

Esas Sayısı : 2017/108

Karar Sayısı : 2017/91

“İmar uygulamalarının askı panosunda 1 ay süreyle asıldığı ve kesinleştiği, davacının imar uygulamalarına itiraz etmediği nedeniyle hak düşürücü süre yönünden davanın reddi gerektiği, yine talep edilen bedelin fahiş olduğu bildirilmiştir.

Davanın açıldığı tarih 02/05/2013’tür.

Bu tarih itibarıyla mevcut yasal düzenlemelere göre imar uygulaması nedeni ile bedele dönüşen kısım için dava tarihindeki değerin baz alınması ve bu değer üzerinden hüküm kurulması gerekmektedir.

Bu nedenle mahkememizce 01/11/2013 günlü keşif yapılmıştır.

Keşif sonrasında sunulan bilirkişi raporları ile dava konusu edilen taşınmazda davacının 874,24 m2 bedele dönüşen taşınmazı yönünden iptal edilen 6487 sayılı Yasa hükmüne göre uygulama tarihindeki arsa bedeline dava tarihine kadar yasal faiz işletilerek güncelleme yapıldığında 524.304,00 TL değer saptanmıştır.

Mahkememizce 2013/495 Esas, 2014/518 Karar sayılı ve 28/08/2014 günlü karar ile 6487 sayılı Yasa hükümlerine göre belirlenen değer üzerinden karar verilmiş

Mahkememiz kararı Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2015/968 Esas, 20 İ 5/12196 Karar sayılı ve 02/06/2015 günlü bozma ilamı 13.03/2015 gün ve 29294 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Anayasa Mahkemesinin 13/11/2014 gün ve 2013/95-2014/176 sayılı kararı ile 6487 sayılı Yasanın 21. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun başlığı ile birlikte değiştirilen geçici 6. maddesinin “2981 sayılı Kanuna göre yapılan imar uygulamalarından ipotekle teminat altına alınanlarda dahil olmak üzere her illerinin borçlu idarelerce ödenmesine” ilişkin usulü düzenleyen 12. fıkrası Anayasanın 2., 35. ve 36. maddelerine aykırı görülerek iptal edilmiş olduğundan, dava tarihindeki değerin tespit edilmesi gerektiği nedeniyle Mahkememiz kararı bozulmuştur.

Bozma uyarınca Mahkememizce 24/06/2016 günlü keşif yapılmıştır.

Keşif sonrası sunulan bilirkişi raporunda bedele dönüşen 874,24 m2 alanın m2 birim fiyatı 1.200,00 TL'den, dava tarihindeki değeri 1.049.088,00 TL olarak belirlenmiştir.

6745 Sayılı Yasada 35. Madde ile 2942 Sayılı Kanuna geçici 12. madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ Madde 12- 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; uygulamanın 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.

Esas Sayısı : 2017/108

Karar Sayısı : 2017/91

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.” şeklinde yeni bir yasal düzenleme yapılmıştır.

Mahkememizce yeni yasal düzenleme nedeni ile Yargıtay 5-Hukuk Dairesinin 2015/26267 esas, 2016/12986 emsal bozma ilamında belirtildiği şekilde benzer davalarda anılan yasa hükmüne göre ek rapor alınarak karar verilmesi gerektiği hususunda görüş bildirilmesi nedeni ile mahkememizce derdest bulunan davada bilirkişi kurulundan 6754 Sayılı Bilirkişi Kanunun 2942 sayılı Kanunun 15. maddesinde 39. madde ile yapılan değişiklik gözetilerek Taşınmaz Değerlendirme Uzmanı eklenerek ek rapor alınmıştır.

Bilirkişi kurulunun hazırladığı ek raporda; Yasal değişiklikler nedeni ile imar uygulamasının tapuya tescil tarihi olan 10.08.2009 tarihindeki değeri 30348 TL olarak belirlenmiş ve 6745 sayılı Yasanın 35. maddesi gereğince bu değer üzerinden Yurt içi üretici fiyat endekslerine göre dava tarihine endekslediğinde 586.289,10 TL bedele dönüşen kısım için bedel tespiti yapılmıştır. Görüldüğü gibi, davanın açıldığı tarih itibarıyla mevcut yasal düzenlemeler karşısında 1.049.088,00 olan taşınmaz bedeli, 6745 sayılı Yasanın yeni hesaplama yöntemi ile 586.289,10 TL ye düşmüştür. Gerçek ya da tüzel kişilerin mülkiyet hakkı Anayasal güvence altında olup, Anayasa'nın 35. maddesinde temel haklar ve ödevlere ilişkin ikinci bölümde düzenlenmiştir.

Mülkiyet hakkında kısıtlama ancak kamu yaran amacı ile ve yasa ile mümkündür.

Yine mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

Türk Medeni Kanunu açısından bakıldığında 683.maddede yapılan düzenleme ile ^M bir şeye malik olan kimse hukuk düzeninin sınırları içinde o şey içinde dilediği gibi kullanma ve tasarruf yetkisine sahiptir”. Bu maddenin doğal sonucu olarak kullanmama şeklinde de tasarruf mümkündür.

Diğer taraftan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme ye ek protokol (1) (Paris 20.3.1952)

Madde 1: Mülkiyetin Korunması Her gerçek ve tüzel kisinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse ancak kamu yaran sebebi ile ve yasada öngörülen koşullara ve Uluslararası hukukun genel ilkelerine uyumlu olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir

Yukarıdaki hükümler devletlerin; mülkiyetin kamu yararına olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasalan uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getirmez.”

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Demeci kabul

edildikten sonra bu demeçteki bazı ilkelerin Avrupa Konseyine üye devletlerin ülkesinde kanun gibi uygulanmak amacı ile hazırlanmıştır. Sözleşme Avrupa Konseyine üye Devletler tarafından Roma da 4.11.1950 tarihinde imza edilmiştir.

Esas Sayısı : 2017/108

Karar Sayısı : 2017/91

Türkiye Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 10.3.1954 tarih ve 6366 sayılı kanun ile onaylayarak Türk Hukuk Düzeninde yürürlüğe konmuştur.

Ek protokolün 1 maddesinde mülkiyet hakkına müdahale için 3 koşul on görülmekte olup bunlar;

1- Müdahale kamu yaran amacına yönelik olmalıdır

2- Müdahalenin yasa ile öngörülen koşullara ve Uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olmalıdır

3- Mülkiyete yönelik müdahalede amaca ulaşmak için başvuru yöntem ile amacı arasında orantılılık-adil denge olmalıdır.

Somut olay incelendiğinde; Davacının tapulu mülkiyet hakkı sahibi olarak korunmaya değer bir hakkının bulunduğu görülmektedir.

İlgili Belediye'nin İmar Kanununa uygun olarak yaptığı imar uygulaması nedeni ile mülkiyet hakkı sahibinin taşınmazının bir kısmının bedele dönüştüğü anlaşılmaktadır.

Söz konusu bedelin tespiti hususunun davacının mülkiyet hakkının karşılığını dava tarihi itibarıyla alabilmesi gerekmektedir.

Mülkle ilgili olarak mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kamu veya genel çıkarlar doğrultusunda meşru bir amaca hizmet ettiği anlaşılmakta ise de, bu meşru amaca hizmet etmenin yeterli olmadığı, aynı zamanda orantısız olması gerektiği, AİHM sinin emsal kararında öngörüldüğü şekilde toplumun genel çıkarlarının gerekleri ile bireyin temel haklarının korunması gereği arada adil bir dengenin korunması gerekmekte olup, somut olayda 6745 Sayılı Yasanın imar uygulamasının tescil tarihi itibarıyla belirlenecek değer Yurt içi Üretici Fiyat Endeksleri ile dava tarihine göre güncellenmesi yöntemi uygulandığında, davacının dava tarihinde talep edebileceği rayiç değerle orantılı olmadığı ve buna göre adil bir dengenin korunamadığı anlaşılmaktadır.

Kaldı ki, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Yurt içi Üretici Fiyat Endeksi tablosu taşınmazın değerini saptama yönünden objektif ölçüt olarak yan unsurlar olmadığından alınabilecek bir niteliğe sahip değildir.

Bu durum ise davacının Anayasal bir hak olan mülkiyet hakkının ilgili idare karşısında adil bir denge korunmadığından ihlal edildiği anlamına gelmektedir.

Söz konusu 6745 sayılı Yasanın 35. maddesi ile 2942 sayılı Yasaya eklenen geçici 12. maddesinin “Yapılara uygulanacak bazı- işlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun bir maddesinin değiştirilmesi hakkında kanun hükümlerine göre yapılan imar uygulamalarından doğan idarelerin taraf olduğu her türlü alacak ve bedel arttırım davalarında taşınmazın değeri uygulamanın tapuda tescil edildiği tarih değerlendirme tarihi olarak esas alınmak ve o tarihteki nitelikleri gözetilmek suretiyle tespit edildi. Tespit edilen bu bedel Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Yurt içi Üretici Fiyat Endeksi Tablosu esas alınmak suretiyle dava tarihi itibarıyla güncellenir ve ortaya çıkan gerçek bedel hak sahibine ödenir.” hükmü hesaplama yöntemi açısından söz konusu uygulamanın Anayasa'ya Türk Medeni Kanun Hükümleri'ne

Esas Sayısı : 2017/108

Karar Sayısı : 2017/91

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, İnsan Hakları ve Temel Özgürlükleri Sözleşmesi ve ek protokol hükümlerine göre iptali gerektiği düşünülmektedir.

Anayasa Mahkemesi tarafından gerekli incelemeler yapılarak ilgili yasanın ilgili hükümlerinin iptali konusunda karar oluşturulması saygı ile talep olunur.”