

**T.C.**  
**YARGITAY**  
**Beşinci Hukuk Dairesi**  
**Esas No: 1993/13253**  
**Karar No: 1993/17895**  
**Tarih: 11.10.1993**

KAMULAŞTIRMA, ARSA OLMA NİTELİKLERİ, İRTİFAK HAKKI BEDELİ

**ÖZET:**

Kamulaştırılan taşınmaz mal tapuda tarla olarak kayıtlı olsa bile, koşulları oluştuğunda arsa sayılabilir. Emsal karşılaştırılması yapılırken, emsal ile kamulaştırılan taşınmaz malların eksik ve üstün yönleri, ile oranları açıkça belirtilmek suretiyle değer biçilmesi gerekir.

İrtifak hakkı bedeli, taşınmaz malın enerji nakil hattı geçirilmeden önceki değeri ile hat geçirildikten sonraki değeri arasındaki farktan ibarettir.

Taraflar arasındaki kamulaştırma değerinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: kamulaştırma değerinin artırılmasına dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Mahkemece, üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de alınan raporlar yasa hükümlerine uygun olmadığından geçersizdir. Şöyle ki;

Kamulaştırılan taşınmaz mal tapuda tarla olarak kayıtlı olduğu gibi, bu niteliği göz önünde tutularak değer biçilmiştir. Bir yerin arsa sayılabilmesi için kamulaştırma (değerlendirme) tarihinde belediye imar planı dahilinde olması, olmadığı takdirde belediye veya mücavir alan içinde bulunması, ayrıca belediye hizmetlerinin tümünden yararlanması, etrafının meskun olması gerekir. **Hükme esas raporlarda taşınmazın etrafında organize sanayi bölgesi inşaat faaliyetlerinin devam ettiği**, ulaşım vasıtalarının bulunduğu, alt yapı hizmetlerinin bölgede kısa sürede faaliyete geçmesinin mümkün olduğu açıklanmış, başkaca bir bilgi verilmemiştir. Belediye İmar Müdürlüğüne yazılan müzekkere ve cevabındaki bilgilerde noksanlıktır. Öncelikle Belediye İmar Müdürlüğünden kamulaştırma (değerlendirme) gününde taşınmazın tüm belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, meskun alan dahilinde olup olmadığı sorularak hasil olacak duruma göre işlem yapılmak gerekirken arsa olarak değer biçen raporlara göre artırmaya karar verilmesi,

Kabule göre;

Arsa niteliğindeki taşınmaz mallara emsal karşılaştırması yapılarak, emsal ile dava konusu taşınmaz malların eksik ve üstün yönleri ve oranları açıkça belirtilmek suretiyle değer biçilmesi gerekir, ikinci bilirkişi kurulu raporunda hiçbir şekilde emsal karşılaştırması yapılmadan birinci bilirkişi raporunda ise emsal ile dava konusu taşınmaz malın üstün ve eksik yönlerinin neler olduğu ve oranları belirtilmeden değer biçildiğinden her iki bilirkişi raporu da geçerli değildir. Yerine kesit yapılması gerektiğinin düşünülmemesi,

irtifak hakkı bedeli, taşınmaz malın enerji nakil hattı geçirilmeden önceki değeri ile hat geçirildikten sonraki değeri arasındaki farktan ibarettir.

Bedelin tespitinde, pilon yeri olarak mülkiyeti kamulaştırılan kısım çıkarıldıktan sonra taşınmaz malın tamamının değerinin bulunması gerekirken birinci ve ikinci raporlarda pilon yeri düşünülmeden hesap yapılması,

Bilirkişi raporlarında incelenen emsalden; 157 ada, 16 parsel ve 1207 ada, 31 parselin tapu kayıtlarının Tapu Sicil Müdürlüğünden celbedilmemesi,  
Doğru görülmemiştir.

Dava idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün yukarıda açıklanan nedenlerle HUMK.nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcını istenildiğinde ödeyene geri verilmesine, 11.10.1993 gününde oybirliği ile karar verildi.

**T.C.**  
**YARGITAY**  
**18. HUKUK DAİRESİ**  
**E. 2007/1447**  
**K. 2007/3834**  
**T. 3.5.2007**

• **KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ** ( Niteliği İtibariyle Arsa Olmayan Taşınmaz için Arsa Olarak Değerlendirme Yapılarak Bedelinin Buna Göre Belirlenmesinin Hatalı Olması )

• **ARSA NİTELİĞİ** ( Bunun için Sınırları İçerisinde Yer Aldığı İdari Birimin Belediye veya Mücavir Alan Sınırları İçerisinde Olması Taşınmazın İskan Edilebilmesi veya Meskun Olduğu için Belediye ve Diğer Kamu Kuruluşlarınca Getirilmiş Yol-Su-Elektrik-Ulaşım-Çöp Toplama-Kanalizasyon- Aydınlatma Gibi Belediye ve Altyapı Hizmetlerinden Yararlanan Yerler Arasında Bulunmasının Gerekmesi )

• **TARIM ARAZİSİ** ( İlçe Tarım Müdürlüğünden Değerlendirme Tarihi İtibariyle Çevrede Ekilmesi Mutat Ürünler Münavebesini Gösterir Veriler Getirilerek Taşınmazın Tarım Arazisi Niteliğine Göre Değer Belirlenmesinin Gerekmesi )

**ÖZET :** Yargıtay'ca da kısmen benimsenen Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı Kararı uyarınca taşınmazın arsa olarak değerlendirilebilmesi için sınırları içerisinde yer aldığı idari birimin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde olması, taşınmazın iskan edilebilmesi veya meskun olduğu için belediye ve diğer kamu kuruluşlarınca getirilmiş yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma gibi belediye ve altyapı hizmetlerinden yararlanan yerler arasında bulunması gerekir.

**DAVA :** Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Yasasının 4650 Sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

**KARAR :** Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Yargıtay'ca da kısmen benimsenen Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı Kararı uyarınca taşınmazın arsa olarak değerlendirilebilmesi için sınırları içerisinde yer aldığı idari birimin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde olması, taşınmazın iskan edilebilmesi veya meskun olduğu için belediye ve diğer kamu kuruluşlarınca getirilmiş yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma gibi belediye ve altyapı hizmetlerinden yararlanan yerler arasında bulunması gerekir.

Dosya içerisindeki Belediye Başkanlığının 5.10.2005 tarih ve 2005/1082 sayılı yazısında dava konusu taşınmazın bulunduğu köyün Orman Köyü Statüsü ile Belediyeye bağlandığı, 1/25000'lik nazım imar planı içerisinde kaldığı, köy yerleşik alanında olduğu, 1/1000'lik planı olmadığı, yol, su, elektrik, çöp toplama ve benzeri hizmetlerden yararlanacak konumda olduğu, köye 150 m. mesafede, Belediyeye 8 km. mesafede olduğu 12.10.2005 günlü yazıda da Belediye sınırları ve mücavir alan dışında kaldığı belirtilmiştir. Taşınmazın belirtilen bu niteliklerine göre arsa olarak değerlendirilip bedelinin buna göre tespit edilmesi doğru görülmüştür.

Mahkemece, İlçe Tarım Müdürlüğünden değerlendirme tarihi itibariyle çevrede ekilmesi mutat ürünler münavebesini gösterir veriler getirilerek, taşınmazın tarım arazisi niteliği ile değer belirleyen birinci bilirkişi kurulunca düzenlenen rapor değerlendirilerek gerek görülürse ek rapor alınmalı, raporun verileri ve bozmaya uygunluğu denetlenmeli ve hasıl olacak sonuç doğrultusunda hüküm kurulmalıdır.

**SONUÇ :** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harçların istek halinde temyiz edenlerden davalı tarafa iadesine, 03.05.2007 gününde oybirliğiyle karar verildi.