP ortamında sorgulama yapıldığında sonuç alınmadığından, davacı İdarenin diğer vekili Av. [REDACTED] nun vekil olarak kaydedilmesine,

Yargılamanın 24/04/2015 günü 11:15'e bırakılmasına karar verildi. 03/03/2015

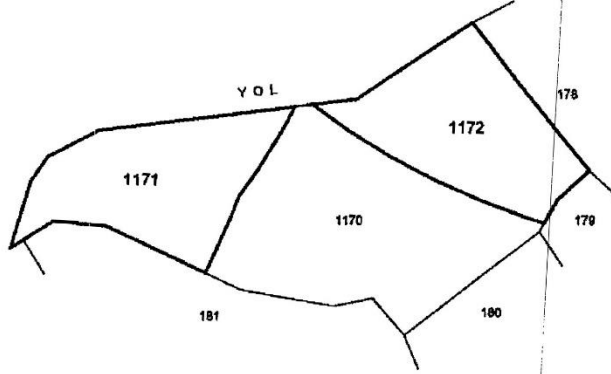
Katip [REDACTED]

Hakim [REDACTED]

() Tebligat Çıktı



İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : PENDİK
MAHALLESİ : KURTDÖĞMÜŞ
PAFTA NO : 6
PARSEL NO : 1171 - 1172
DOSYA NO : ██████████ Mahkemesi
2015 / 82



██████████ MAHKEMESİNE
-İSTANBUL-

Yüksek Mahkemede devam etmekte olan 2015/82 Esas sayılı "Kamulaştırma Bedel Tespiti ve Tescil" davasının 07.08.2015 tarihinde yapılan keşfinde Mahkeme heyetiyle birlikte Pendik İlçesi, Kurtdoğan Köyü, 6 Pafta, 1171 ve 1172 Parsel nolu dava konusu taşınmazların bulunduğu yere gidildi. Kadastral pafta zemine uygulayarak taşınmaz sınırlarını Mahkeme heyetine gösterildi.

Dava dosyasında ve zeminde yaptığım inceleme neticesinde, tapu kayıtlarına göre 3943,00 m² yüzölçümlü, "tarla" vasıflı 1171 nolu parsel ile 3959,00 m² yüzölçümlü, "tarla" vasıflı 1172 nolu parselin tamamının Ömerli Barajı Mutfak Koruma Alanında kaldığı davanın da bu parsellerde ki davahlara ait hisselerin kamulaştırma bedelinin tespiti ile davacı kurum İSKİ adına tescili için açıldığı tespit edilmiştir. Davaya konu taşınmazlar kuşçuşu Kurtdoğan Yoluna 2,3 km., İsale Caddesine 2 km., Kurtdoğan köy merkezine 2,5 km., TEM Otoyoluna 10 km, Sabiha Gökçen Havaalanına 14 km, Pendik İlçe Merkezine ise 19 km. mesafede yer almaktadır.

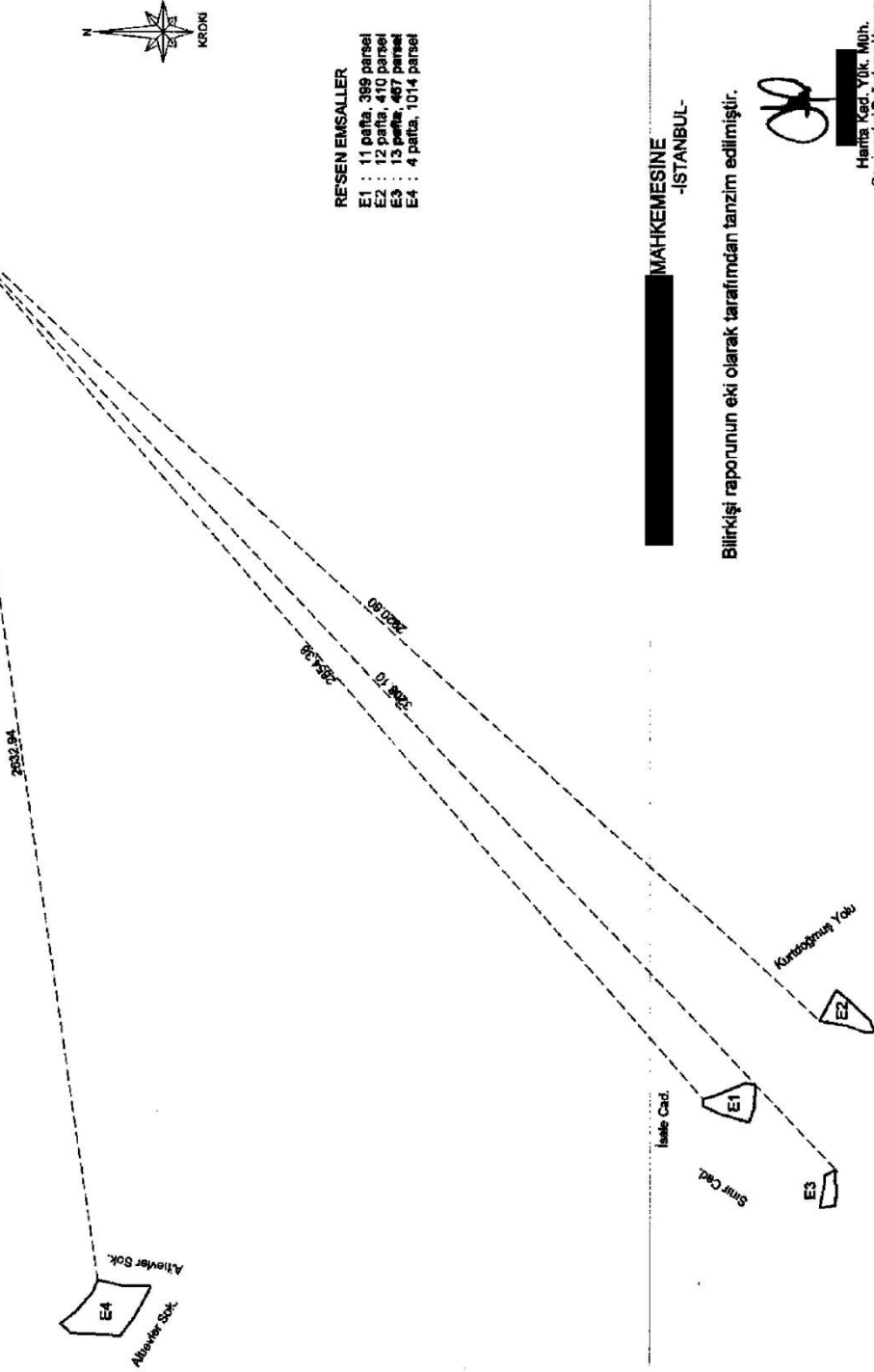
Hukuki değerlendirme ve takdir sayın Mahkemenindir. Tarafınca (3) nüsha olarak hazırlanan bu raporu Mahkemenize saygıyla arz ederim. 28.08.2015

Eki: Emsal krokisi

BİLİRKİSİ

██████████
Harita Kad.Yük.Müh.
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

EMSAL KROKISI
(Dosya No : 2016 / 82)



RESEN EMSALLER

- E1 : 11 pafta, 389 parsel
- E2 : 12 pafta, 410 parsel
- E3 : 13 pafta, 467 parsel
- E4 : 4 pafta, 1014 parsel

MAHKEMESİNE
-İSTANBUL-

Bilirkişi raporunun eki olarak tarafımdan tanzim edilmiştir.

Harun Kaç Yülcü, M.Dh.
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

T.C.
İSTANBUL MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE
(BİLİRKİŞİ RAPORU)

K.K.
Katip
22/09/2015

Dosya No : 2015 / 82
Davacı : İSKİ Genel Müdürlüğü
Davacı Vekilleri : Av. [REDACTED]
Davalılar : 1- [REDACTED]
2- [REDACTED]
3- [REDACTED]
4- [REDACTED]
5- [REDACTED]
6- [REDACTED]
Vekili : Av. [REDACTED]
7- [REDACTED]
8- [REDACTED]
Dava Konusu : Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescil

1. GİRİŞ

Mahkemeniz kararı gereğince keşif günü yapılması kararlaştırılan keşif için mahkeme Heyetiyle birlikte dava konusu yere gidildi. Dava konusu arazi gezildi. Çap uygulaması yapıldı. Gerekli incelemeler yapılarak notlar alındı. Daha sonra dava dosyası tetkik edilerek, dosyada bulunan bilgiler, yürürlükteki yasal düzenlemeler ve Yargıtay içtihatları dikkate alınarak Kurulumuzca aşağıda yazılı kanaate varılmıştır.

2.DAVA KONUSU VE TALEP

Davacı İSKİ Genel Müdürlüğünce, Ömerli Barajı mutlak koruma alanında kalan kısımların mülkiyetinin kamulaştırılması için 05.11.2010 tarihinde İSKİ Yönetim Kurulunun 2010/436 sayılı kararı ve 22.12.2010 tarihli Bakanlık Oluru alınmıştır.

2942 Sayılı Kanun ve 4650 Sayılı değişik Kamulaştırma kanununun 8. ve 11. maddelerine istinaden dava konusu taşınmazların kamulaştırılması için Kıymet Takdir Komisyonu tarafından kıymet takdiri yapılarak dava konusu taşınmazların her biri için 90,00 TL/m² takdir edilmiştir.

Davalılar ile uzlaşma olmadığından kamulaştırma bedelinin tespiti ile idare adına tescilli talep edilmektedir.

3.DEĞERLENDİRME TARİHİ

Dava açılma tarihi olan 26.02.2015 günü değerlendirmeye esas alınmıştır.

[REDACTED]

4.TAŞINMAZLARIN YERİ VE TAPU KAYDI:

İli	İstanbul	İstanbul
İlçesi	Pendik	Pendik
Mahalle – Köyü	Kurtdoğmuş	Kurtdoğmuş
Mevkii	Omurlu	Omurlu
Parsel	-/1171	-/1172
Cinsi	Tarla	Tarla
Yüzölçümü(m ²)	3.943,00	3.959,00

Pendik Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün 31.03.2015 tarihli yazısı ekinde yer alan tapu kayıtlarına göre davlılardan [REDACTED] hissesi kayıtlarda bulunmamaktadır. Davacı idare vekili tarafından davalı [REDACTED] ile anlaşma sağlandığı bildirilmiş olup, tapu fotokopilerinden davalının her iki taşınmazdaki hisselerinin anlaşma ile kamulaştırıldığı anlaşılmaktadır.

Tapu Müdürlüğü'nün yazısı ekinde yer alan tapu kayıtlarına göre 1171 parsel sayılı taşınmazda 219,06 m² ve 1172 parsel sayılı taşınmazda 219,94 m² hisse maliki olarak kayıtlı bulunan [REDACTED] yönünden, davacı idare vekili tarafından davalı [REDACTED] ile anlaşma sağlandığı bildirilmiş olup, tapu fotokopilerinden davalının her iki taşınmazdaki hisselerinin anlaşma ile kamulaştırıldığı anlaşılmaktadır.

Diğer davalıların tapu kayıtlarına göre hisseleri (m² olarak);

Davalı	1171 parsel	1172 parsel
[REDACTED]	82,15	82,48
[REDACTED]	109,53	109,97
[REDACTED]	438,11	439,89
([REDACTED])		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
Murisi)		
[REDACTED]	1.314,33	1.319,67

5. TAŞINMAZIN CİNSİ VE NİTELİĞİ:

Keşif sırasında dava konusu Taşınmazların bulunduğu yeri, mevkii ve dosyada yapılan incelemeler sonucunda:

--Taşınmazların tümünün tapu kaydında niteliği tarladır.

--Pendik Belediyesi Başkanlığı'nca dava konusu taşınmazların 3194 sayılı kanunun 18. Maddesine göre imar uygulamasına tabi tutulmadığından kadastral parsel niteliği taşıdığı; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı 1/25000 ölçekli 13.08.1984 Tastik tarihli Ömerli İçme Suyu Havzası Çevre Düzeni Koruma Planında kalmakta olduğu; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapma yetkisinin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nda olduğunu; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığını bildirmiştir..

--İmar Planında Havza Koruma ve Kontrol Yönetmeliğine göre, İSKİ 300 m. baraj mutlak koruma alanında kaldığından , yapılaşmaya müsaade edilmemektedir.

--Halihazır durumu ve çevre topografyasının keşif anındaki şartları itibari ile taşınmaz üzerinde tarım yapılabilir arazidir.

--Ayrıca Bakanlar Kurulunun 11.03.1983-17984 sayılı resmi gazetede yayınlanan 28.02.1983-83/6122 sayılı kararı ile Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 1996/3 Esas,



1998/1 sayılı kararındaki arsa tanımına da uymamaktadır.

--Sayılan bu nedenlerle, dava konusu Taşınmazların tarım arazisi olarak kabulü gerekmektedir.

6. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Arazinin bulunduğu yörede topoğrafik, jeolojik ve hidrojeolojik yapıya göre genellikle kumlu, tınlı, havalanması iyi, organik madde ihtiva eden, tarım için yeterli derinliğe sahip toprak yapısındadır. Tuzluluk, alkalilik, erozyon ve drenaj gibi sorunları yoktur. Makineli tarım yapılabilir. Ulaşım ve pazarlama yönünden problemi yoktur.

Marmara Bölgesinin iklim özelliklerine göre yeterli yağış ve nispi nem bulunmaktadır. Ayrıca arazinin sulanma imkanı olmasa da yağışlar yeterlidir. Toprağın su tutma kapasitesi yüksek olduğundan, yetiştirilen ürünler için sulamaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Bu da verimi ve yetiştirilebilecek ürün cinslerini zenginleştirmektedir.

Bu nedenle heyetimizce, bölgenin iklim şartlarına göre nadasa bırakılmadan ve fazla sulamaya ihtiyaç olmadan hububat ve bostan ziraatı yapılabilir kanaatine varılmıştır.

7. DEĞERLENDİRME YÖNTEMİ

2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 11. Maddesi 3. Fıkrası (f) bendi gereğince; Taşınmazların olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirin hesaplanmasında ve bilimsel yolla değerinin bulunmasında "GELİR METODU" kullanılacaktır.

$$TCD = \sum^n t \cdot R / (1+K)^t + Ar / (1+K)^n$$

Bu formüldeki;

TCD	:Taşınmazın çıplak değeri(TL/Da)
TCMD	:Taşınmazın çıplak m ² değeri(TL/m ²)
R	:Taşınmazın olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir (TL/Da)
t	: Yıl
n	: Taşınmazın ekonomik ömrü
K	: Kapitalizasyon faiz oranı
Ar	: Taşınmazın ekonomik ömrü sonucunda değerini ifade eder.

Toprak muhafaza ve drenaj tedbirleri alındığında arazilerin ömrü sonsuz olduğundan yukarıdaki formül

TCMD=R/K ve sonra **TCMD= TCD/1000** olmaktadır.

KAPİTALİZASYON FAİZ ORANI(F)=Arazinin tüm özellikleri göz önüne alınarak saptanır. Toprağın emin yatırımlardan olması sahibine sosyal bir mevki kazandırması, aile iş gücünü değerlendirmesi, toprak-su ilişkileri, yol ve pazar durumu gibi nedenlerle toprağa yatırılan sermayenin kapitalizasyon oranı düşük bir seviyede bulunur. Arazinin genişliği ve şekli, arazinin bulunduğu, estetik pozisyonu, pazar durumu, sosyal güvenlik, faiz miktarları, çiftçinin yöresel alışkanlık ve becerisi, bölgesel gelişmişliği, tarımı riske eden faktörler, işletmenin çalışmasıyla ilgili faktörler göz önüne alınarak kapitalizasyon faizi %3 olarak alınmıştır.

8. TAŞINMAZIN DEĞERİNİN HESAPLANMASI

Taşınmazın, toprak yapısı ve bölgenin ekolojik koşulları ve yukarıdaki açıklanan özellikleri de dikkate alınarak uygun tarım teknikleri uygulandığında Buğday ve Kavun münavebesi ile gider ve gelirinin hesaplanmasının mümkün olduğu tespit edilmiştir.



DEKARA GELİR VE GİDERLER

Kurulumuzca değerlendirme tarihi itibarıyla;taşınmazın yıllık net gelir hesabında üretim ve işletme giderleri ile ürün taban piyasa(Pazar) fiyatları için Kırklareli Atatürk Topraksu ve Tarımsal Meteoroloji İstasyonu Müdürlüğü,Tarım İl Müdürlüğü, Pendik Tarım İlçe Müdürlüğü, TMO, Ziraat Odası, Hal Müdürlüğü ile Pazar verilerinden ve ilgili Kurum ve Kuruluşlardan karşılaştırmalı olarak yararlanılmıştır.

- Haller Müdürlüğüne aylık olarak belirlenen 2014 yılı ürün birim fiyatlarından sadece tarlada yetiştirilerek satışa sunulan aylara ait fiyatların ortalaması alınarak değerlendirme yapılmıştır.

-İstanbul Tarım İl Müdürlüğü ve Pendik İlçe Tarım Müdürlüğü'nün verilerinde belirtildiği gibi Pendik İlçesinde tespit edilmiş olan 2014 yılı ürün çeşitlerinin gider ve verim cetvellerinden istifade edilmiştir.

Cizelge I: ÜRETİM GİDERLERİ (TL/da)

İŞLEM ve GİRDİ	BUĞDAY	KAVUN
Sürüm (derin)	34,35	29,77
İkileme	18,32	18,32
Üçleme (tırmık)	11,45	11,45
Gübreleme	63,15	145,81
Karık-tava-ocak		34,50
Tohum – fide	20,80	100,00
Ekim – dikim	7,50	45,81
Çapalama		45,81
Zırai mücadele	17,80	26,45
Hasat - taşıma	28,00	215,00
TOPLAM	201,37	672,92

Cizelge II: ÜRETİM DEĞERİ VE NET GELİR

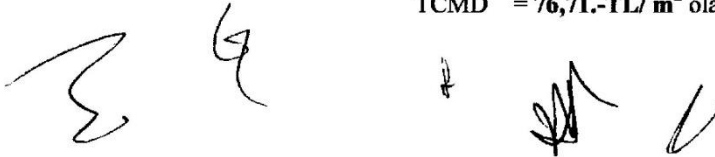
ÜRÜN ADI	VERİM (Kg/da.)	FİYAT (Kg/TL)	TOP.GELİR (TL)	TOP. GİDER (TL)	NET GELİR (TL)
Buğday	450	0,86	387,00	201,37	185,63
Saman	8 Balya	10,00	80,00	-	80,00
Kavun	3000	1,67	5010,00	672,92	4337,08

İKİ YILLIK TOPLAM NET GELİR: **4.602,71.-TL**

Bir dekar için yıllık net gelir: **4.602,71TL / 2 = 2.301,35.-TL**

TCD = Yıllık Net Gelir (R) / Kapitalizasyon Faiz Oranı (K)
= 2.301,35.-TL/ 0.03 = **76.711,83 TL/dekar**

Taşınmazın Çıplak m² Değeri (TCMD)= TCD / 1000 = **76.711,83.-TL./1000**
TCMD = **76,71.-TL/ m²** olarak hesaplanmıştır.



2014 yılı verilerine göre hesaplanan TCMD, 201 yılı Aralık ayına göre 2015 yılı Şubat ayı (dava tarihi itibarıyla) için Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (% 8,21) ile

Değerlendirme tarihindeki TCMD = 76,71 x 1,0821 = 83,00.-TL/ m²

9. TASINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OBJEKTİF UNSURLAR

Dava konusu taşınmaz meskun mahale yakınlığı dolayısı ile sağlık, eğitim, haberleşme, iletişim ve belediye hizmetlerinden yararlanma olanaklarına sahip bir konumda bulunmaktadır. Ayrıca deprem sonrası bu bölgenin zemin sağlamlığı nedeniyle, yapılaşma artmış, Üniversite, Formula pisti, Sabiha Gökçen Havaalanı, AVM'ler yapılmıştır. Çevre yolları ve TEM yoluna yakın olması gibi gerekçelerle;

Kurulumuzca 2942 sayılı Yasanın 11. maddesi ve bu konuda daha önce verilmiş Yargıtay kararları da dikkate alınarak dava konusu Taşınmazların objektif unsurları incelenmiş ve değerlendirme sonucunda tüm bu objektif unsurların dava konusu Taşınmazların arazi değerini %50 oranında artıracacağı sonucuna varılmıştır.

Arazi değeri: 83,00.-TL/ m² + (83,00.- TL/ m² X 0,50)

$$83,00.- TL/ m^2 + 41,50.- TL/ m^2 = 124,50.- TL/ m^2$$

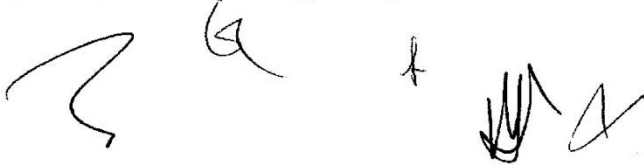
10.KIYMET TAKTİR KOMİSYONU RAPORUNA UYUP/UYMAMA NEDENLERİ

Heyetimiz ve Kıymet Takdir Komisyonu tarafından arazi kuru tarım arazisi olarak değerlendirilmiştir.

Kıymet Takdir Komisyonu tarafından Buğday-Domates münavebesi uygulanarak, üretim giderleri 2014 yılı verileri henüz ulaşmadığından bir önceki yılın Aralık ayına göre 2014 yılı Aralık ayı Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (% 6,67) ile güncellenerek, gelirlerin hesaplanmasında birim fiyat olarak ise 2014 yılı birim fiyatları kullanılarak ve % 4 KFO ile tarım arazisinin değeri 74,95.-TL/m² hesaplanmıştır. Komisyon tarafından %20 objektif değer artışı yapılarak birim arazi değeri 90,00.-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Heyetimizce yıllık net gelirin hesaplanmasında Buğday-Kavun münavebesi ile hesaplama yapılmış, 2014 yılı verileri ve % 3 KFO ile hesaplanan birim çıplak arazi birim değeri, TÜİK Bir Önceki Yılın Aralık Ayına göre Tarım Üretici Fiyat Endeksi (% 8,21) ile dava tarihi itibarıyla 83,00.-TL/m² ve heyetimizce gerekçeleri raporumuzun 9. bölümünde belirtilerek dava konusu taşınmazlar için % 50 objektif değer artışı uygulanarak 124,50.-TL/m² hesaplanmıştır.

Kıymet Takdir Komisyonu tarafından dava konusu taşınmaz için kullanılan %4 kapitalizasyon faiz oranına uyulmayıp, raporumuzun 7. bölümünde belirtilen gerekçelerle kapitalizasyon faiz oranı %3 uygulanmıştır.



11. SONUC

Tapu kayıtlarında maliklerden [REDACTED] davalılar [REDACTED], [REDACTED] ve [REDACTED]'in murisi olup; Pendik Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 1993/892 Esas, 1993/758 sayılı kararı ile [REDACTED]'in mirası 3 pay itibar olunarak 1'er pay [REDACTED], [REDACTED] ve [REDACTED]'e aidiyetlerine karar verilmiştir.

Tapu kayıtlarında [REDACTED] adına kayıtlı hissenin değeri mirasçı davalılar için buna göre hesaplanmıştır.

Davalıların hisseleri;

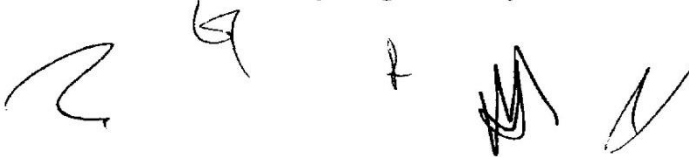
Davalı	Hissesi (m ²)	
	1171 parsel	1172 parsel
[REDACTED]	82,15	82,48
[REDACTED]	109,53	109,97
[REDACTED]	438,11	219,94
[REDACTED] (1/3)	1.314,33	1.319,67
[REDACTED] (1/3)		
[REDACTED] (1/3)		
[REDACTED]	219,06	219,94
[REDACTED]	Tapu kaydında yok	Tapu kaydında yok

Davalıların hisselerinin değeri;

Davalı	Hisse Değeri (TL)		
	1171 parsel	1172 parsel	TOPLAM (TL)
[REDACTED]	10.227,68	10.268,76	20.496,44
[REDACTED]	13.636,49	13.691,27	27.327,75
[REDACTED]	54.544,70	27.382,53	81.927,23
[REDACTED]	54.544,70	54.766,31	109.311,00
[REDACTED]	54.544,70	54.766,31	109.311,00
[REDACTED]	54.544,70	54.766,31	109.311,00
[REDACTED]	27.272,97	27.382,53	54.655,50
[REDACTED]	Tapu kaydında yok	Tapu kaydında yok	

olarak hesaplanmıştır.

Davacı idare tarafından, davalılardan [REDACTED] ve [REDACTED] ile anlaşma sağlandığı ve hisselerinin kamulaştırıldığı bildirilmiştir.



Yedi sayfadan ibaret olan ve üç nüsha tanzim edilerek imzalanan iş bu rapor Yüksek Mahkemenize saygılarımızla arz olunur. .../.../2015


Ziraat Mühendisi
(Oda Sicil : [REDACTED])
Gayrimenkul Değ. Uzm

BİLİRKİŞİLER

Ziraat Mühendisi
(Oda Sicil : [REDACTED])
Gayrimenkul Değ. Uzm.


İnşaat Mühendisi

[REDACTED]
İnşaat Mühendisi
Mülk Bilirkişisi


[REDACTED]
İnşaat Mühendis
Mülk Bilirkişisi


T.C.
İSTANBUL [REDACTED]
MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE
(BİLİRKİŞİ EK RAPORU)

D
26/11/2015



Dosya No : 2015 / 82
Davacı : İSKİ Genel Müdürlüğü
Davacı Vekilleri : Av. [REDACTED]
Davalılar : 1- [REDACTED]
2- [REDACTED]
3- [REDACTED]
4- [REDACTED]
5- [REDACTED]
6- [REDACTED]
Vekili : Av. [REDACTED]
7- [REDACTED]
8- [REDACTED]

Dava Konusu : Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescil

1. GİRİŞ

Heyetimizce hazırlanarak dava dosyasına sunulan Bilirkişi Raporumuza ilişkin tarafların itiraz ve beyanları kapsamına göre gerekçeli ek rapor düzenlenmesi, maddi hata varsa ise düzeltilmesi için dosyanın heyetimize tevdi edilmesi üzerine; tarafların itirazları incelenmiş olup, gerekçeli değerlendirmelerimiz Sayın Mahkemenizin taktirlerine arz olunur.

2. TARAFLARIN KÖK RAPORA İLİŞKİN İTİRAZ VE BEYANLARI

Davalılar vekilince,

Davalılardan [REDACTED]'in 1172 parsel sayılı taşınmazdaki hisse payının hatalı hesaplandığı, 439,89 m² olan hisse payının sehven 219,94 m² olarak belirtilerek kamulaştırma bedelinin hatalı hesaplandığı ve 1172 parseldeki hisse payı dışında bilirkişi raporuna karşı herhangi bir itirazları olmadığı belirtilmektedir.

Davacı İdare vekilince,

1171 parsel no'lu taşınmazda, davalı [REDACTED] mirasçuları [REDACTED], [REDACTED] ve [REDACTED] adına İstanbul [REDACTED] Mahkemesi'nde 2013/325 Esas numarasına kayden bedel tespit ve tescil davasının devam ettiği belirtilerek bu üç kişinin 1171 parseldeki hissesinin tescil davasından vazgeçtiklerini beyan etmektedir.

Ayrıca Raporumuzda hissedar olarak gösterilen [REDACTED]'in 1171 ve 1172 no'lu parsellerindeki hisselerinin 2942 Sayılı Kanunun 8. Maddesine göre idareleri adına kamulaştırıldığı belirtilerek tapu fotokopileri sunulmuştur. Raporumuzdaki kamulaştırma bedellerinin bu bilgiler doğrultusunda tekrar hesaplanması gerektiği belirtilmiştir.



2013/325 Esas numarasına kayden İstanbul [REDACTED] Mahkemesinde 1171 parsel nolu taşınmaza ilişkin düzenlenen ve ek olarak sunulan raporda m² birim fiyatının 92,67.-TL olduğu;

Kavun birim fiyatının İstanbul Hal Müdürlüğü 2014 verilerine göre 1,33.-TL olduğu, 2015 yılı için açıkta yetiştiricilik yapılan aylardan 3 ay olduğundan onların ortalamasının kullanılabilmesi ve bunun da 1,44.-TL olduğu;

Kapitalizasyon Faiz Oranın ancak sulu tarım yapılabilen, verimi yüksek alanlarda %3 olarak kullanılabilmesi, kuru tarım alanlarında KFO %4 alınmasının daha uygun olduğu, %3 değeri kullanılmaktaki amacın sadece fiyat yükseltmek olduğu;

2015 yılı değerleri olmadığından heyetimizce kullanılan TÜİK Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi'nin yanlış şekilde kullanıldığı, Yİ-ÜFE rehberindean alıntılı ile Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi'nin giderlerdeki değerlere yansıtılması çünkü bu değişimlerin çiftçinin aldığı mal ve iş gücünde görüldüğünü; üretim yılı hesaplamasında ise İstanbul Hal Müdürlüğü 2015 yılı değerlerinin kullanılması gerektiğini;

%50 objektif değer artışı yapıldığı, sayılan nedenlerin arazinin verimi artıracak unsurlar olmadığı, taşınmazın imarlı alanlardaki değerlendirme ölçütlerini kapsayan objektif değer artışı unsurlarından yararlanma olasılığı olmadığını belirterek objektif değer artışı yönünden bilirkişi raporunu kabul etmedikleri belirtilmektedir.

3. İTİRAZ ve BEYANLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Davalılar vekili tarafından, 1172 parsel sayılı taşınmazda davalılardan [REDACTED] in hissesinin hesaplanmasındaki maddi hatanın düzelmesi talep edilmesi hususu:

Kök raporumuzun "Taşınmazın Yeri ve Tapu Kaydı" başlıklı bölümünde 1172 parsel sayılı taşınmazda [REDACTED] in hissesi 439,89 m² olarak belirtilmiş ancak "Sonuç" başlıklı bölümde maddi hata yapılarak 219,94 m² olarak değerlendirilip hesaplama yapılmıştır. Ek raporumuzun Sonuç bölümünde yeniden hesaplama yapılarak söz konusu maddi hata düzeltilmiştir.

Davacı İdare vekilinin itiraz ve beyanlarına ilişkin değerlendirmelerimiz;

Davalı 1171 parsel sayılı taşınmazda [REDACTED] mirasçıları [REDACTED], [REDACTED] ve [REDACTED] nin hisselerinin tescil davasından vazgeçildiği beyanı ile 1171 ve 1172 parsel sayılı taşınmazlardaki [REDACTED] e ait hisselerinin kamulaştırıldığı beyanına göre kamulaştırma bedeli yeniden hesaplanmıştır.

Birim fiyatı 92,67.-TL olduğu belirtilen ve İstanbul [REDACTED] Mahkemesi'ne sunulmuş bulunan ve emsal olarak dava dosyasına sunulan bilirkişi raporunda değerlendirme tarihinin 24.06.2013 tarihi olduğu ve emsal olarak sunulan raporda tespit edilen metrekare birim fiyatının 2013 yılı verileri esas alınarak hesaplandığı görülmektedir. Heyetimizce hazırlanarak dava dosyasına sunulan kök raporda ise değerlendirme tarihi 26.02.2015 olup, 2015 yılı resmi verileri henüz oluşmadığı ve yayınlanmadığı için, heyetimizce 2014 yılı verileri kullanılarak hesaplanan birim arazi değeri TÜİK Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi ile dava tarihine güncellenerek tespit edilmiştir. Sunulan emsal rapor ile heyetimizin raporunun değerlendirme tarihleri farklıdır.

Net gelir hesaplamasında yer alan kavunun fiyatına ilişkin itirazda 2014 yılı için altı aylık rakamların ortalaması olarak 1,33.-TL/kg belirtilmektedir. Heyetimizce İstanbul'da açıkta kavun yetiştiriciliğinde hasat dönemi ve İstanbul Hal Müdürlüğü verilerinden yararlanarak 2014 Temmuz ayı ikinci yarısı ile Ağustos-Eylül ayları ve Ekim ayının ilk yarısına ait veriler dikkate alınarak kavun birim fiyatı tespit edilmiştir. Hal fiyat verilerinde kavun fiyatı "Kavun" ve "Kavun (2. Kalite)" olarak iki kategoride; "En Düşük Fiyat" ve "En Yüksek Fiyat" olarak verilmektedir; Heyetimiz belirtilen dönemlere ait En Düşük ve En Yüksek Fiyat ortalamaları ile hesaplama yaparak "Kavun" birim fiyatını 1,67.-TL/kg tespit etmiştir.

Heyetimizce kök raporda Kapitalizasyon Faiz Oranının %3 olarak kabul edilmesine

yönelik itiraz konusu:

Davacı İdare vekili tarafından; heyetimizce Kapitalizasyon Faiz Oranının (KFO) %3 olarak kabul edilmesine yönelik itirazda, KFO'nun hesaplanmasındaki iki unsurdan sadece birinden bahsedilerek bilimsel olmayan bir tez ileri sürülmektedir.

Şöyle ki; kapitalizasyon Faiz Oranı arazinin rantı (net geliri) ile o arazinin satış değeri (çıplak değer) arasındaki oran olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre KFO iki unsurdan oluşmakta olup, bunlardan birincisi net gelir, diğeri bu geliri sağlayan arazinin (belli bir bölgedeki) satış değeridir. Farklı bölgelerdeki aynı net gelire sahip arazilerin Kapitalizasyon Faiz Oranlarının farklı olması mümkündür. Arazinin kıt olmadığı bir bölgede satış değeri daha düşük olacağından arazinin net gelir / satış değeri oranı daha büyük bir rakam olacak; arazinin kıt olduğu bir bölgede ise satış değeri daha yüksek olduğundan bu oran daha küçük bir rakam olacaktır.

KFO'nun sadece verimin (ve buna bağlı olarak net gelirin) en yüksek olduğu araziler için %3 olarak alınması söz konusu değildir. Bir bölgede net geliri daha yüksek olan arazi için (örneğin %6), başka bir bölgedeki daha düşük net gelire sahip bir arazi için (örneğin %3) daha küçük rakamlı KFO tespiti mümkündür. Farklılığın nedeni net gelir değil esasen arazilerin satış fiyatları arasındaki farktır. İstanbul'da talebe göre arazi kıt ve aynı net gelire sahip başka bölgelerdeki arazilerle karşılaştırıldığında satış değeri yüksektir. Bu nedenle dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgede KFO'nun %3 olarak tespitinde tarımsal kıymet takdir yöntemine bir uygunsuzluk bulunmamaktadır.

Kök rapordaki Fiyat Endeksi ile güncellemeye yönelik itiraz konusu;

Raporumuzda 2014 yılı verileri ile hesaplanan birim arazi değeri TÜİK Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi ile dava tarihine güncellenmiştir. İtirazda endeksin kullanım şeklinin yanlış olduğu belirtilerek, üretim giderlerinin Yİ-ÜFE ile güncellenmesi ve birim fiyatlar için de 2015 yılı Hal Müdürlüğü fiyatlarının esas alınmasının uygun olacağı belirtilmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı tarafından 04 numaralı ve 04.02.2014 tarihli "Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi Kullanıcıları İçin Rehber"; öncesinde ise 03 numaralı ve 27.01.2014 tarihli "Üretici Fiyat Endeksi İle İlgili Kamuoyu Duyurusu" yayınlanmıştır.

27.01.2014 tarihli duyuruda;

"ÜFE ülke ekonomisinde üretimi yapılan mal ve hizmetlerin üretici düzeyinde oluşan fiyatlarını zaman içinde karşılaştırarak değişimleri ölçen bir fiyat endeksidir.

ÜFE 2003 yılı referans yılı olarak... tarım ve sanayi kapsamında... yayınlanmıştır. ... yeni bir üretici fiyat endeksine ihtiyaç duyulmuştur. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) olarak adlandırılan bu gösterge sanayi sektöründeki üreticilerin yurt içine sattıkları ürünlerin fiyat değişimini kapsamaktadır. Geçmişte Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE) ve ÜFE olarak kullanılan endekslerin yerine bundan sonra Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi kullanılacaktır. ...

Tarım sektörü için üretici fiyat endeksi ise AB'nin Tarımsal Fiyat İstatistikleri Metodolojisi ile uyumlu, ... olarak üretilenektir. Bu nedenle daha önce ÜFE kapsamında yer alan, tarım, avcılık, ormancılık ve balıkçılık faaliyetleri için Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE) ayrı olarak hesaplanacak ve Yİ-ÜFE ile birleştirilmeyecektir.

04.02.2014 tarih ve 04 numaralı rehberde;

"...(Yİ-ÜFE) ... bazı parasal değerlerin güncellenmesinde kullanılmaktadır. Kira sözleşmeleri, ihale sözleşmeleri, kamulaştırma bedellerinin belirlenmesi, ... bu tür işlemlere örnek olarak verilebilir. ...

TÜİK tarafından her ay yayımlanan Yİ-ÜFE, sanayi kapsamındaki üretici firmaların ürünlerinin fabrikadan yurt içi piyasaya yaptıkları satış fiyatlarındaki değişimleri ölçmektedir. ...

Tarımsal fiyatlarla ilgili sözleşmelerin hazırlanmasında Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE) kullanılabilir." denilmektedir.

Yİ-ÜFE ;

Tanım: Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE), belirli bir referans döneminde ülke ekonomisinde üretimi yapılan ve yurt içine satışa konu olan ürünlerin üretici fiyatlarını zaman içinde karşılaştırarak fiyat değişimlerini ölçen fiyat endeksidir.

Temel Veri Kaynağı olarak ulusal hesaplar, sanayi ürün ve üretim istatistikleri, sanayi ciro verisi ve yurt içi üretici fiyat endeksi anketi kullanılmaktadır.

TARIM ÜRÜNLERİ ÜRETİCİ FİYAT ENDEKSİ;

Tanım : ÜFE Tarım endeksi, çiftçinin üreterek piyasaya satışı yaptığı ürünlerin ilk el satış fiyatlarındaki zaman içerisinde meydana gelen değişimlerin oransal göstergesini aylık olarak izlemek amacıyla hesaplanmaktadır.

Veri Kaynakları: ÜFE-Tarım Sektörü endeksi için, GTHB (Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı) İl ve İlçe Müdürlükleri, Ticaret Borsalarından, Birlik ve Kurumlardan, Balık Hal ve Kooperatiflerden, Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan, Toprak Mahsulleri Ofisi'nden, ÇAYKUR, TAPDK ve Şeker Kurumu'ndan üretici fiyatları aylık olarak derlenmektedir.

Bu tanım ve açıklamalar çerçevesinde, TEFİ ve ÜFE yerine bundan sonra yeni endeksler kullanılacaktır. Bunlardan Yİ-ÜFE sanayi ürünlerinin yurt içi üretici satış fiyatlarındaki değişimi ölçmektedir. Tarım sektörü içinse Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE) ayrı olarak hesaplanacak ve Yİ-ÜFE ile birleştirilmeyecektir. Tarım ÜFE, çiftçinin üretimi için ödediği fiyatları (ÇÖF) değil, çiftçinin ürünü piyasaya satış fiyatlarındaki değişimi göstermektedir.

Yİ-ÜFE, sözleşmeler, kamulaştırma bedellerinin belirlenmesi gibi işlemlerde parasal değerlerin güncellenmesinde kullanılmaktadır ve Tarımsal fiyatlarla ilgili olarak Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE) kullanılabilir.

Tarım arazilerinin kıymet takdirinde, değerlendirme tarihi itibarı ile resmi verilerin oluşmuş olmaması halinde bir önceki yılın verileri esas alınarak tespit edilen birim arazi değeri ÜFE ile değerlendirme tarihine güncellenmektedir. Heyetimizce bir önceki yılın verileri ile hesaplanan birim arazi değeri, artık ÜFE kullanılmadığı ve yerine sanayi ürünleri için Yİ-ÜFE ve tarım sektörü için Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE) oluşturulduğu için, ÜFE yerine oluşturulan Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE) ile değerlendirme tarihine güncellenmiştir.

Heyetimiz kök raporumuzun ilgili bölümünde belirtilen objektif değer artırıcı unsurların taşınmazın değerini %50 oranında artıracığı sonucuna varmıştır. İtiraz dava konusu taşınmazların imarlı alanlardaki değerlendirme ölçütlerini kapsayan objektif değer artışı unsurlarından yararlanma olasılığının bulunmadığı şeklindedir. Kıymet Takdir Komisyonu Tutanağı'nda da taşınmazın çıplak m² değerine %20 oranında objektif değer artışı yapmanın uygun olduğu tespit edilmiştir. Dava konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki taşınmazların değer tespitlerinde objektif değer artırıcı unsurların etkisi konusunda Yargı kararlarına uygundur.

4. SONUC

Sonuç olarak taraf itiraz ve beyanları incelenmiş olup, maddi hatalar düzeltilmiş; değerlendirme ve açıklamalarımız sonucu, birim arazi değerinin hesaplanmasına esas unsurlar ve yöntemlerde kök raporumuzda değişiklik gerekmediği kanaatine varılmıştır.

Davalıların hisse bedelinin hesaplanmasındaki hatalı hesaplama düzeltilerek ve davacı idarenin 1171 parsel sayılı taşınmazda [REDACTED] mirasçısı davalıların hisselerinin tescil davasından vazgeçme beyanı ile 1171 ve 1172 parsel sayılı taşınmazlarda davalı [REDACTED] e ait hisselerin kamulaştırılmış olması dikkate alınarak, davalıların hisseleri ve bedelleri yeniden hesaplanmıştır.

Buna göre davalıların hisseleri;

Davalı	Hissesi (m ²)	
	1171 parsel	1172 parsel
██████████	82,15	82,48
██████████	109,53	109,97
██████████	438,11	439,89
██████████ (1/3)	1.314,33	1.319,67
██████████ (1/3)	1.314,33	1.319,67
██████████ (1/3)	1.314,33	1.319,67

Davacı idarenin 1171 parsel sayılı taşınmazda ██████████, ██████████ ve ██████████'ın hisselerinin tescil davasından vazgeçtiğini beyan etmiş olması dikkate alınarak söz konusu hisselerin değeri hesaba dahil edilmemiştir.

Davalıların hisselerinin değeri;

Davalı	Hisse Değeri (TL)		
	1171 parsel	1172 parsel	TOPLAM (TL)
██████████	10.227,68	10.268,76	20.496,44
██████████	13.636,49	13.691,27	27.327,75
██████████	54.544,70	54.766,31	109.311,00
██████████ (1/3)		54.766,31	54.766,31
██████████ (1/3)		54.766,31	54.766,31
██████████ (1/3)		54.766,31	54.766,31
TOPLAM			321.434,10

olarak hesaplanmıştır.

Beş sayfadan ibaret olan ve üç nüsha tanzim edilerek imzalanan iş bu ek rapor Yüksek Mahkememize saygılarımızla arz olunur. 25.11/2015



Ziraat Mühendisi
(Oda Sicil :21675)
Gayrimenkul Değ. Uzm

BİLİRKİŞİLER



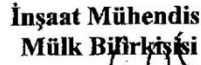
Ziraat Mühendisi
(Oda Sicil :43971)
Gayrimenkul Değ.
Uzm.



İNŞAAT MÜHENDİSİ



İNŞAAT MÜHENDİSİ
MÜLK BİRLİKÇİSİ



İNŞAAT MÜHENDİSİ
MÜLK BİRLİKÇİSİ

T.C.
İstanbul [REDACTED]
[REDACTED] MAHKEMESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA
GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : 2015/82 Esas
KARAR NO : 2015/532

HAKİM : [REDACTED]
KATİP : [REDACTED]

DAVACI : İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ -
VEKİLİ : Av. [REDACTED] - İski Genel Müdürlüğü 1.
Hukuk Müşavirliği Fatih/ İSTANBUL

DAVALILAR : 1- [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] Çekmeköy/ İSTANBUL
2- [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] Çekmeköy/ İSTANBUL
3- [REDACTED] - [REDACTED]
Çekmeköy/ İSTANBUL
4- [REDACTED] - [REDACTED] Mirasçısı- [REDACTED]
[REDACTED] Pendik/ İSTANBUL
5- [REDACTED] - [REDACTED] Mirasçısı- [REDACTED]
[REDACTED] Tuzla/ İSTANBUL
6- [REDACTED] - [REDACTED] Mirasçısı- [REDACTED]
[REDACTED] Kurtdoğan Köyü Pendik/ İSTANBUL

VEKİLİ : Av. [REDACTED] - Bulgurlu Mah. Hamseti
Sok. Aktaş Villaları No:49/B Çamlıca Üsküdar/
İSTANBUL

DAVALILAR : 7- [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] Beyoğlu/ İSTANBUL
8- [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] Pendik/ İSTANBUL

DAVA : Kamulaştırma (Bedel Tesbiti Ve Tescil)
DAVA TARİHİ : 26/02/2015
KARAR TARİHİ : 25/12/2015
K. YAZMA TARİHİ : 07/01/2016

Mahkememizde görülmekte bulunan Kamulaştırma (Bedel Tesbiti Ve Tescil) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

İ D D İ A : Davacı vekili dava dilekçesinde; Ömerli Barajı mutlak koruma alanında kalan kısımların mülkiyetinin kamulaştırılması için 05.11.2010 tarihinde İSKİ Yönetim Kurulunun 2010/436 sayılı kararı ve 22.12.2010 tarihli Bakanlık Oluru alındığını, 2942 sayılı kanun ve 4650 sayılı değişik kamulaştırma kanununun 8. ve 11.maddelerine istinaden dava konusu taşınmazların kamulaştırılması için Kıymet Takdir



Komisyonu tarafından kıymet takdiri yapılarak dava konusu taşınmazların her biri için 90,00 TL/m2 takdir edildiğini, davalılar ile uzlaşma olmadığından kamulaştırma bedelinin tespiti ile idare adına tescilini talep ve dava etmiştir.

Davacı vekili daha sonra verdiği dilekçe ile davalılardan ve ile anlaşma sağlandığını ve hisselerinin kamulaştırıldığını bildirmiştir.

Bir kısım davalılar vekili Av. dosyaya vekaletnamesini ibraz etmiş ancak davaya cevap vermemiştir.

G E R E K Ç E : Mahkememize açılan dava, Ömerli Barajı Mutlak Koruma Alanında kalan Pendik ilçesi, Kurtdoğmuş köyü, 1171 ve 1172 nolu parsellerin kamulaştırılması ve uzlaşma sağlanamayan hissedarlar hakkında kamulaştırma bedelinin Tespiti ve tescil talebinden ibaret olduğu, kamulaştırma bedelinin ihtilafı olduğu, davalılardan ile uzlaşma sağlandığı anlaşılmıştır.

Dava konusu taşınmazlara ait tapu kaydı, kadastro tutanağı, çap örneği, haritalar, tutanaklar, emsaller, imar durumları, il tarım müdürlüğünün verileri v.s tüm deliller toplanmıştır.

Tüm deliller toplandıktan sonra dava konusu taşınmazların bulunduğu yerde 07/08/2015 tarihinde resen seçilen bilirkişiler aracılığı ile keşif yapılmıştır.

Keşif sırasında dinlenmiş olan bilirkişi 28.08.2015 tarihli krokili raporunda; taşınmazların konumunu, yerleşim yerlerine ve önemli yerlere mesafesini açıklamıştır.

Diğer bilirkişiler 22/09/2015 havale tarihli raporlarında; dava konusu parselin tarla vasfında olduğunu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı, parsellerin bayındırlık ve iskan bakanlığınca onaylı 1/25000 ölçekli 13.08.1984 tasdik tarihli Ömerli İçme Suyu Havzası Çevre Düzeni Koruma planında kaldığını, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapma yetkisinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin olduğunu, mevcut durumu itibarıyla taşınmazların üzerinde tarım yapılabilir durumda olduğunu, Bakanlar Kurulunun 11/03/1983 tarih ve 17984 sayılı resmi gazetede yayımlanan 28/02/1983 - 83/6122 sayılı kararı ve Yargıtay İBB Genel kurulunun 96/3 E. 1998/1 K. Nolu kararı gereğince arsa tanımına uymadığını, bu nedenle gelir esasına göre değer belirlenmesi gerektiğini, değerlendirilme tarihinin dava tarihi olan 26/02/2015 olduğunu, ancak 2015 yılı değerlerinin keşif tarihi itibarı ile henüz oluşmadığından dava tarihi esas alınarak TİK verilerinde tarım ürünleri üretici fiyat endeksindeki değişim oranına göre güncelleme yapılması gerektiğini, gelir esasına göre dava konusu parsellerin m2 birim fiyatının güncellenmiş hali ile 83,00 TL olduğunu, ayrıca dava konusu parselin konumu, Üniversite, formula pisti, Sabiha Gökçen Hava Alanı, TEM otoyolu ve AVM lere yakın olması nedeni ile % 50 objektif değer arttırıcı unsurun kabul edilmesi gerektiğini, bu itibarla kapitalizasyon faizi ve objektif değer arttırıcı unsurlara göre dava konusu parselin m2 birim fiyatının 124,50 TL olduğunu, kıymet takdir komisyonun belirlediği 90,00 TL birim fiyatının taşınmazların gerçek değerini yansıtmadığını, davalıların hisselerine göre talep edilebilecek miktar gösterilmiştir.

Davacı vekilinin yazılı beyan dilekçesi kapsamına göre 1171 nolu parsel yönünden davalı mirasçılarını ve yönünden Mahkemesinin 2013/325 esas sayılı dosyasında dava açıldığını belirterek bu parsel ve kişiler yönünden tescil davasından vazgeçtiklerini belirtmiş ve itirazlarını da bildirmiş, tarafların itirazları üzerine dosya yeniden bilirkişi heyetine tevdi edilmiş ve bilirkişiler 25/11/2015 tarihli ek raporlarında; her iki parselin de bulunduğu bölgedeki konumları, merkezi yerlere yakınlıkları göz önüne alındığında objektif değer artış oranının %50 olmasının normal olduğunu, bu itibarla itirazların yerinde olmadığını, davacı vekilinin beyanları kapsamına göre, 1171 nolu parsel yönünden davalı in

2/4



10.227,68 TL, in 13.636,49 TL , in 54.544,70 TL, 1172 nolu parsel yönünden ise davalı in 10.227,68 TL, in 13.636,49 TL , in, in, in, ve in hisselerine göre 54.544,70'er TL olmak üzere davalıların talep edebileceği miktarın in 20.446,44 TL, in 27.327,75 TL, in 109.311,00 TL, ve in 54.766,31'er TL'den olmak üzere toplam 321.434,10 TL talep edebilecekleri belirtilmiştir.

Bu rapor ve ek rapor uzman bilirkişiler tarafından, gerekçeli olarak ve kontrole açık bir izah ile, gelir esasına göre, kamulaştırma kanunundaki esaslara göre, objektif değer arttırıcı unsurlar vs. hususlar göz önüne alınarak düzenlenmiş olduğundan mahkememizce itibar edilmiştir.

Dosyadaki bilgi, belge, bilirkişi raporu, ek rapor ve tüm dosya kapsamına göre; davalı ve ile davacı idarenin uzlaştığı anlaşıldığından, ayrıca 1171 nolu parsel yönünden ve yönünden ayrı bir dava bulunduğu anlaşılmış olmakla, bu davalıların payı hakkında herhangi bir karar verilmesine yer olmadığına, davalı ve dışındaki davalılar hakkındaki davanın kabulü ile, davacı İdare tarafından Ömerli Barajı Mutlak Koruma Alanında kalması nedeniyle kamulaştırılan İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtdoğan köyü, 1171 ve 1172 nolu parsellerdeki davalılar ve mirasçıları ve in her iki parseldeki hisselerinin kamulaştırma bedelinin 321.434,10 TL olarak tespitine, davalılar adına depo edilen bu miktarın tapudaki ve veraset ilamındaki hisseleri oranında davalılara derhal ödenmesi için Vakıflar Bankası Şubesi'ne müzekkere yazılmasına, dava tarihinden itibaren 4 ayın bitiminden itibaren davalılar lehine yasal faiz işletilmesine, tapudaki takyidatların bedele yansıtılmasına, Ömerli Barajı Mutlak Koruma Alanında kalması nedeniyle kamulaştırılan İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtdoğan köyü, 1171 ve 1172 nolu parsellerdeki davalılar ve mirasçıları ve in her iki parseldeki hisselerinin kamulaştırma bedelinin 321.434,10 TL olarak TESPİTİNE, davalılar adına olan tapu kayıtlarının iptali ile, davalılar adına olan iptal edilen 1171 ve 1172 nolu parsellerin davacı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü adına tapuya tesciline karar vermek gerekmektedir.

H Ü K Ü M :Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-Davalılar ve ile davacı idarenin uzlaştığı anlaşıldığından bu davalıların payı hakkında herhangi bir karar verilmesine yer olmadığına,

2- Davalı ve dışındaki davalılar hakkındaki davanın KABULÜ ile, davacı İdare tarafından Ömerli Barajı Mutlak Koruma Alanında kalması nedeniyle kamulaştırılan İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtdoğan köyü, 1171 ve 1172 nolu parsellerdeki davalılar ve mirasçıları ve in her iki parseldeki hisselerinin kamulaştırma bedelinin 321.434,10 TL olarak TESPİTİNE,

Davalılar adına depo edilen bu miktarın tapudaki ve veraset ilamındaki hisseleri oranında davalılara derhal ödenmesi için Vakıflar Bankası Şubesi'ne müzekkere yazılmasına,

Dava tarihinden itibaren 4 ayın bitiminden itibaren davalılar lehine yasal faiz işletilmesine,

Tapudaki takyidatların bedele yansıtılmasına,

Ömerli Barajı Mutlak Koruma Alanında kalması nedeniyle kamulaştırılan İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtdoğan köyü, 1171 ve 1172 nolu parsellerdeki davalılar ve mirasçıları ve in her iki parseldeki hisselerinin kamulaştırma bedelinin 321.434,10 TL olarak TESPİTİNE, davalılar adına olan tapu kayıtlarının İPTALİ ile, davalılar adına olan iptal edilen 1171 ve 1172 nolu parsellerin davacı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü

3/4



adına TAPUYA TESCİLİNE,

3- 27,70 TL.nispi ilam harcının davacıdan alınarak hazineye gelir kaydına,

4- Davanın mahiyeti gereğince davacının yapmış olduğu masrafların üzerinde bırakılmasına,

5-Karar tarihinde yürürlükte bulunan avukatlık asgari ücret tarifesi hükümlerine göre 1.800,00 TL ücreti vekaletin davalılardan alınarak davacıya verilmesine,

6-Karar tarihinde yürürlükte bulunan avukatlık asgari ücret tarifesi hükümlerine göre 1.800,00 TL ücreti vekaletin davacıdan alınarak kendisini vekil ile temsil eden davalılara verilmesine,

7- Kalan gider avansının istek halinde taraflara iadesine,

Dair, Davacı vekilinin ve davalı vekilinin yüzüne karşı, Tescil yönünden kesin, bedel yönünden Kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde temyizi kabul olmak üzere karar verildi.25/12/2015

Katip

Hakim

MASRAF DÖKÜMÜ :

2.795,40 TL.Keşif ve Bilirkişi ücreti

221,00 TL:Tebliğat gideri

3.016,40 TL.TOPLAM

T.C.

İstanbul

MAHKEMESİ

Esas No : 2015/82 Esas

Karar No : 2015/532

- KESİNLEŞME ŞERHİ -

Mahkememizden verilen işbu 25/12/2015 tarihli hüküm ve 12/02/2016 tarihli ek karar taraflara tebliğ edilmiş olup, Yargıtay Hukuk Dairesi'nin 17/10/2017 tarih ve 2016/12632 esas, 2017/22311 karar sayılı ilamı ile **ONANARAK** gelmiş ve bu ilam davacı vekiline 14/11/2017 tarihinde, davalı 'e 07/11/2017 tarihinde, davalı 'e 09/11/2017 tarihinde ve arkadaşları vekiline 08/11/2017 tarihinde ve diğer davalı 'e 09/11/2017 tarihinde tebliğ edilmiş olmakla, süresinde tashihi karar talebinde bulunulmadığından **hükümün, 30/11/2017 tarihinde kesinleştiği** tasdik olunur. 22/01/2018

Yazı İşleri Müdürü

Hakim

4/4



T.C.
İstanbul MAHKEMESİ

EK KARAR

ESAS NO : 2015/82 Esas
KARAR NO : 2015/532
HAKİM :
KATİP :
DAVACI : İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ -
VEKİLİ : Av. - İski Genel Müdürlüğü
DAVALILAR : 1- -
2- -
3- -
4- -
5- -
6- -
VEKİLİ : Av. - Bulgurlu Mah. Hanımseti Sok.
Aktaş Villaları No:49/B Çamlıca Üsküdar/ İSTANBUL
DAVALILAR : 7- -
8- -
DAVA : Kamulaştırma (Bedel Tesbiti Ve Tescil)
DAVA TARİHİ : 26/02/2015
KARAR TARİHİ : 25/12/2015
EK KARAR TARİHİ : 12/02/2016

Mahkememizde görülmekte bulunan Kamulaştırma (Bedel Tesbiti Ve Tescil) davasında yapılan açık yargılamasının sonunda verilen karardan sonra davacı vekilinin 04/02/2016 tarihli talep dilekçesi ile dosya üzerinde yapılan inceleme sonunda;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ: Davacı vekilinin 27.10.2015 tarihli dilekçe ile, dava konusu Pendik ilçesi, Kurtdoğmuş köyü, 1171 nolu parselde, davalı mirasçıları ve hakkında ayrı bir dava açıldığını, bu üç kişinin 1171 nolu parseldeki hissesinin tescil talebinden vazgeçtiği anlaşılmış ve değer yönünden de bu hususun göz önüne alındığı, sehven tescil kararı verildiği anlaşılmış olmakla, davacı her aşamada davasından kısmen feragat edebileceğinden düzeltme talebinin kabulüne karar vermek gerekmektedir.

H Ü K Ü M : Yukarıda Açıklanan Nedenlerle;

Mahkememizin 2015/82 esas, 2015/532 karar nolu ilamının, tapu iptali ve tescile ilişkin hükmünün " Ömerli Barajı Mutlak Koruma Alanında kalması nedeniyle kamulaştırılan İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtdoğmuş köyü, 1172 nolu parseldeki davalılar ve mirasçıları ve İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtdoğmuş köyü, 1171 nolu parseldeki davalılar adına olan tapu kayıtlarının İPTALİ ile, davalılar adına olan iptal edilen 1171 nolu ve 1172 nolu parsellerdeki hisselerin davacı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü adına TAPUYA TESCİLİNE,

mirasçılarının 1171 nolu parseldeki iddialar yönünden davanın feragat nedeniyle REDDİNE" şeklinde DÜZELTİLMESİNE, bu kararın asıl karara eklenmesine,

Dair, asıl karar ile birlikte temyiz yolu açık olmak üzere dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda karar verildi. 12/02/2016

Katip

Hakim



1/1

T.C.
YARGITAY
■ Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2016/12632
KARAR NO : 2017/22311

YARGITAY İLAMI

MAHKEMESİ : İstanbul [REDACTED] Mahkemesi
TARİHİ : 25/12/2015
NUMARASI : 2015/82-2015/532
DAVACI : İSKİ Genel Müdürlüğü Vek.Av. [REDACTED]
DAVALI : 1- [REDACTED] vd.Vek.Av. [REDACTED]
2- [REDACTED] vd.

Taraflar arasındaki 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı idare adına tescili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün tanzihen Yargıtay'ca incelenmesi davacı idare vekilince verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup uyumsuzluk anlaşıldıktan sonra gereği görüldü:

- K A R A R -

Dava, 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı idare adına tescili istemine ilişkindir.

Arazi niteliğindeki Pendik İlçesi Kurtdoğan Köyü 1171 ve 1172 parsel sayılı taşınmazlara gelir metodu esas alınarak değer biçilmesinde ve tespit edilen bedelin bloke ettirilerek hükmün kesinleşmesi beklenmeden davalı tarafa ödenmesine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir.

Davacı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olmadığından usul ve yasaya uygun olan hükmün **ONANMASINA**, peşin alınan temyiz ve temyize başvurma harçlarının Hazineye irad kaydedilmesine, 17/10/2017 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan Üye Üye Üye Üye
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



AŞ

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

İSTANBUL [REDACTED] MAHKEMESİ SAYIN

HAKİMLİĞİ'NE;

10.09.2013

DAVACI : [REDACTED] (TCKN: [REDACTED])

VEKİLİ : Av. [REDACTED] (TCKN: [REDACTED])
Av. [REDACTED]
Ergenekon Mahallesi, Prof. Dr. Celal Öker Sokak, No:9/6, Şişli,
İstanbul

DAVALI : Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı
Karayolları Genel Müdürlüğü
İnönü Bulvarı No: 14 06100 Yücecepe/ANKARA

KONU : Kamulaştırmazsız El Atma Şebeciyle Tazminat İstemi.

HARCA ESAS DEĞER: Fazlaya dair haklarımız saklı kalmak kaydıyla şimdilik **1.000-TL**
(Bin Türk Lirası)

AÇIKLAMALAR

1- Müvekkilimiz, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü mevkiinde kain, 926, 927 ve 892 sayılı Parsellerin hisseli malikidir.

Taşınmazları 1976 yılı tarihine yakın bir tarihte edinen Müvekkil, daha sonra memur olması nedeniyle İstanbul'dan ayrılmış ve çeşitli illerde görev yaptıktan sonra Antalya'ya yerleşmiştir.

Maliki olduğu taşınmazların akıbetini merak eden Müvekkil, "turkiye.gov.tr" adresinden yaptığı araştırmada maliki ve hissedarı olduğu taşınmazlar üzerinde, ifraz sonrasında TEM İstanbul Ankara Otoyolu ile Kurtköy Tersane Bağlantı yolunun inşa edildiğini görmüştür. (Ek 1: Taşınmazların e-devlet kayıtlarına dair çıkular)

2- Taşınmazın akıbetine dair Karayolları Genel Müdürlüğü'ne bilgilendirme talebi ile yazı yazan Müvekkil'e Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü tarafından işbu dilekçemize ekli cevap yazısı gönderilmiştir. (Ek 2: Davalı Müdürlüğün 41295115-752/104600 sayılı cevap yazısı)

Davalı cevabi yazısında;

a) İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü mevkiinde kain, 927 sayılı Parselin tamamının Anadolu Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi yol inşaat ve emniyet sahasına raftığından 09.12.1986 tarihinde;

b) İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü mevkiinde kain, 926 ve 892 sayılı Parsellerin tamamının Anadolu Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi Kurtköy Kavşağı ile Kurtköy-Tersane bağlantı yolu yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından 01.06.1989 tarihinde;

MÜVEKKİLİN HİSSEDAR OLARAK MALİKİ OLDUĞU BU TAŞINMAZLARA FİLEN EL KONULDUĞU BELİRTİLMİŞTİR.

Dava konusu taşınmazlar, Viaport Alışveriş Merkezinin hemen yanında, arsa talebinin yoğun olduğu bir yerde olup çevre yolu kenarında, elektrik, su ve altyapısı yapılmış yeni yerleşim birimlerinin, sitelerin ve başka diğer alışveriş merkezlerinin ve ayrıca Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanının da olduğu bir alanda kalmaktadır. Bu yüzden m² fiyatı 1.500-TL (Bin Beş Yüz Türk Lirası) civarındadır.

3- Yukarıda açıklanan nedenlere binaen Müvekkilimiz, maliki bulunduğu taşınmazlara yasaya aykırı olarak el atılması nedeniyle zarara uğramıştır. Bu nedenle, zararın tahsili amacıyla dava açılması zorunlu hale gelmiştir. Taşınmazlar mahalinde bilirkişiler eşliğinde keşif yapılarak, taşınmazların rayiç bedelinin belirlenmesi ve bu doğrultuda Müvekkilin zararının tazmini gerekmektedir.

HUKUKİ NEDENLER : 2942 S. K. m. HMK, ve ilgili mevzuat.

HUKUKİ DELİLLER : Tapu kaydı, Davalı Müdürlüğün 41295115-752/104600 sayılı cevap yazısı, keşif, bilirkişi incelemesi ve diğer deliller.

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda açıkladığımız nedenlerle, fazlaya dair haklarımız saklı kalmak kaydıyla;

1- Taşınmazlara ait tapu kaydının celbine,

2- Müvekkilin zararlarının tazmini amacıyla şimdilik 1.000-TL.'nin Taşınmazın dava tarihindeki rayiç bedelinin belirlenerek dava tarihinden itibaren işleyecek kamu alacakları için uygulanan en yüksek faiz oranı ile birlikte Davalıdan tahsiline,

3- Yargılama giderlerinin ve vekalet ücretinin Davalıya yükletilmesine karar verilmesini Sayın Mahkemenizden saygılarımızla talep ederiz. **10.09.2013**

Dayacı Vekili
Av. [Redacted] UL

Ekler:

- 1- Taşınmazların e-devlet kayıtlarına dair çıktılar
- 2- Davalı Müdürlüğün 41295115-752/104600 sayılı cevap yazısı
- 3- Vekaletname



T.C.
ULASTIRMA DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 41295115-752 / 104600
Konu : 892, 926, 927 Parseller Hk.

10.07.2013

Sayın [REDACTED]
[REDACTED]
İskenderun/ HATAY

İlg: 02.07.2013 tarih ve 120584 sayılı kayıtlı yazınız.

Pesdik ilçesi, Kurba köyünde bulunan 24 pafta, 659 parsel sayılı taşınmaz malın ifrazından oluşan, 927 parsel sayılı 2270.00 m² yüzölçümlü taşınmaz malın tamamını Anadoluh Ottoyolu Çamlıca-Gebze kesimi yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından, taşınmazla İdaremizce 09.12.1986 tarihinde fiilen el konulmuştur.

926 parsel sayılı 5675.00 m² yüzölçümlü taşınmaz malın tamamını ile 892 parsel sayılı 205.00 m² yüzölçümlü taşınmaz malın tamamını Anadoluh Ottoyolu Çamlıca-Gebze kesimi Kuruköy Kavşağı ile Kuruköy-Tersane bağlantı yolu yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından, taşınmazlara İdaremizce 01.06.1989 tarihinde fiilen el konulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

Mustafa ÖZTÜRK
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Hamidiye Mah. Kemerburgaz Cad. No: 170 Kağıthane

Bölge İlgisi: Mustafa YAKUT

Değerleme Teknisyeni

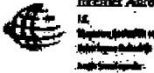
Telefon No : 0212 312 1700

Faks: 0212 312 1717

Telefon :

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

e-posta : myelcom@kgm.gov.tr



1/1

TOTAL P.01

MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİNE

DOSYA NO: 2013/374 Esas

15.4.

CEVAP VEREN (DAVALI) : Karayolları Genel Müdürlüğü, Yücetepe/ANKARA

VEKİLİ : Av. [REDACTED]
Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü,
Hamidiye Mah. Kemerburgaz Cad. No:170
Kağıthane/İSTANBUL

KARŞI TARAF (DAVACI) : [REDACTED]

VEKİLİ : Av. [REDACTED]

KONUSU : Davaya karşı süresinde **cevaplarımızın sunulmasıdır.**

CEVAPLARIMIZ

1- 6487 sayılı Yasa'nın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Geçici 6. maddesini değiştiren 21. maddesi gereğince; davacı yanın İdare ile uzlaşma usulünü tatbik etmesi dava şartı olarak düzenlenmiştir. Davacı yanın uzlaşma usulünü tatbik için, el attığı iddia olunan idareye başvurmadan açtığı huzurdaki davası dava şartı noksanlığından reddolunmalıdır. 6487 sayılı Yasa'nın diğer ilgili maddeleri de resen uygulanmalıdır.

2- Dava konusu İstanbul ili Pendik ilçesi Kurna köyünde bulunan 150/8680 hissesi adınıza kayıtlı 24 pafta, eski 659 parsel sayılı taşınmaz malın ifrazından oluşan 926 parsel sayılı 5675.00 m2 yüzölçümlü taşınmaz malın tamamı ve 892 parsel sayılı 205.00 m2 yüzölçümlü taşınmaz malın tamamı 13.11.1987 tarih ve 1987/238 Sayılı Kamu Yararı Kararı ile Kınalı-Sakarya Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi Kurtköy kavşağı ile Kurtköy-Pendik Tersane Bağlantı Yoluna, 927 parsel sayılı 2270.00 m2 yüzölçümlü taşınmaz malın tamamı 24.12.1986 tarih ve 1986/276 Sayılı Kamu Yararı Kararı ile Kınalı-Sakarya Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından müvekkil İdarece kamulaştırılmıştır. Kamulaştırma evrakları dilekçemiz ekindedir.

3- Müvekkil İdareden Kamulaştırma Dosyası celp edilerek daha önceden aynı parsel hakkında aynı hissedarlar tarafından dava açılıp açılmadığı, taşınmaz maliklerine geçerli bir tebligatın yapılıp yapılmadığı hususu araştırılmalıdır.


4- Dava konusu gayrimenkullerin, 1319 sayılı kanuna müsteniden çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararnameleri gereği vasfı tartışılmalıdır. Dava konusu yerin Belediye mücavir saha hudutları içinde bulunması bu yerin arsa sayılması için yeterli değildir. Bir yerin arsa sayılabilmesi için 1319 sayılı Kanun'un 12. maddesinde ve bu maddeye istinaden çıkarılan 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesinde sayılan şartlara haiz olması gerekir. Dava konusu gayrimenkul bu şartları taşımamaktadır.

Belediye hizmetlerinin tümünden faydalanıp faydalanmadığı Belediye Başkanlığından sorulmalı ve alınacak cevaba göre hareket edilmelidir.

5- Davamıza emsal olabilecek nitelikteki gayrimenkul satışları resen araştırılmalı ve belirlenecek parsellerin dava konusu parsel ile hangi niteliklerinin benzer olduğu gerekçeli olarak değerlendirilmelidir. **Değerlendirme tarihinden önce satışı gerçekleşmiş, dava konusu taşınmaza yakın ve benzer yüzölçümlü, aynı imar uygulamasına tabi, özel olmayan amaçla satış işlemi görmüş emsallerin dosyaya celbi sağlanmalıdır.**

6- Dava konusu taşınmazın arsa vasfında olduğu düşünülüyorsa ve taşınmaz imar uygulaması görmüşse; imar tespit çalışmaları esnasında Düzenleme Ortaklık Payı olarak kesinti yapıp yapılmadığı hususu Tapu ve Kadastro İdaresinden resen sorulmalı ve DOP kesintisi yapılmamış olması halinde %40 oranında kesinti yapılmalıdır.

SONUC ve İSTEM _____: Yukarıda arz ve izah edilen nedenler ile, yersiz açılan davanın reddi ile mahkeme masrafları ve vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine karar verilmesini müvekkil İdare adına vekaleten arz ve talep ederim.**25.10.2013**


Av. _____
Karayolları Genel Müdürlüğü Vekili

EKLER _____: Kamulaştırma ve Ödeme Evrakı(23 sayfa)

NOT _____: Kurumumuzda yetkili avukatların listesi, 659 sayılı KHK. gereğince Yüksek Dereceli Mahkemelere, Bölge İdare Mahkemesi Başkanlıklarına ve Cumhuriyet Başsavcılıklarına elektronik olarak gönderilmiş olup dosyaya fiziken vekaletname sunulmayacaktır.

İSTANBUL [REDACTED] MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİNE
HARİTA BİLİRKİŞİ RAPORU

Esas No : 2013/374
Hakim : [REDACTED]
Davacı : [REDACTED]
Davalı : Karayolları genel Müdürlüğü
Dava Konusu : Kamulaştırmasız el atma - Tazminat
İlçe : Pendik
Köy : Kurna
Parseller : 926-927-892
Keşif Tarihi : 24/10/2014

Davaya konu Pendik ilçesi Kurna köyü TEM otoyolu güneyi Kurtköy kavşağında bulunan 926 - 927 ve 892 parsel gelindi. Kadastro pafta zemine uygulandı uygun olduğu görüldü. Parsellere ilişkin kadastral halihazır ve uydu pafta örnekleri aşağıda sunulmuştur.



TAPU DURUMU :

Pendik Tapu müdürlüğünün dosyasında bulunan yazılar ve ekinde sunulan belgelerde;

Pendik ilçesi Kurna köyü 205,00m² alanlı 892 sayılı tarla vasıflı parselin 130/8680 hissesine isabet eden 3,07m² sinin 21/01/1986 tarih ve 1794 yevmiye ile ifraz işlemi sonrası [REDACTED] adına kayıtlı olduğu,

Pendik ilçesi Kurna köyü 5675,00m² alanlı 926 sayılı tarla vasıflı parselin 130/8680 hissesine isabet eden 84,99m² sinin 03/03/1989 tarih ve 695 yevmiye ile ifraz işlemi sonrası [REDACTED] adına kayıtlı olduğu,

Pendik ilçesi Kurna köyü 2.270,00m² alanlı 927 sayılı tarla vasıflı parselin 130/8680 hissesine isabet eden 34,00m² sinin 03/03/1989 tarih ve 695 yevmiye ile ifraz işlemi sonrası [REDACTED] adına kayıtlı olduğu belirtilmiştir.

KARAYOLLARI GÖRÜŞÜ :

Karayolları genel Müdürlüğü vekilinin 25/10/2013 tarihli cevap dilekçesinde ; Pendik ilçesi Kurna köyünde bulunan adına kayıtlı 150/8680 hissesi 24 pafta eski 659 parsel sayılı taşınmazın ifrazından oluşan 926 parsel sayılı 5675,00m² alanlı taşınmazın tamamı, ve 892 parsel sayılı 205,00m² alanlı taşınmazın tamamı, 13/11/1987 tarih; ve 1987/238 sayılı kamu yararı kararı ile Kınalı-sakarya Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi Kurtköy kavşağı ile Kurtköy-Pendik Tersane Bağlantı yoluna 927 parsel sayılı 2270,00m² alanlı taşınmazın tamamının da 24/12/1986 tarih ve 1986/276 sayılı kamu yararı kararı ile Kınalı-Sakarya otoyolu Çamlıca Gebze kesimi yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından m²vekkil idarece kamulaştırılmış olduğu kamulaştırma evraklarını yazı ekinde sunulmuş olduğu belirtilmiştir.

İSTANBUL [REDACTED] MAHKEMESİ
2013/374 ESAS HARİTA BİLİRKİŞİ RAPORU

1

[Handwritten signature]

BELEDİYE GÖRÜŞÜ:

Pendik Belediye Başkanlığı Emlak ve istimlak Müdürlüğünün 07/10/2013 tarih ve 5639 sayılı yazısında; Kurna mahallesi 926-927 ve 892 parsellerde Nazım İmar Planı ve Uygulama imar planının bulunmadığı, plansız olan bölgede başlatılan orman köyü statüsündeki Emirli Kurtdoğan Kurna Göçbeyli ve Balıca mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan çalışmasının Büyük Şehir belediyesince yürütülmekte olduğu, 1/5000 ölçekli nazım imar planının onaylanmasının ardından Belediyece 1/1000 ölçekli uygulama imar plan çalışmalarında belirleneceği , taşınmazların plansız bölgede olduğu, DOP kesintisi yapılmamış olduğu belirtilmiştir.

KEŞİF YERİ İNCELEMELERİ :

24/10/2014 tarihinde Pendik ilçesi Kurna köyü TEM otoyolu güneyi Kurtköy kavşağında bulunan 926 - 927 ve 892 parsel gelindi. Parsellerin üzerinden TEM otoyoluna bağlantı yollarının kısmen yol kenarı şev kısımlarının ve kanal kısımlarının geçtiği kalan kısmının boş arazi olduğu görülmüştür.

Taşınmazla ilişkin keşif tarihinde fotoğraflanan görüntüler aşağıda sunulmuştur.



Dosyasında davaya konu 926-927 ve 892 parsellerin köşe koordinatlarının bulunmadığı görüldü, ITRF koordinat sisteminde İBB tarafından üretilen halihazır paftasından alınan sayısal koordinat ve mevcut duruma göre fiili el atılan kısımlara bakılarak yapılan hesaplamalarda :

926 parsel hesap alanı 5757,14m² , 927 parsel hesap alanı 2360,39m² ve 892 parsel hesap alanının da 212,63m² olduğu tapu alanları ile uyuşmadığı yapılan hesaplamaların sayısal dataya göre yapıldığı , tapuya esas aplikasyon krokisinde parsel köşe koordinatları ITRF olarak dosyaya sunulması halinde hesaplamalar yeniden düzenlenebilecektir.

Sayısal datadan yapılan hesaplamada;

926 parselde ; A ile işaretli 1159,25m² ve B ile işaretli 315,95m² nin otoyol bağlantı yolu olarak , C ile işaretli 734,86m² , D ile işaretli 711,60m² E ile işaretli, 243,07m² ve F ile işaretli 227,26m² nin yol kenarı şev alanı olarak kullanımda olduğu ve G ile işaretli 29,20m² nin otoyol kanal hattı içine kaldığı kalan kısmın boş olduğu görüldü.

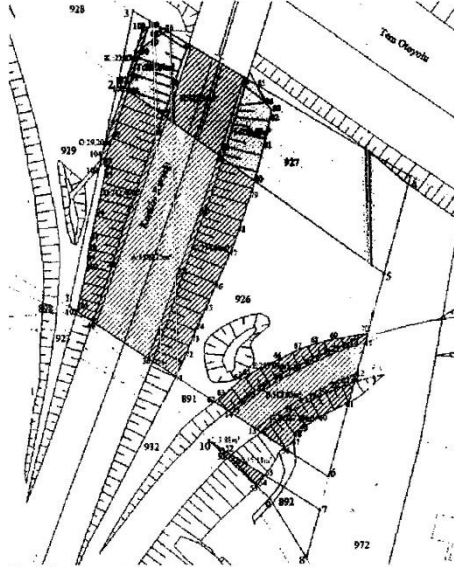
927 parselde ; H ile işaretli 422,16m² nin otoyol bağlantı yolu olarak , I ile işaretli 270,68m² , J ile işaretli 283,84m² nin yol kenarı şev alanı olarak kullanımda olduğu ve K ile işaretli 22,87m² nin otoyol kanal hattı içine kaldığı kalan kısmın boş olduğu görüldü.

892 parselde ; L ile işaretli 3,88m² nin otoyol bağlantı yolu olarak , M ile işaretli 35,18m² nin yol kenarı şev alanı olarak kullanımda olduğu kalan kısmın boş olduğu görüldü.

İSTANBUL MAHKEMESİ
2013/374 ESAS HARİTA BİLİRKİŞİ RAPORU

2

Davaya konu taşınmaların tamamında davalı kurum tarafından kamulaştırma kararı olduğu belirtilmiştir. Halihazır paftasından fiili el atmaya ilişkin hazırlanan kroki ile koordinatlar aşağıda ve rapor ekinde sunulmuştur.



1	44891.899	413383.844	80	44794.897	413383.844
2	44794.897	413383.844	81	44794.897	413383.844
3	44794.897	413383.844	82	44794.897	413383.844
4	44794.897	413383.844	83	44794.897	413383.844
5	44794.897	413383.844	84	44794.897	413383.844
6	44794.897	413383.844	85	44794.897	413383.844
7	44794.897	413383.844	86	44794.897	413383.844
8	44794.897	413383.844	87	44794.897	413383.844
9	44794.897	413383.844	88	44794.897	413383.844
10	44794.897	413383.844	89	44794.897	413383.844
11	44794.897	413383.844	90	44794.897	413383.844
12	44794.897	413383.844	91	44794.897	413383.844
13	44794.897	413383.844	92	44794.897	413383.844
14	44794.897	413383.844	93	44794.897	413383.844
15	44794.897	413383.844	94	44794.897	413383.844
16	44794.897	413383.844	95	44794.897	413383.844
17	44794.897	413383.844	96	44794.897	413383.844
18	44794.897	413383.844	97	44794.897	413383.844
19	44794.897	413383.844	98	44794.897	413383.844
20	44794.897	413383.844	99	44794.897	413383.844
21	44794.897	413383.844	100	44794.897	413383.844
22	44794.897	413383.844	101	44794.897	413383.844
23	44794.897	413383.844	102	44794.897	413383.844
24	44794.897	413383.844	103	44794.897	413383.844
25	44794.897	413383.844	104	44794.897	413383.844
26	44794.897	413383.844	105	44794.897	413383.844
27	44794.897	413383.844	106	44794.897	413383.844
28	44794.897	413383.844	107	44794.897	413383.844
29	44794.897	413383.844	108	44794.897	413383.844
30	44794.897	413383.844	109	44794.897	413383.844
31	44794.897	413383.844	110	44794.897	413383.844
32	44794.897	413383.844	111	44794.897	413383.844
33	44794.897	413383.844	112	44794.897	413383.844
34	44794.897	413383.844	113	44794.897	413383.844
35	44794.897	413383.844	114	44794.897	413383.844
36	44794.897	413383.844	115	44794.897	413383.844
37	44794.897	413383.844	116	44794.897	413383.844
38	44794.897	413383.844	117	44794.897	413383.844
39	44794.897	413383.844	118	44794.897	413383.844
40	44794.897	413383.844	119	44794.897	413383.844
41	44794.897	413383.844	120	44794.897	413383.844
42	44794.897	413383.844	121	44794.897	413383.844
43	44794.897	413383.844	122	44794.897	413383.844
44	44794.897	413383.844	123	44794.897	413383.844
45	44794.897	413383.844	124	44794.897	413383.844
46	44794.897	413383.844	125	44794.897	413383.844
47	44794.897	413383.844	126	44794.897	413383.844
48	44794.897	413383.844	127	44794.897	413383.844
49	44794.897	413383.844	128	44794.897	413383.844
50	44794.897	413383.844	129	44794.897	413383.844
51	44794.897	413383.844	130	44794.897	413383.844
52	44794.897	413383.844	131	44794.897	413383.844
53	44794.897	413383.844	132	44794.897	413383.844
54	44794.897	413383.844	133	44794.897	413383.844
55	44794.897	413383.844	134	44794.897	413383.844
56	44794.897	413383.844	135	44794.897	413383.844
57	44794.897	413383.844	136	44794.897	413383.844
58	44794.897	413383.844	137	44794.897	413383.844
59	44794.897	413383.844	138	44794.897	413383.844
60	44794.897	413383.844	139	44794.897	413383.844
61	44794.897	413383.844	140	44794.897	413383.844
62	44794.897	413383.844	141	44794.897	413383.844
63	44794.897	413383.844	142	44794.897	413383.844
64	44794.897	413383.844	143	44794.897	413383.844
65	44794.897	413383.844	144	44794.897	413383.844
66	44794.897	413383.844	145	44794.897	413383.844
67	44794.897	413383.844	146	44794.897	413383.844
68	44794.897	413383.844	147	44794.897	413383.844
69	44794.897	413383.844	148	44794.897	413383.844
70	44794.897	413383.844	149	44794.897	413383.844
71	44794.897	413383.844	150	44794.897	413383.844
72	44794.897	413383.844	151	44794.897	413383.844
73	44794.897	413383.844	152	44794.897	413383.844
74	44794.897	413383.844	153	44794.897	413383.844
75	44794.897	413383.844	154	44794.897	413383.844
76	44794.897	413383.844	155	44794.897	413383.844
77	44794.897	413383.844	156	44794.897	413383.844
78	44794.897	413383.844	157	44794.897	413383.844
79	44794.897	413383.844	158	44794.897	413383.844
80	44794.897	413383.844	159	44794.897	413383.844
81	44794.897	413383.844	160	44794.897	413383.844
82	44794.897	413383.844	161	44794.897	413383.844
83	44794.897	413383.844	162	44794.897	413383.844
84	44794.897	413383.844	163	44794.897	413383.844
85	44794.897	413383.844	164	44794.897	413383.844
86	44794.897	413383.844	165	44794.897	413383.844
87	44794.897	413383.844	166	44794.897	413383.844
88	44794.897	413383.844	167	44794.897	413383.844
89	44794.897	413383.844	168	44794.897	413383.844
90	44794.897	413383.844	169	44794.897	413383.844
91	44794.897	413383.844	170	44794.897	413383.844
92	44794.897	413383.844	171	44794.897	413383.844
93	44794.897	413383.844	172	44794.897	413383.844
94	44794.897	413383.844	173	44794.897	413383.844
95	44794.897	413383.844	174	44794.897	413383.844
96	44794.897	413383.844	175	44794.897	413383.844
97	44794.897	413383.844	176	44794.897	413383.844
98	44794.897	413383.844	177	44794.897	413383.844
99	44794.897	413383.844	178	44794.897	413383.844
100	44794.897	413383.844	179	44794.897	413383.844
101	44794.897	413383.844	180	44794.897	413383.844
102	44794.897	413383.844	181	44794.897	413383.844
103	44794.897	413383.844	182	44794.897	413383.844
104	44794.897	413383.844	183	44794.897	413383.844
105	44794.897	413383.844	184	44794.897	413383.844
106	44794.897	413383.844	185	44794.897	413383.844
107	44794.897	413383.844	186	44794.897	413383.844
108	44794.897	413383.844	187	44794.897	413383.844
109	44794.897	413383.844	188	44794.897	413383.844
110	44794.897	413383.844	189	44794.897	413383.844
111	44794.897	413383.844	190	44794.897	413383.844
112	44794.897	413383.844	191	44794.897	413383.844
113	44794.897	413383.844	192	44794.897	413383.844
114	44794.897	413383.844	193	44794.897	413383.844
115	44794.897	413383.844	194	44794.897	413383.844
116	44794.897	413383.844	195	44794.897	413383.844
117	44794.897	413383.844	196	44794.897	413383.844
118	44794.897	413383.844	197	44794.897	413383.844
119	44794.897	413383.844	198	44794.897	413383.844
120	44794.897	413383.844	199	44794.897	413383.844
121	44794.897	413383.844	200	44794.897	413383.844

926 parçesi:
 yola atılmada kalma
 A: 1199,25m² B: 315,95m²
 yol kenarı per atılmada kalma
 C: 734,80m² D: 711,60m²
 E: 243,07m² F: 27,26m²
 çukurl kanal hattında:
 G: 29,20m²

927 parçesi:
 yola atılmada kalma
 H: 422,16m²
 yol kenarı per atılmada kalma
 I: 270,80m² J: 283,84m²
 çukurl kanal hattında:
 K: 22,87m²

928 parçesi:
 yola atılmada kalma
 L: 580m²
 yol kenarı per atılmada kalma
 M: 55,18m²

EMSAL MESAFELERİ:

Dosyasında bulunan tapu yazıları ekinde sunulan belgelerden :



İSTANBUL MAHKEMESİ
 2013/374 ESAS HARİTA BİLİRKİŞİ RAPORU

926 parselin

- E1- kurna 1318 parsel 4891mt mesafede ,
- E2- kurna 352 parsel 4150mt mesafede,
- E3- Emirli 850 parsel 2450mt mesafede
- E4- Emirli 654 parsel 2351mt mesafede
- E5- Emirli 615 Parsele 2370 mt mesafede ,
- E6- Emirli 678 parsel 4740mt mesafede,
- E7- Emirli 481 parsel 4603mt mesafede
- E8- Emirli 443 parsel 3674mt mesafede
- E9- Emirli 865 parsel 4240mt mesafede ,
- E10- Emirli 884 parsel 3407mt mesafede ,

927 parselin

- E1- kurna 1318 parsel 4858mt mesafede ,
- E2- kurna 352 parsel 4106mt mesafede,
- E3- Emirli 850 parsel 2433mt mesafede
- E4- Emirli 654 parsel 2336mt mesafede
- E5- Emirli 615 Parsele 2325mt mesafede ,
- E6- Emirli 678 parsel 4710mt mesafede,
- E7- Emirli 481 parsel 4562mt mesafede
- E8- Emirli 443 parsel 3633mt mesafede
- E9- Emirli 865 parsel 4195mt mesafede ,
- E10- Emirli 884 parsel 3362mt mesafede ,

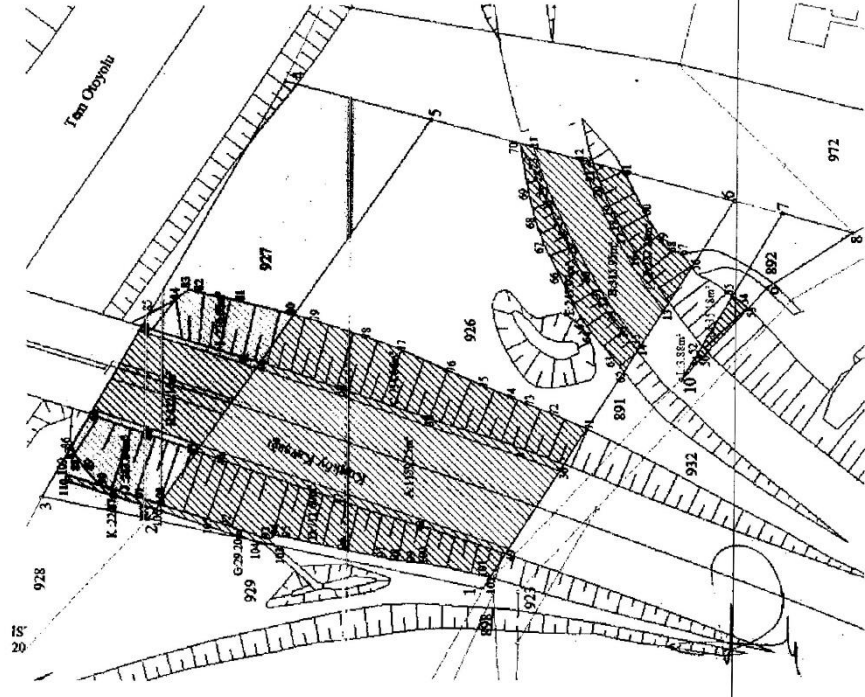
892 parselin

- E1- kurna 1318 parsel 4913mt mesafede ,
- E2- kurna 352 parsel 4199mt mesafede,
- E3- Emirli 850 parsel 2445mt mesafede
- E4- Emirli 654 parsel 2343mt mesafede
- E5- Emirli 615 Parsele 2433 mt mesafede ,
- E6- Emirli 678 parsel 4754mt mesafede,
- E7- Emirli 481 parsel 4644mt mesafede
- E8- Emirli 443 parsel 3715mt mesafede
- E9- Emirli 865 parsel 4291mt mesafede ,
- E10- Emirli 884 parsel 3462mt mesafede olduğu görülmüştür.

Taşınmazların ortalama olarak yakın konum mesafelerine bakıldığında ; Viaport alışveriş merkezine 557mt mesafede, dedepaşa caddesine 194mt mesafede, Ankara caddesine 482mt mesafede Sabiha Gökçen havalimanına 3550mt mesafede olduğu görülmüştür.

Hukuki değerlendirme ve taktir Yüksek Mahkemenindir. Rapor , eki kroki ve koordinatlar 6 sayfadan 3 (üç) nüsha olarak Yüksek Mahkemenin takdirlerine saygılarımla arz ederim 11/11/2014

Bilirkişi
Harita Mühendisi



926 parçede:
 yola alanında kalan
 A: 1159,25m² E: 316,95m²

yol kenarı şev alanında kalan
 C: 754,86m² D: 711,60m²
 E: 243,07m² F: 227,26m²

otoyol kanal hattında :
 G: 29,20m²

927 parçede:
 yola alanında kalan
 H: 422,16m²

yol kenarı şev alanında kalan
 I: 270,68m² J: 283,84m²

otoyol kanal hattında :
 K: 22,87m²

932 parçede:
 yola alanında kalan
 L: 3,88m²

yol kenarı şev alanında kalan
 M: 35,18m²

1	44591,894	453861,061
2	44592,082	453862,086
3	44592,270	453863,111
4	44592,458	453864,136
5	44592,646	453865,161
6	44592,834	453866,186
7	44593,022	453867,211
8	44593,210	453868,236
9	44593,398	453869,261
10	44593,586	453870,286
11	44593,774	453871,311
12	44593,962	453872,336
13	44594,150	453873,361
14	44594,338	453874,386
15	44594,526	453875,411
16	44594,714	453876,436
17	44594,902	453877,461
18	44595,090	453878,486
19	44595,278	453879,511
20	44595,466	453880,536
21	44595,654	453881,561
22	44595,842	453882,586
23	44596,030	453883,611
24	44596,218	453884,636
25	44596,406	453885,661
26	44596,594	453886,686
27	44596,782	453887,711
28	44596,970	453888,736
29	44597,158	453889,761
30	44597,346	453890,786
31	44597,534	453891,811
32	44597,722	453892,836
33	44597,910	453893,861
34	44598,098	453894,886
35	44598,286	453895,911
36	44598,474	453896,936
37	44598,662	453897,961
38	44598,850	453898,986
39	44599,038	453899,011
40	44599,226	453900,036
41	44599,414	453901,061
42	44599,602	453902,086
43	44599,790	453903,111
44	44599,978	453904,136
45	44600,166	453905,161
46	44600,354	453906,186
47	44600,542	453907,211
48	44600,730	453908,236
49	44600,918	453909,261
50	44601,106	453910,286
51	44601,294	453911,311
52	44601,482	453912,336
53	44601,670	453913,361
54	44601,858	453914,386
55	44602,046	453915,411
56	44602,234	453916,436
57	44602,422	453917,461
58	44602,610	453918,486
59	44602,798	453919,511

NoktaNo	Y	X
1	443691.899	4533613.067
2	443706.027	4533679.438
3	443710.614	4533700.772
4	443793.082	4533652.084
5	443785.208	4533623.106
6	443768.816	4533562.794
7	443766.194	4533553.141
8	443762.259	4533538.668
9	443751.405	4533556.256
10	443733.324	4533573.518
11	443779.664	4533602.707
12	443777.127	4533593.375
13	443747.060	4533577.014
14	443740.074	4533581.580
15	443751.297	4533580.085
16	443756.637	4533583.589
17	443760.633	4533585.863
18	443763.371	4533587.330
19	443766.604	4533588.903
20	443770.062	4533590.583
21	443773.364	4533591.931
22	443776.441	4533593.135
23	443776.283	4533601.621
24	443774.268	4533600.957
25	443771.055	4533599.724
26	443768.774	4533598.768
27	443765.107	4533597.099
28	443763.122	4533596.101
29	443760.163	4533594.603
30	443754.753	4533591.535
31	443751.391	4533589.559
32	443749.823	4533588.590
33	443747.357	4533586.949
34	443743.696	4533584.338
35	443740.259	4533581.727
36	443715.313	4533597.764
37	443718.206	4533605.834
38	443724.605	4533624.272
39	443730.742	4533642.039
40	443736.179	4533657.987
41	443737.104	4533660.701
42	443743.633	4533681.278
43	443728.031	4533690.489
44	443724.177	4533678.960
45	443720.758	4533668.958
46	443719.201	4533664.404
47	443711.417	4533641.452
48	443705.767	4533624.881
49	443699.770	4533607.923
50	443737.677	4533569.362
51	443737.777	4533569.458
52	443738.649	4533570.217
53	443747.373	4533560.106
54	443748.618	4533561.598
55	443749.911	4533563.236
56	443755.650	4533571.399
57	443758.538	4533573.521
58	443758.833	4533575.449
59	443760.054	4533576.729

NoktaNo	Y	X
60	443766.801	4533580.911
61	443774.797	4533584.800
62	443734.929	4533584.943
63	443737.960	4533587.353
64	443743.227	4533591.680
65	443745.730	4533593.358
66	443754.546	4533597.869
67	443760.571	4533600.913
68	443765.013	4533602.381
69	443770.489	4533603.680
70	443780.376	4533605.329
71	443723.529	4533592.394
72	443726.731	4533599.758
73	443728.639	4533604.461
74	443730.135	4533608.082
75	443732.604	4533613.494
76	443735.438	4533619.920
77	443740.122	4533630.065
78	443742.554	4533637.120
79	443746.035	4533647.460
80	443746.787	4533650.440
81	443749.593	4533661.570
82	443751.729	4533670.977
83	443751.767	4533671.425
84	443749.929	4533673.990
85	443747.212	4533679.165
86	443720.977	4533694.654
87	443720.064	4533694.384
88	443717.863	4533693.230
89	443716.371	4533692.187
90	443712.976	4533689.318
91	443710.393	4533681.464
92	443704.929	4533664.448
93	443701.974	4533655.716
94	443702.618	4533654.312
95	443702.468	4533652.783
96	443700.035	4533641.374
97	443698.239	4533633.545
98	443697.715	4533630.972
99	443697.451	4533627.281
100	443697.113	4533625.156
101	443694.306	4533612.293
102	443694.105	4533611.626
103	443700.660	4533654.226
104	443701.524	4533658.283
105	443704.559	4533667.546
106	443707.978	4533678.050
107	443708.300	4533679.039
108	443709.051	4533677.286
109	443715.070	4533695.681
110	443713.988	4533696.055

HARİTA BİLİRKİŞİ EK RAPORU

Esas No : 2013/374
Hakim : [REDACTED]
Davacı : [REDACTED]
Davalı : Karayolları genel Müdürlüğü
Dava Konusu : Kamulaştırmasız el atma – Tazminat
İlçe / Köy : Pendik / Kurna
Parseller : 926-927-892

11/11/2014 tarihli kök raporunda sehven başka emsallere olan mesafeleri bildirdiğimden yapılan hata anlaşıl原因 olarak davaya konu 926 – 927 ve 892 parsellerin dosya içindeki emsallere olan mesafeleri ve krokisi aşağıda sunulmuştur.



[Handwritten signature]

no	Emsaller	926 PARSELE OLAN MESAFE	927 PARSELE OLAN MESAFE	892 PARSELE OLAN MESAFE
E1	1318	4891	4858	4913
E2	352	4150	4106	4199
E3	818	2417	2408	2422
E4	821	2330	2324	2332
E5	263	2375	2328	2434
E6	593	5682	5636	5738
E7	434	4588	4551	4632
E8	469	3670	3633	3714
E9	768	4220	4178	4273
E10	792	3421	3377	3476

Hukuki değerlendirme ve taktir Yüksek Mahkemenindir. Ek rapor , 3 (üç) nüsha olarak Yüksek Mahkemenin taktirlerine saygılarımla arz ederim 08/12/2014

Bilirkişi
Harita Mühendisi

**İSTANBUL MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİNE
BİLİRKİŞİ RAPORU**

Esas No : 2013/374
Hakim :
Dava Konusu : Kamulaştırmaz el atma
Davacı :
Davalı : Karayolları Genel Müdürlüğü
İlçe Mevkii : Pendik-Kurnaköy
Pafta /Ada/Parsel : 926-927-892 parseller

Taraflar arasında devam etmekte olan *Kamulaştırmaz El Atma* davasında yüksek mahkemece re'sen bilirkişi seçilen heyetimiz, Sayın Hakim başkanlığında, mahkeme heyeti ve taraf vekilleri ile birlikte 24.10.2014 günü dava konusu Pendik İlçesi Kurnaköy TEM Otoyolu güneyi Kurtköy Kavşağında bulunan 926-927-892 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu yere gitti, gerekli inceleme ve tespitleri yaptı, parsellerin kısmen otoyolda, kısmen yan yolda ve kısmen de otoyol ve yanyol kenarında ve kavşakta kaldığı görüldü. Heyetimiz keşif esnasında yapılan açıklamaları dinledi ve dava dosyasındaki emsalleri inceledi. Dava dosyasındaki belgeler üzerinde ve yerinde yapılan incelemeler sonucu ilgili yasa ve Yargıtay içtihatları incelenerek düzenlenmiş olan raporumuz aşağıdaki gibidir.

DAVA KONUSU:

Davacı vekili 10.09.2013 kayıt tarihli dava dilekçesinde özetle; Müvekkilinin İstanbul ili Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkiinde kain 926-927 ve 892 sayılı parsellerin hissedarı olduğunu, taşınmazları 1976 yılında edinilen müvekkilin memur olması nedeniyle İstanbul dışına çıktığını ve çeşitli illerde görev yaptıktan sonra Antalya'ya yerleştiğini, maliki olduğu taşınmazların akıbetini öğrenmek istediğinde TEM İstanbul Ankara Otoyolu ile Kurtköy Tersane bağlantı yolunun inşa edildiğini gördüğünü, durumu Karayolları Genel Müdürlüğü'ne yazılı olarak soran müvekkiline gönderilen cevabi yazıda İstanbul ili Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkii 927 parselin tamamının Anadolu otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından 09.12.1086 tarihinde, İstanbul ili Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkii 926-892 parsellerin tamamının Anadolu otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi Kurtköy Kavşağı ile Kurtköy-Tersane bağlantı yolu yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından 01.06.1989 tarihinde Karayolları tarafından fiilen el konulduğunun belirtildiğini, davaya konu taşınmazların Viaport Alışveriş Merkezinin hemen yanında altyapısı hazır bölgede, Sabiha Gökçen Havalimanına oldukça yakın konumda ve arsa m2 değerinin 1.500-TL olduğunu,taşınmazlara yasaya aykırı el atılması nedeniyle müvekkilinin zarara uğradığını belirterek fazlaya dair hakları saklı kalmak kaydıyla, şimdilik 1.000-TL nin taşınmazın dava tarihindeki rayici belirlenerek dava tarihinden itibaren işleyecek kamu alacaklarına uygulanan en yüksek faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini, yargılama giderleri ile ücreti vekaletin davalı tarafa yükletilmesini talep etmektedir.

TAŞINMAZIN TAPU KAYDI:

Pendik Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün 06.12.2013 tarih ve 6822 sayılı yazısı ekinde sunulan taşınmaz bilgi formunda;

İstanbul ili Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkiinde kain 927 parsel sayılı 2.270m2 alanlı Tarla vasıflı taşınmazın130/8680 hissesine isabet eden 34,00m2 sinin 03.03.1989 tarih 695 yevmiye ile ifraz işleminden adına kayıtlı olduğu,

İstanbul ili Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkiinde kain 926 parsel sayılı 5.675m2 alanlı Tarla vasıflı taşınmazın130/8680 hissesine isabet eden 84,99m2 sinin 03.03.1989 tarih 695 yevmiye ile ifraz işleminden adına kayıtlı olduğu,

İstanbul ili Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkiinde kain 892 parsel sayılı 205m2 alanlı Tarla vasıflı taşınmazın130/8680 hissesine isabet eden 3,07m2 sinin 21.01.1986 tarih 1794 yevmiye ile ifraz işleminden adına kayıtlı olduğu görüldü.



İMAR DURUMU:

Pendik Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 07.10.2013 tarih 5639 sayılı yazısında; Pendik Kurna mahallesi 926-927-892 parsellerin kadastral parsel olup arazi vasfında olduğu, Pendik belediyesi sınırları içinde ancak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.09.2004 tarih 815 sayılı kararında belirtildiği üzere Orman Köyü statüsünde olduğu, etrafında yoğun yapılaşma bulunmadığı, bu parsellere ilişkin Nazım İmar planı ve Uygulama İmar Planının bulunmadığı, plansız olan bölgede başlatılan orman köyü statüsündeki Emirli-Kurtdoğmuş-Kurna-Göçbeyli ve Ballica Mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı çalışmalarının İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütüldüğü, bahse konu parsellerin imar durumlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanmasının ardından Pendik Belediye Başkanlığı tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan çalışmaları tamamlandığında belli olacağı, DOP kesintisinin söz konusu olmadığı,

Pendik Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 21.10.2013 tarih 24566 sayılı yazısında, bahse konu yerlerin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı sınırlarında olduğu ve Pendik Belediyesinin altyapı hizmetlerinden faydalanmadığı, 06.12.2012 tarih 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Onüç ilde Büyükşehir Belediyesi ve yirmialtı ilçe kurulması ile bazı kanun hükmünde Kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanunun 1.maddesinin 4.fıkrası gereğince Kurna mahallesinin 30.mart .2014 tarihindeki yerel seçimler akabinde Pendik belediyesine katılacağı ve bu tarihten itibaren belediye hizmetlerinden faydalanacağı belirtilmiştir.

Pendik Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünün 05.02.2014 tarih 3026 sayılı yazısında, Kurna köyü 14 pafta 434 parsel, 15 pafta 469 parsel, 9 pafta 768 parsel, 12 pafta 792 parsel, 1318-352-818-821-263-593 parsel sayılı taşınmazların 06.12.2012 tarih 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 12.11.2012 tarih 6360 sayılı "Onüç ilde Büyükşehir Belediyesi ve yirmialtı ilçe kurulması ile bazı kanun hükmünde Kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanunun 4.maddesi gereğince köylerin tüzel kişiliğinin kaldırıldığı ve Mahalle olarak Pendik Belediyesine katıldığı, bu parsellerin Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı 1/25000 ölçekli 13.08.1984 tasdik tarihli Ömerli içmesuyu Havzası Çevre Düzeni Koruma Planı kapsamında kaldığı, kadastral parselin 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planının bulunmadığı belirtilmiştir.

DEĞERLENDİRME TARİHİ:

Yargıtay 3.Hukuk Dairesinin 22.03.1990 tarih 1990/2500 karar sayılı içtihat kararında "Kamulaştırmasız el atılan malların değeri tespit edilirken el atılan tarihteki nitelikleri göz önünde bulundurularak dava tarihindeki değerinin belirlenmesinin gerektiği" belirtilmiş olduğundan, değerlendirme tarihi olarak dava konusu taşınmaz için davanın açılmış olduğu 10.09.2013 tarihi dikkate alınmıştır.

EMLAK VERGİ BEYANI:

Pendik Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğünün, 09.10.2013 tarih ve 24021 sayılı yazısında, Dava konusu 927 parselin 2013 yılı arsa m2 birim değeri 4,94-TL/m2, 926 parselin 2013 yılı arsa m2 birim değeri 7,41-TL/m2, 892 parselin 2013 yılı arsa m2 birim değeri 7,41-TL/m2 olduğu ve bahsi geçen mükellef adına herhangi bir emlak kaydına rastlanmadığı belirtilmiştir. Yapılan İnternet araştırmasında dava konusu taşınmazlara ortalama 170m mesafede olan Harmandere Mahallesi ile Kurnaköy sınırında olan Dedepaşa caddesinin, 2013 yılı arsa emlak rayicinin 308,59 TL/m2 olduğu,

Yerel yönetimler tarafından emlak vergisine esas teşkil eden birim m2 değerleri öncelikle vergi toplama amacı ile belli bir komisyon tarafından asgari düzeyde belirlenen değerlerdir. Bu değerler parsel bazında değil cadd ve sokak bazında genel değerlendirmeler yapılarak belirlenir. Değerlendirmede parsellerin değerini etkileyen büyüklük, topoğrafik yapı, cephe genişlikleri, imar durumu gibi özellikler dikkate alınmaz. Belirli dönemler için belirlenen bu bedeller dönem içindeki değişiklikleri yansıtmazlar. Bu nedenle genellikle serbest piyasa değerlerinden daha düşük olurlar . heyetimiz dava konusu taşınmazın değerini belirlerken, emlak vergisine esas birim değerlerini karşılaştırmakla birlikte yukarıda belirttiğimiz nedenlerden dolayı ve 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası ve yerleşik Yargıtay içtihatları gereği, emsal incelemeleri ve serbest satış fiyatlarını esas alacaktır.

TAŞINMAZA FİİLEN EL KONULUP KONULMADIĞI:

Karayolları Genel Müdürlüğü I.Bölge Müdürlüğünün 04.12.2014 tarih 198136 sayılı yazısında; Pendik Kurnaköyünde bulunan dava konusu 24 pafta 659 parsel sayılı taşınmaz malın ifrazından oluşan,

927 parsel sayılı 2.270m2 alanlı taşınmazın tamamına, Anadolu Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından 24.12.1986 tarih 1986/276 sayılı kamu yararı kararına istinaden idarece 09.12.1986 tarihinde fiilen el atıldığı,

926 parsel sayılı 5.675m2 alanlı taşınmazın tamamına, ve 892 parsel sayılı 205m2 alanlı taşınmazın tamamına; Anadolu Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi Kurtköy Kavşağı ile Kurtköy-Tersane bağlantı yolu yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından 13.11.1987 tarih 1987/238 sayılı kamu yararı kararına istinaden idarece 01.06.1989 tarihinde fiilen el atıldığı,

Yapılan incelemede [REDACTED]'a yapılmış bir tebligata rastlanmadığı belirtilmiştir. Yazı ekindeki kıymet takdir raporunda davaya konu 927 parsel sayılı 2.270m2 alanlı taşınmazın m2 sine 24.12.1986 tarihinde 1.500-TL, ve 892 parsel sayılı 205m2 alanlı taşınmazın m2 sine 13.11.1987 tarih itibarıyla 4.000-TL ve 926 parsel sayılı 5.675m2 alanlı taşınmazın m2 sine 13.11.1987 tarih itibarıyla 3.500-TL değer biçilmiş olduğu görülmüştür.

TAŞINMAZIN KIYMETİNE ETKEN HUSUSLAR:

Davaya konu Pendik Kurnaköy 926-927 ve 892 parsel sayılı taşınmazların Anadolu Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi Kurtköy Kavşağı ile Kurtköy-Tersane bağlantı yolu üzerinde kalmakta olduğu tespit edilmiştir. Bu bölgede Sabiha Gökçen Havalimanının devreye alınmasından sonra hızlı bir yapılaşma başlamış, işyerleri, üniversite, okullar, oteller, yüksek katlı siteler, villalar ve AVM ler inşa edilmiştir.

Taşınmaz, Viaport alış-veriş merkezine 600m. Ankara caddesine,750m.Millet caddesine 1250m.İstanbul Park Bulvarına 1800m, Sabiha Gökçen Havalimanına 4000m,İstanbul Par Bulvarına,1800m. Pendik Kaymakamlığına 8700m uzaktadır. Yakın çevresinde konut ve işyeri türünde yapılaşmalar mevcuttur. Belediye sınırları içinde ve her türlü belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Ulaşım imkânları rahattır.

Dava konusu taşınmaz belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunmakta, etrafı meskun olup belediye hizmetlerinden yararlanabilir durumdadır. Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri ile, 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu kararname ve bu kararnameyi açıklayan Maliye Bakanlığı'nun 03.07.1984 genel tebliği ve bu konudaki yerleşik Yargıtay kararları ayrıca, Dava konusu taşınmaz, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 17.04.1998 tarih ve 1996/3 Esas, 1998/1 sayılı kararı uyarınca taşınmazın niteliğinin ARSA olduğu tespit edilmiştir.

EMSALİN İNCELENMESİ:

Değerlendirme tarihinden önce yapılan özel maksatlı olmayan emsal satışlar şu esaslara göre değerlendirilmiştir.

a)-Binalarda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yapı birim fiyatları, Yıpranma payları ise 02.12.1982 tarih ve 1786 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Oran Cetveli" ne göre belirlenecektir.

b)-Arsalarda TEFE Toptan Eşya Fiyat İndeksleri (1963=100) kullanılarak hesap ve irdeleme yapılmıştır.

Değerlendirme tarihi olan 10.09.2013 için Endeks değeri=15.808,20 dir.

EMSALLER:

Re'sen Emsalleri: Pendik Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün 12.10.2013 tarih ve 5624 sayılı yazısı ile onaylıdır.

EMSAL-1

Pendik İlçesi Kurna köyü 1318 parsel sayılı 15.115,81m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın tamamı [REDACTED] adına kayıtlı iken 05.10.2011 tarihinde 95.000-TL bedelle [REDACTED] ye satılmıştır. Satış bir şirketle yapılmış satış olup Yargıtay içtihatları gereği değerlendirmeye alınmamıştır.

EMSAL-2

Pendik İlçesi Kurna köyü 352 parsel sayılı 8.880,00m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın tamamı [REDACTED] adına kayıtlı iken 11.04.2006 tarihinde 14.000-TL bedelle [REDACTED] 'a satılmıştır. Satış tarihindeki rayıcı=1,58-TL/m2 ve 10.09.2013 Değerlendirme tarihindeki değeri 1,58*15.808,20/9177,76 =2,72-TL/m2 olmaktadır. Emsal parsel dava konusu parsellere ortalama 4150m mesafededir. Pendik Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü 06.02.2014 tarih 3204 sayılı yazısında, parselin 2013 yılı emlak rayicinin 4,32-TL/m2 olduğunu belirtmiştir. Pendik Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün 05.02.2014 tarih 3026 sayılı yazısında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı 1/25000 ölçekli 13.08.1984

tastik tarihli Ömerli içmesuyu Havzası Çevre Düzeni Koruma Planı Kapsamında kaldığı, kadastral parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı belirtilmiştir. Emsal parselin bulunduğu bölgede İstanbulpark Formula Yarışları için düzenleme ile birlikte asfalt yollar, Tepeören Villaları gibi prestijli villalar ve Okan Üniversitesi kampüsü yapılmış olup bölgenin değeri de artmıştır. Emsal parselin m² satış değerinin emlak rayiçlerinin dahi altında olduğu görülmüş olup gerçek satış değerinin tapuya yansımadağı kanaati oluşmuş, bu nedenle kıyas emsal olarak değerlendirmeye alınmamıştır.

EMSAL-3

Pendik İlçesi Kurna köyü, 818 parsel sayılı, 21936.00 m² miktarındaki tarla vasıflı taşınmaz 24.03.2008 tarihinde [REDACTED] tarafından 190.000,00 TL bedelle [REDACTED]'e satılmıştır. Satış tarihindeki arsa m² birim fiyatı 8,66.-TL/m², 10.09.2013 değerlendirme tarihindeki karşılığı: 8,66 TL/m²* 15.808,20/ 11033,44 = 12,41-TL/m² olmaktadır. Dava konusu parsellere ortalama 2415m mesafededir. Pendik Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü 06.02.2014 tarih 3204 sayılı yazısında, parselin 2013 yılı emlak rayicinin 7,41-TL/m² olduğunu belirtmiştir. Pendik Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünün 05.02.2014 tarih 3026 sayılı yazısında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı 1/25000 ölçekli 13.08.1984 tastik tarihli Ömerli içmesuyu Havzası Çevre Düzeni Koruma Planı Kapsamında kaldığı, kadastral parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı belirtilmiştir. Emsal parselin bulunduğu bölgede İstanbulpark Formula Yarışları için düzenleme ile birlikte asfalt yollar, Tepeören Villaları gibi prestijli villalar ve Okan Üniversitesi kampüsü yapılmış olup bölgenin değeri de artmıştır. Emsal parselin konumu ve büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda gerçek satış değerinin tapuya yansımadağı kanaati oluşmuş, bu nedenle kıyas emsal olarak değerlendirmeye alınmamıştır.

EMSAL-4

Pendik İlçesi Kurna köyü, 821 parsel sayılı 20.651.00 m² alanlı tarla vasıflı taşınmazın 1/3 hissesi 3.966,66m² si, 24.03.2008 tarihinde [REDACTED] tarafından 210.000,00 TL bedelle [REDACTED]'e satılmıştır. Satış tarihindeki arsa m² birim fiyatı 10,16.-TL/m² olup, 10.09.2013 değerlendirme tarihindeki karşılığı: 10,16 TL/m²* 15.808,20/ 11033,44 = 14,56 TL/m² olmaktadır. Emsal taşınmaz dava konusu taşınmazlara ~2320,00m uzaklıktadır. Pendik Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü 06.02.2014 tarih 3204 sayılı yazısında, parselin 2013 yılı emlak rayicinin 7,41-TL/m² olduğunu belirtmiştir. Pendik Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünün 05.02.2014 tarih 3026 sayılı yazısında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı 1/25000 ölçekli 13.08.1984 tastik tarihli Ömerli içmesuyu Havzası Çevre Düzeni Koruma Planı Kapsamında kaldığı, kadastral parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı belirtilmiştir. Emsal 4 de emsal 3 gibi özelliklere sahip olup aynı nedenlerle kıyas emsal olarak değerlendirmeye alınmamıştır.

EMSAL-5

Pendik İlçesi Kurna köyü, 263 parsel sayılı 140m² alanlı arsanın tamamı [REDACTED] adına kayıtlı iken 09.05.2011 tarihinde 5.000-TL bedelle [REDACTED]'a satılmıştır. Satış tarihindeki arsa m² birim fiyatı 35,71-TL/m² olup, 10.09.2013 değerlendirme tarihindeki karşılığı: 35,71-TL/m²* 15.808,20/ 13751,52 = 41,06-TL/m² olmaktadır. Davaya konu parsellere ortalama 2400m mesafededir. Pendik Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünün 05.02.2014 tarih 3026 sayılı yazısında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı 1/25000 ölçekli 13.08.1984 tastik tarihli Ömerli içmesuyu Havzası Çevre Düzeni Koruma Planı Kapsamında kaldığı, kadastral parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı belirtilmiştir. Emsal 5 parselin bulunduğu konum ve çevre yapılaşma, talep durumu, vs gibi göz önünde bulundurulduğunda satış bedelinin tapuya yansımadağı kanaati uyanmış olup bu nedenle kıyas emsal olarak değerlendirmeye alınmamıştır.

EMSAL-6

Pendik İlçesi Kurna köyü, 593 parsel sayılı 33.700.00 m² miktarındaki tarla vasıflı taşınmazın 5011,92m² si, 22.07.2008 tarihinde [REDACTED] tarafından 2.800,00 TL bedelle [REDACTED]'e satılmıştır. Satış tarihindeki arsa m² birim fiyatı 0,55.-TL/m² olup, 10.09.2013 değerlendirme tarihindeki değeri: 0,55 TL/m² x 15.808,20/ 11961,4= 0,73-TL/m² olmaktadır. Dava konusu parsellere ortalama 5700m mesafededir. Pendik Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü 06.02.2014 tarih 3204 sayılı yazısında, parselin 2013 yılı emlak rayicinin 6,18-TL/m² olduğunu belirtmiştir. Pendik Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünün 05.02.2014 tarih 3026 sayılı yazısında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı

1/25000 ölçekli 13.08.1984 tastik tarihli Ömerli içmesuyu Havzası Çevre Düzeni Koruma Planı Kapsamında kaldığı, kadastral parselin 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planının bulunmadığı belirtilmiştir. Emsal parselin m2 satış değerinin emlak rayiçlerinin dahi altında olduğu görülmüş olup gerçek satış değerinin tapuya yansımadağı kanaati oluşmuş, bu nedenle kıyas emsal olarak değerlendirmeye alınmamıştır.

EMSAL-7

Pendik İlçesi Kurna köyü, 434 parsel sayılı 25.000,00 m² miktarındaki tarla vasıflı taşınmazın 156/576 hissesi [REDACTED] adına kayıtlı iken 04.09.2006 tarihinde İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından istimlak nedeniyle 108.333,33-TL bedelle kamulaştırılmıştır. Dava konusu parsellere ortalama 3700m mesafededir. Emsal parsel serbest piyasa satışı yolu ile gerçekleşmediği için kanun gereği kıyas emsal olarak değerlendirmeye alınmamıştır.

EMSAL-8

Pendik İlçesi Kurna köyü, 469 parsel sayılı 39.000,00 m² miktarındaki tarla vasıflı taşınmazın tamamı [REDACTED] tarafından 03.08.2006 tarihinde 30.000-TL bedelle [REDACTED]'ya satılmıştır. Satış tarihindeki arsa m² birim fiyatı 0,77-TL/m² olup, , 10.09.2013 değerlendirme tarihindeki değeri: 0,77 TL/m²*15.808,20/ 9822,13= 1,24-TL/m² olmaktadır. Dava konusu parsellere ortalama 3700m mesafededir. Pendik Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü 06.02.2014 tarih 3204 sayılı yazısında, parselin 2013 yılı emlak rayicinin 4,94-TL/m² olduğunu belirtmiştir. Pendik Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünün 05.02.2014 tarih 3026 sayılı yazısında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı 1/25000 ölçekli 13.08.1984 tastik tarihli Ömerli içmesuyu Havzası Çevre Düzeni Koruma Planı Kapsamında kaldığı, kadastral parselin 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planının bulunmadığı belirtilmiştir. Emsal parselin bulunduğu bölgede İstanbulpark Formula Yarışları için düzenleme ile birlikte asfalt yollar, Tepeören Villaları gibi prestijli villalar ve Okan Üniversitesi kampüsü yapılmış olup bölgenin değeri de artmıştır. Emsal parselin m2 satış değerinin emlak rayiçlerinin dahi altında olduğu görülmüş olup gerçek satış değerinin tapuya yansımadağı kanaati oluşmuş, bu nedenle kıyas emsal olarak değerlendirmeye alınmamıştır.

EMSAL-9

Pendik İlçesi Kurna köyü, 768 parsel sayılı 10.120,00 m² miktarındaki tarla vasıflı taşınmazın tamamı [REDACTED] ve hiss. adına kayıtlı iken 27.06.2006 tarihinde İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından istimlak nedeniyle 80.960-TL bedelle kamulaştırılmıştır. Emsal parsel dava konusu parsellere ortalama 4250m mesafededir. Emsal serbest piyasa satışı yolu ile gerçekleşmediği için kanun gereği kıyas emsal olarak değerlendirmeye alınmamıştır.

EMSAL-10

Pendik İlçesi Kurna köyü, 792 parsel sayılı 6.520,00 m² miktarındaki tarla vasıflı taşınmazın tamamı [REDACTED] adına kayıtlı iken 16.05.2006 tarihinde İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından istimlak nedeniyle 52.160-TL bedelle kamulaştırılmıştır. Emsal serbest piyasa satışı yolu ile gerçekleşmediği için kanun gereği kıyas emsal olarak değerlendirmeye alınmamıştır.

HEYETİMİZCE BİLİNER EMSALLER :

Dosyasında kıyas alınabilecek emsal bulunmaması nedeni ile yasa gereği tarafımızdan gerekli araştırma yapılarak dava konusu taşınmaza yakın ve benzer niteliklerde olduğu tespit edilen emsaller aşağıda incelenmiştir.

Emsal 1- Pendik İlçesi, Dolayoba Mahallesi, 24 pafta,677 parsel sayılı 275 m² miktarındaki taşınmazın tamamı 29.03.2000 tarihinde [REDACTED] tarafından 35.000,00 TL bedelle [REDACTED]'ye satılmıştır. Satış tarihindeki birim fiyatı: 127,00 TL/m², 10.09.2013 Değerlendirme tarihindeki birim fiyatı: 127,00-TL/m²*15.808,20/ 2.246,80 = 894-TL/m², Emsal taşınmaz dava konusu taşınmazın güney batısında Dumlupınar Mahallesinde, Alibaba Caddesi, Naneli ve Türkü sokağa cepheli, Belediye sınırları içinde olup 1/1000 ölçekli imar planı mevcuttur. Belediyenin yol, su, elektrik gibi alt yapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. D-100 karayolunun kuzeyinde ve yerleşimin olduğu bölgede, dava konusu parsel ortalama 6500 mt mesafededir. 2013 yılı emlak vergisine esas alınan birim değeri, Alibaba Caddesi için 345,62-TL, Naneli sokak için 148,13-TL/m² dir. Taşınmazların objektif özelliklerinin karşılaştırılması ve

serbest piyasa sürüm değerlerinin dikkate alınması sonucunda, emsal taşınmazın, dava konusu taşınmazdan daha değerli olduğu görülerek, kıyası emsal kabul edilmiştir. Dava konusu taşınmazlardan 926 ve 927 parsellerin büyüklük ve şekil olarak yapılaşmaya daha elverişli olması nedeniyle emsal parsel göre ortalama değer oranı = 0,90 olarak, 892 parselin ise küçük ve üçgen şeklinde olması ve dolayısı ile parselin tek başına yapılaşmaya elverişli olmaması nedeniyle ortalama değer oranı = 0,75 olarak tespit edilmiştir.

Emsal -2- Pendik,Şeyhli,1 pafta,81 parsel sayılı 75.600,00m2 alanlı tarlanın 420/75600 payı 23.01.2001 tarihinde [REDACTED] tarafından 66.000,00 TL. bedelle [REDACTED] a satılmış olup satış tarihindeki m2 değeri: 157,14- TL/m2dir. 10.09.2013 Değerlendirme tarihindeki değeri: 157, 14 -TL/m2* 15.808,20/ 2686,8 = 925-TL/m2 olmaktadır. Emsal, dava konusu taşınmazın güney tarafında, Ramazanoğlu Mahallesi sınırları içinde, Mimar Sinan Caddesi'ne cepheli olup, üzerinde Sultan Sok. gibi çeşitli sokaklar olan büyük ve satış tarihi itibari ile kadastral bir parsel olan taşınmazın hisse satışdır. Emsal taşınmaz 23.06.2003 tarih ve 2640 yev. ile tescil edilen Şeyhli Kurtköy İmar Uygulaması kapsamında imar uygulaması görenek, çeşitli imar parsellerine ayrılmıştır. Ancak Satışın gerçekleştiği 2003 yılından önce uygulama görmemiş hali olan kadastral niteliği davaya konu taşınmazla aynı özelliktedir. Değerlendirme tarihinden 12 yıl kadar önce yapılmış bir satıştır. Emsal parsel Belediye sınırları içinde ve her türlü belediye hizmetinden yararlanan bir mevkidedir. 2013 yılı emlak vergisine esas alınan birim değeri, Sultan Sokak için 185,16-TL/m2 dir. Bu emsalin bulunduğu mevkii, sanayi yoğunluklu konut ve sanayi yapıları ile meskun haldedir. Yakın çevresinde Pendik Anadolu Teknik Lisesi, Kazım Karabekir İ.Ö.Okulu gibi çeşitli eğitim kurumları, alış-veriş birimleri gibi sosyal yaşam donatıları bulunmaktadır. Sanayi arsası olması ile değerli bir mevkidedir. Bu bölgede, Pendik -Kurtköy arasındaki ana arter olan Ankara Caddesi, emsal taşınmazın 500,0m kadar kuzey-batısından geçmektedir. Ana arterlere daha yakın ve gelişmeye daha açık bir mevkide olması, sanayi yapıları ile tamamen meskun halde olması ile dava konusu taşınmazdan daha üstün olduğu görülmektedir. Taşınmazların objektif özelliklerinin karşılaştırılması ve serbest piyasa sürüm değerlerinin dikkate alınması sonucunda, emsal taşınmazın, dava konusu taşınmazdan daha değerli olduğu görülerek, kıyası emsal kabul edilmiştir. Dava konusu taşınmazlardan 926 ve 927 parsellerin büyüklük ve şekil olarak yapılaşmaya daha elverişli olması nedeniyle emsal parsel göre ortalama değer oranı = 0,90 olarak, 892 parselin ise küçük ve üçgen şeklinde olması ve dolayısı ile parselin tek başına yapılaşmaya elverişli olmaması nedeniyle ortalama değer oranı = 0,70 olarak tespit edilmiştir.

DEĞERLENDİRME:

Dava konusu taşınmazın mevcut özellikleri yukarıda incelenmiş olup bulunduğu yer ve konumu, sosyal ve ekonomik şartları, ulaşım durumu, belediye hizmetlerinden yararlanma derecesi, imar durumu, bu bölgeye olan arz ve talep faktörleri, çevredeki yapılaşma ve hisse durumu, parselin büyüklüğü ve şekli gibi özellikleri ayrı ayrı dikkate alınarak taşınmazın emsal taşınmazlarla mukayese ve irdelemesi yapılmıştır. Değerlendirme tarihindeki serbest piyasa alım satım rayiç bedelleri de göz önünde bulundurularak taşınmazların 10.09.2013 değerlendirme tarihi dikkate alınarak birim fiyatı heyetimizce;

Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkii 927 parsel sayılı taşınmazın=830-TL/m2

Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkii 926 parsel sayılı taşınmazın=830-TL/m2

Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkii 892 parsel sayılı taşınmazın=650-TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Davacının hissesinin bulunduğu 926-927 ve 892 parsellerde,

Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluğunda fiili olarak kamulaştırmaz el atılan kısmın 10.09.2013 dava tarihi itibarıyla değeri:

- Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkiinde kain 927 parsel sayılı 2.270m2 alanlı Tarla vasıflı taşınmazın değeri; 2.270m2*830-TL/m2=1.884.100-TL,
Davacı [REDACTED] hissesine düşen miktar=1.884.100-TL*130/8680=28.218-TL
- Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkiinde kain 926 parsel sayılı 5.675m2 alanlı Tarla vasıflı taşınmazın değeri; 5.675m2*830-TL/m2=4.710.250-TL,
Davacı [REDACTED] hissesine düşen miktar=4.710.250-TL*130/8680=70.545-TL
- Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkiinde kain 892 parsel sayılı 205 m2 alanlı Tarla vasıflı taşınmazın değeri; 205m2*650-TL/m2=133.250-TL olarak belirlenmiştir.
Davacı [REDACTED] hissesine düşen miktar=133.250-TL*130/8680=1.996-TL

Olarak hesaplanmıştır.

SONUÇ:

Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 04.12.2014 tarih 198136 sayılı yazısında; Pendik Kurnaköyünde bulunan dava konusu parsellerin 24 pafta 659 parsel sayılı taşınmaz malın ifrazından oluşan,

927 parsel sayılı 2.270m2 alanlı taşınmazın tamamına, Anadolu Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından 24.12.1986 tarih 1986/276 sayılı kamu yararı kararına istinaden idarece 09.12.1986 tarihinde fiilen el atıldığı,

926 parsel sayılı 5.675m2 alanlı taşınmazın tamamına, ve 892 parsel sayılı 205m2 alanlı taşınmazın tamamına; Anadolu Otoyolu Çamlıca-Gebze kesimi Kurtköy Kavşağı ile Kurtköy-Tersane bağlantı yolu yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından 13.11.1987 tarih 1987/238 sayılı kamu yararı kararına istinaden idarece 01.06.1989 tarihinde fiilen el atıldığı belirtilmiş olup

Heyetimizde 10.09.2013 dava tarihi itibarıyla dava konusu taşınmazların m2 değeri;

Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkii 927 parsel sayılı taşınmazın=830-TL/m2

Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkii 926 parsel sayılı taşınmazın=830-TL/m2

Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkii 892 parsel sayılı taşınmazın=650-TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından fiilen el atılan 926-927 ve 892 parsellerde Davacının hissesine isabet eden tutar;

- Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkiinde kain 927 parsel sayılı 2.270m2 alanlı Tarla vasıflı taşınmazda Davacı [REDACTED] hissesine düşen miktar= $1.884.100\text{-TL} \cdot 130/8680 = 28.218\text{-TL}$
- Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkiinde kain 926 parsel sayılı 5.675m2 alanlı Tarla vasıflı taşınmazda Davacı [REDACTED] hissesine düşen miktar= $4.710.250\text{-TL} \cdot 130/8680 = 70.545\text{-TL}$
- Pendik İlçesi Kurnaköyü Mevkiinde kain 892 parsel sayılı 205 m2 alanlı Tarla vasıflı taşınmazda Davacı [REDACTED] hissesine düşen miktar= $133.250\text{-TL} \cdot 130/8680 = 1.996\text{-TL}$

Olarak hesaplanmıştır.

Hukuki değerlendirme ve takdir Yüksek Mahkemenin olmak üzere Heyetimizin görüşlerini belirten raporumuz üç (3) nüsha olarak düzenlenmiş ve Mahkemenizin takdirlere sunulmuştur. 15.12.2014

B İ L İ R K İ Ş İ H E Y E T İ

[REDACTED] İlg.Yük.Müh.
[REDACTED] Mimar
[REDACTED] Zir.Müh.(Mülk)
[REDACTED] Emlak Deg.Uzm.
[REDACTED] Zir..Müh.

T.C.
İstanbul [REDACTED]
[REDACTED] MAHKEMESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA
GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : 2013/374 Esas
 KARAR NO : 2015/112 Karar
 HAKİM : [REDACTED]
 KATİP : [REDACTED]
 DAVACI : [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] İskenderun/
 HATAY
 VEKİLLERİ : Av. [REDACTED] - Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad.
 Marmara Apt. No:45 D:5 ... Beyoğlu/ İSTANBUL
 Av. [REDACTED] - Beyaz Karanfil Sokak,
 No:25, Levent Beşiktaş/ İSTANBUL
 DAVALI : ULAŞTIRMA DENİZCİLİK VE HABERLEŞME
 BAKANLIĞI KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ -
 İnönü Bulvarı No: 14 06100 Yüce-tepe Merkez/ ANKARA
 VEKİLİ : Av. [REDACTED] - Hamidiye Mah Kemerburgaz Cad
 No 170 Kağıthane/ İSTANBUL
 DAVA : Tazminat (Kamulaştırmaz El Koymadan Kaynaklanan)
 DAVA TARİHİ : 10/09/2013
 KARAR TARİHİ : 24/03/2015
 K. YAZMA TARİHİ : 06/04/2015

Mahkememizde görülmekte bulunan Tazminat (Kamulaştırmaz El Koymadan Kaynaklanan) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GEREKÇİ DÜŞÜNÜLDÜ:

İ D D İ A : Davacı vekili dava dilekçesinde; Müvekkilinin İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurnaköy mevkiinde kain, 926-927 ve 892 sayılı parsellerin hissedarı olduğunu, taşınmazların 1976 yılında edinen müvekkilinin memur olması nedeni ile İstanbul dışına çıktığını, ve çeşitli illerde görev yaptıktan sonra Antalya'ya yerleştiğini, maliki olduğu taşınmazların akıbetini öğrenmek istediğinde TEM İstanbul Ankara otoyolu ile Kurtköy Tersane bağlantı yolunun inşa edildiğini gördüğünü, durumu Karayolları Genel Müdürlüğü'ne yazılı olarak soran müvekkiline gönderilen cevabi yazıda İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurnaköy mevki, 927 parselin tamamının Anadolu otoyolu Çamlıca - Gebze kesimi yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından 09/12/1986 tarihinde, İstanbul ili, Pendik ilçesi, kurnaköy mevki, 926-892 parsellerin tamamının Anadolu otoyolu Çamlıca - Gebze kesimi Kurtköy kavşağı ile Kurtköy - Tersane bağlantı yolu yol inşaat ve emniyet sahasına rastladığından 01/06/1989 tarihinde karayolları tarafından fiilen el konulduğunun belirtildiğini, davaya konu taşınmazların Viaport Alışveriş Merkezinin hemen yanında altyapısı hazır bölgede, Sabiha Gökçen Havaalanına oldukça yakın konumda ve arsa m2 değerinin 1.500,00 TL olduğunu, taşınmazlara yasaya aykırı el atılması nedeni ile müvekkilinin zarara uğradığını, belirterek fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile şimdilik 1.000,00 TL nin taşınmazın dava tarihindeki rayiç değeri belirlenerek dava tarihinden itibaren işleyecek kamu alacaklarına uygulanan en yüksek faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini, yargılama giderleri ile ücreti vekaletin davalı tarafa yükletilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili cevap dilekçesinde özetle; idareye başvurma ve uzlaşma usulünün uygulanmadığını, ayrıca el konulma tarihinin ve kamulaştırma durumunun Karayolları 1. Bölge Müdürlüğünden sorulmasını, el koyma tarihi itibarı ile imar durumunun araştırılmasını, emlak

1/3



birim fiyatları, asgari birim fiyatlarının araştırılmasını ve ayrıca düzenleme ortak payının ve nin araştırılmasını, yersiz açılan davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkememizde açılan dava, davacının hissedar olduğu Pendik Kurna köyü, 926 , 927 ve 892 nolu parsellere davalının otoyol yapmak sureti ile el koyduğu iddia ederek tazminat talebinde bulunduğu el k oyma tarihinin 1989 yılı olarak belirtildiği, davalı İdarece bu taşınmazların eski 659 nolu parselin ifrazından oluştuğunu ve idarece kamulaştırıldığı iddia edildiği, ibraz edilen kamulaştırma evraklarında davalıya tebliğat yapıldığına dair herhangi bir belge bulunmadığı gibi ödeme listelerinde davacıya ödeme yapıldığına dair herhangi bir şerh bulunmadığı, kamulaştırma işleminin tebliğ edildiği ve ödeme yapıldığının davalı İdarece ispat edilmesi gerektiği anlaşılmıştır.

Dava konusu taşınmaza ait tapu kaydı, kadastro tutanağı, çap örneği, haritalar, tutanaklar, emsal kayıtları, emlak vergisi birim fiyatları, il tarım müdürlüğünün ürün listesi, vs. gibi tüm deliller toplanmıştır.

Celp edilen tapu kayıtlarının tetkikinde, dava konusu Pendik ilçesi, Kurna köyü, 926 nolu, 927 nolu ve 897 nolu parsellerde davacının 130/8680 hissesinin bulunduğu görülmüştür.

Pendik Belediye Başkanlığının cevabi yazısında; dava konusu parsellerin Kurna Mahallesi İBB sınırları içerisinde kaldığı, belediyenin alt yapı, bordür-tretuar, asfalt vb. Hizmetlerinden faydalanmadığını belirtmiştir.

İbraz edilen ve celp edilen evraklar kapsamına göre, davacı yönünden kesinleşmiş bir kamulaştırmanın varlığı görülmemiştir. Ayrıca celp edilen evraklar tetkikinde, dava konusu parsellerin bulunduğu yerdeki yol yapım çalışmalarının 1987 yılında başladığı anlaşılmış, 04/11/1983 tarihinden sonra el atıldığı anlaşılmakla, 6487 sayılı yasanın 1. Maddesi gereğince uzlaşma şartına gerek olmadığı anlaşılmıştır.

Tüm deliller toplandıktan sonra dava konusu taşınmazın bulunduğu yerde 24/10/2014 tarihinde resen seçilen bilirkişiler aracılığı ile keşif yapılmıştır.

Keşif sırasında dinlenmiş olan harita bilirkişisi 11/11/2014 tarihli harita ve raporunda; dava konusu parsellerin üzerinden TEM otoyoluna bağlantı yollarının kısmen yol kenarı şev kısımlarının ve kanal kısımlarının geçtiğini, kalan kısmının boş arazi olduğunu, taşınmazların tamamının davalı kurum tarafından yol ve şev olarak el atıldığını belirtmiştir.

Değer yönünden taşınmazın cinsinin ihtilafı olması nedeni ile karma heyet oluşturulması gerekmiştir.

Diğer bilirkişiler düzenledikleri 15/10/2014 tarihli raporlarında özetle; dava konusu parsellerin mevkii ve konuları itibari ile Yargıtay İBB genel kurulunun 17/04/1998 tarih ve 1996/3 E, 98/1 sayılı kararı uyarınca arsa vasfında olduğu belirtilmiş, emsal kıyaslaması ve mevcut özellikler, buldukları yer, konuları, ulaşım durumu, belediye hizmetlerinden yararlanma derecesi, imar durumu, çevredeki yapılaşma ve hisse durumu, emsal kıyaslaması ve serbest piyasa ve raic bedelleri göz önüne alındığında, dava tarihi itibari ile 926 ve 927 nolu parsellerin m2 birim fiyatının 830,00 TL, 892 nolu parselin m2 birim fiyatının 650,00 TL olduğu, buna göre davacının hissesi göz özüne alınarak 927 nolu parsel için 28.218,00 TL, 926 nolu parsel için 70,545,00 TL ve 892 nolu parsel için 1.996,00 TL talep edilebileceğini belirtmişlerdir.

Davacı vekili tarafından 20/01/2015 tarihli ıslah dilekçesi ile talep 100.759,00 TL ye çıkarılmış, 1.703,70 TL ıslah harcı yatırıldığı anlaşılmıştır.

Bilirkişilerin düzenledikleri yukarıda anılan rapor uzman bilirkişiler tarafından, gerekçeli olarak ve kontrole açık bir izah ile düzenlenmiş olduğundan mahkememizce itibar edilmiştir.

İtibar olunan rapor kapsamına göre, dava konusu parsellere davalı idarenin tamamına Anadolu otoyolu Çamlıca - Gebze kesimi Kurtköy Kavşağı ile Kurtköy - Tersane bağlantı yolu, yol inşaat ve emniyet sahası olarak kullanmak sureti ile el atıldığı, dava tarihi

2/3



İtibari ile 926 ve 927 nolu parsellerin m2 birim fiyatının 830,00 TL, 892 nolu parselin m2 birim fiyatının 650,00 TL olduğu, buna göre davacının hissesi göz önüne alınarak 927 nolu parsel için 28.218,00 TL, 926 nolu parsel için 70.545,00 TL ve 892 nolu parsel için 1.996,00 TL talep edilebileceği anlaşılmış olduğundan, el atılan hissenin toplam değerinin 100.755,70 TL olarak tespitine, davacının parsellerdeki hisselerinin ise iptali ile yol olarak terkinine karar vermek gerekmiştir.

H Ü K Ü M :Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-Davanın KISMEN KABULÜ ile dava konusu İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurna Köyü, 926,927 ve 892 nolu parsellerin tamamına davalı idarece yol olarak el atıldığı anlaşılmış olmakla, bu parsellerdeki davacının hisselerinin bedelinin, 926 nolu parsel yönünden 70.541,70 TL, 927 nolu parsel yönünden 28.218,00 TL ve 892 nolu parsel yönünden 1.996,00 TL olmak üzere toplam 100.755,70 TL olarak TESPİTİNE,

Bu miktarın 6487 sayılı yasada belirlenen usule göre, dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalı idare tarafından davacıya ödenmesine,

Fazlaya ilişkin talebin REDDİNE,

Dava konusu İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurna Köyü, 926, nolu parseldeki davacının 130/8680 hissesinin İPTALİ ile parselin tamamının yol olarak kullanıldığı anlaşılmakla, yol olarak TERKİNİNE,

İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurna Köyü, 927, nolu parseldeki davacının 130/8680 hissesinin İPTALİ ile parselin tamamının yol olarak kullanıldığı anlaşılmakla, yol olarak TERKİNİNE,

İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurna Köyü, 892, nolu parseldeki davacının 130/8680 hissesinin İPTALİ ile parselin tamamının yol olarak kullanıldığı anlaşılmakla, yol olarak TERKİNİNE,

Diğer hissedarların hisselerinin aynen muhafazasına,

2- 27,70 TL. Maktu ilam harcı alınmasına, bundan peşin alınan 1.728,00 TL.nispi ilam harcının mahsubuna, geriye kalan 1.700,30 TL.nispi ilam harcının talep halinde davacıya iadesine,

3- Davacı tarafından peşin ödenmiş olan 27,70 TL.nispi ilam harcının davalıdan alınarak davacıya verilmesine,

4- Nispi ilam harcı dışında kalan davacı tarafından yapılmış olan ve dökümü aşağıda yazılı bulunan 2.646,50 TL.yargılama giderinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine,

5-Karar tarihinde yürürlükte bulunan avukatlık asgari ücret tarifesi hükümlerine göre Davanın kabul edilen bölümü için 1.500,00 TL.ücreti vekaletin davalıdan alınarak davacıya verilmesine,

6-Aynı tarife hükümlerine göre 6487 sayılı yasa gereğince 1.500,00 TL.ücreti vekaletin davacıdan alınarak davalıya verilmesine,

7- Kalan gider avansının istek halinde davacıya iadesine,

Dair, Davacı vekilinin ve davalı vekilinin yüzüne karşı, Kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde temyizi kabul olmak üzere karar verildi.24/03/2015

Katip [Redacted]
e-imza

Hakim [Redacted]
e-imza

MASRAF DÖKÜMÜ :

2.400,00 TL.Keşif ve Bilirkişi ücreti

24,30 TL.Başvurma harcı

3,75 TL.Vekalet harcı

218,45 TL:Tebliğat gideri

2.646,50 TL.TOPLAM

3/3



T.C.
YARGITAY
■ Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2015/16309
KARAR NO : 2016/4575

YARGITAY İLAMI

MAHKEMESİ : İstanbul [REDACTED] Mahkemesi
TARİHİ : 24/03/2015
NUMARASI : 2013/374-2015/112
DAVACI : [REDACTED] Vek.Av. [REDACTED]
DAVALI : Karayolları Genel Müdürlüğü Vek.Av. [REDACTED]

Taraflar arasındaki kamulaştırmaz el atılan taşınmazlar bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi, davalı idare vekilince verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup uyumsuzluk anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü.

- K A R A R -

Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmazlar bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş; hüküm, davalı idare vekilince temyiz edilmiştir.

Mahallinde yapılan keşif sonucu alınan rapor uyarınca taşınmazların dava tarihindeki değerinin biçilmesi ve bedelinin davalı idareden tahsiline karar verilmesi doğru olduğu gibi, el atılan taşınmazlar, yol durumuna dönüştürüldüğünden, 4721 sayılı T.M.K'nun 999.maddesi uyarınca tapudan terkinlerine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak;

Davalı idare harçtan muaf olduğu halde, aleyhine harca hükmedilmesi,

Doğru değil ise de; bu yanılmanın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden,

Gerekçeli kararın hüküm fıkrasından harca ilişkin 2. ve 3. bentlerinin çıkartılmasına, yerlerine (Davalı idare harçtan muaf olduğundan harç alınmasına yer olmadığına, alınan harçların talep halinde yatırana iadesine,) cümlesinin yazılmasına,

Hükmün böylece **DÜZELTİLEREK ONANMASINA**, 08/03/2016 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan V. [REDACTED] Üye [REDACTED] Üye [REDACTED] Üye [REDACTED] Üye [REDACTED]



ŞGŞ

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

T.C.
İstanbul [REDACTED]
[REDACTED] MAHKEMESİ
Esas No : 2013/374 Esas
Karar No : 2015/112

- KESİNLEŞME ŞERHİ -

Mahkememizden verilen işbu 24/03/2015 tarihli hüküm, taraflara tebliğ edilmiş ve davalı idare vekili tarafından teyiz edilmiş olup, Yargıtay ■ Hukuk Dairesi'nin 08/03/2016 tarih ve 2015/16309 esas, 2016/4575 karar sayılı ilamı ile **gerekçeli kararın hüküm fıkrasından harca ilişkin 2.ve 3.bentlerin çıkartılmasına, yerlerine (davalı idare harçtan muaf olduğundan harç alınmasına yer olmadığına, alınan harçların talep halinde yatırıma iadesine) cümlesinin yazılmasına, hükmün böylece DÜZELTİLEREK ONANMASINA** karar verilmiş ve bu ilam 19/04/2016 tarihinde davacı vekiline, 24/03/2016 tarihinde davalı idare vekiline tebliğ edilmiş olmakla, stüresinde tashihi karar talebinde bulunulmadığından **hükmün, 05/05/2016 tarihinde kesinleştiği** tasdik olunur.

10/05/2016

Yazı İşleri Müdürü
[REDACTED]

Hakim [REDACTED]



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Dilek ÇELİK
Doğum Yeri ve Yılı : Koyulhisar, 01/09/1970
Medeni Hali : (Evli)
Yabancı Dili : Almanca
E-posta : dilekcelik.dam@gmail.com



Eğitim Durumu

Lise : Kartal Ticaret Lisesi, 1987
Lisans : Anadolu Üniversitesi, İşletme Fakültesi, İşletme Bölümü
Yüksek Lisans : İstanbul Ticaret Üniversitesi,
Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel
Dönüşüm ve Planlama Anabilim Dalı

Mesleki Deneyim

Vekil Öğretmenlik	1994-1996
Adliye, Memur	1998-2007
Adliye, Yazı İşleri Müdürü	2007-...(devam ediyor)