

Esas Sayısı : 2019/56

Karar Sayısı : 2019/41

“ ...

Davacı Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (EPDK) doğal gaz dağıtım faaliyeti yapmak, dağıtım tesisleri kurmak için Sincan ilçesi, Yenikent/Kesiktaş 178 ada 53 parsel numaralı taşınmaz hakkında 12.01.2017/6859-1 sayılı kamu yararı kararı verildiğini, pazarlıkla satın alma görüşmesinin sonuçsuz kaldığını öne sürerek davalı ... ve arkadaşları hakkında mahkememizin 2018/282 esas sayılı davasını açmış, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığından çıkararak Alman Devleti vatandaşlığını edinen ... hakkındaki dava tefrik edilerek bu esasa kaydedilmiştir.

Davacı EPDK tarafından açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ve irtifak tesisi talepli bu dava usulüne uygun olarak açılmış olup, dava konusu taşınmaz yargı alanında bulunduğundan mahkememiz görevli ve yetkilidir (2942 s. K. 37).

Dava konusu taşınmazın arazi vasıflı olması nedeniyle değerinin tespitinde uygulanması gereken Kamulaştırma Kanunu 11/1-ı bendindeki objektif ölçülerin tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçemeyeceğine ilişkin hükmün Anayasa'nın 35. ve 46. maddelerine aykırı olduğu değerlendirilerek itiraz yoluna başvurulmasına karar verilmiştir.

İlgili Mevzuat;

Anayasanın “Mülkiyet hakkı” başlıklı 35. maddesi şöyledir:

“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz. “

Anayasanın “Kamulaştırma” başlıklı 46. maddesinin ilgili 1. fıkrası şöyledir:

“Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde İdarî irtifaklar kurmaya yetkilidir”.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun “Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları” başlıklı 11. maddesinin ilgili bölümleri şöyledir:

“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;

...

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,

...

Esas Sayısı : 2019/56

Karar Sayısı : 2019/41

1) Bu fıkırada belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek ve her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğler objektif ölçüleri,

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

...

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

Deęerlendirme;

Somut olayda dava konusu 178 ada 53 parsel uygulama imar planı sınırı dışında kaldığından ve belediye sınırları dahilinde olmakla birlikte belediye hizmetlerinin tamamından yararlanmadığı, fiilen de tarla olarak kullanıldığından arazi vasıflıdır.

Arazilerin kamulaştırma bedeli taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir esas alınarak tespit edilir (2942 s. K. 11/1-f). Taşınmaz değerinin tespitinde başlıca üç unsur etkilidir: resmi ürün verileri, kapitalizasyon faizi ve objektif ölçüler.

İl ve ilçe tarım müdürlükleri tarımsal istatistikleri il merkezi ve ilçe düzeyinde düzenli olarak tutmaktadır. Net gelir yöntemine göre taşınmazın bulunduğu yörede mutad olarak ekilen ürünlerin tarım müdürlükleri tarafından belirlenen ortalama verim miktarları, hasat dönemindeki ortalama toptan kilogram satış fiyatları çarpılarak gayri safi gelir ve gayri safi gelirden ortalama masraflar çıkarılarak taşınmazın net geliri bulunur.

Kapitalizasyon faizi ise taşınmazın yıllık net geliri ile gerçek satış bedeli arasındaki oranı ifade eder. Yargıtay'ın yerleşik içtihatları gereğince ülkemizde kapitalizasyon faizi % 3 ila % 5 oranları arasında değişmektedir. Faiz oranı ile taşınmazın değeri arasında ters orantı vardır. Diğler bir deyimle faiz oranı düştükçe taşınmazın değeri artmaktadır. Faiz oranı bölgedeki nüfus yoğunluğu, arazinin kıtlığı, konumu, yerleşim yerlerine ve pazarlara yakınlığı gibi unsurlar dikkate alınarak tespit edilmektedir. Karadeniz sahil bandı gibi nüfus yoğunluğunun son derece fazla ve arazinin ise kıt olduğu yerlerde faiz oranı % 3 olarak alınmaktadır. Mahkememizin yargı alanında kalan Sincan, Etimesgut ve Ayaş ilçelerindeki araziler için faiz oranı istikrarlı biçimde % 4 olarak uygulanmaktadır.

Objektif ölçüler de taşınmazın değerinin tespitinde dikkate alınır. Bilirkişiler tarafından somut olayda gerekçelendirmek ve her bir ölçünün oranı belirtilmek suretiyle tespiti gerekir. Sınırlı olarak sayılması mümkün olmayan objektif ölçülerin, kapitalizasyon faizinin tespitinde dikkate alınmamış olan, taşınmazın yola, imarlı bölgelere, ticari- sanayi bölgelerine yakınlığı ile göl, nehir, deniz gibi araziye talebi arttıran doğal güzelliklere yakınlığı gibi unsurlardan oluştuğu kabul edilmektedir.

Esas Sayısı : 2019/56

Karar Sayısı : 2019/41

Açıklandığı üzere ürün verileri ilçe düzeyinde tutulmakta, Yargıtay kararları gereğince kapitalizasyon faizi taşınmazın bulunduğu yöre, ilçe itibariyle tüm taşınmazlar için aynı oranda istikrarlı bir biçimde uygulanmakta olduğundan bir taşınmazı aynı ilçede bulunan diğer arazi vasıflı taşınmazlardan ayıran, taşınmazın gerçek piyasa değerini tespiti için sağlanan unsur objektif ölçülerdir. Eş söyleyişle bir ilçenin farklı köy veya mahallesinde bulunan tarım arazisi sınıfı aynı olan taşınmazların net gelir ve faiz oranı aynı olacağından, objektif ölçü uygulanmaksızın bulunacak değerleri aynı olacak yahut bilirkişilerin taşınmazın niteliğine göre verim miktarını resmi verinin bir miktar üzerinde yahut altında almasına bağlı olarak çok küçük değer farklılıkları yaşanabilecektir.

Anayasa'ya aykırılık sorunu;

Mülkiyet hakkı bir temel hak olarak Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınmış ve ancak kamu yararı amacıyla ve de kanunla sınırlama getirebileceği belirtilmiştir. Özel mülkiyete konu bir taşınmaza kamu yararı amacıyla gereksinim duyulması halinde kamulaştırılarak mülkiyet hakkına kısmen veya tamamen son verilmesi, sınırlandırılması Anayasa'nın 46. maddesindeki ilkelere uyulmasını gerektirir. Belirtilen madde gereğince idarenin özel mülke konu bir taşınmaza el koyması mümkün olmakla birlikte hak sahibine gerçek karşılığının ödenmesi şarttır. Kamulaştırma işlemi sonucunda mülkiyet hakkının kısmen veya tamamen sona erdirilmesi yahut sınırlandırılması halinde taşınmaz bedelinin ve/veya değer kaybının gerçek karşılığının ödenmemesi mülkiyet hakkının ihlali sonucunu doğurur.

Kamulaştırma Kanun'unun 11/1-ı bendinde 7139 sayılı Kanun'un 27. maddesi ile yapılan değişiklikle objektif ölçülerin tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçemeyeceği hükmü getirilmiştir.

Ürün verileri ve kapitalizasyon faiz oranının aynı olması nedeniyle bir taşınmazı bireyselleştiren, değerinin tespitinde aynı yöre ve ilçede bulunan diğer taşınmazlardan ayıran unsur objektif ölçüdür. Bir ilçede bulunan arazi vasıflı taşınmazların değerleri arasında en fazla yarı oranında fark olabileceğine dair kabul gerçekle ve piyasa değerleriyle bağdaşmamaktadır. Örneğin; Sincan ilçesinde Malıköy Mahallesiindeki organize sanayi bölgelerine yahut Ballıkuyumcu Mahallesiindeki toplu konut alanlarına yakın bir taşınmazın Bacı Mahallesiinde bulunan diğer bir araziden en fazla yarı oranında değerli olduğu söylenemez. Örnekte belirtilen taşınmazların değerleri arasında misliyle fark bulunmaktadır. Somut olayda da bilirkişi kurulu ilçe tarım müdürlüğü ürün verilerini esas almak suretiyle, istikrarlı uygulama gereğince faiz oranını %4 kabul ederek taşınmazın değerini 44,13 TL/m² olarak tespit etmiştir. Bilirkişi kurulu taşınmazın serbest alım-satım kolaylığı, ürün pazarlama olanakları, yola cephesinin bulunması, mahalle merkezine yakınlığını objektif ölçü olarak kabul etmiş, Kamulaştırma Kanunu 11/1-ı bentteki sınırlama nedeniyle % 50 oranında objektif değer artışı uygulamakla birlikte "piyasa rayiç bedellerine ulaşılabilmesi bakımından" objektif değer artış oranını % 70 almak suretiyle seçenekli hesaplama yapmıştır. Bilirkişi raporu objektif ölçünün % 50 oranında alınması durumunda taşınmaz değerine ulaşamayacağını belirlemektedir.

Objektif ölçüyü taşınmazın resmi ürün verileri ve kapitalizasyon faiz oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerinin yarısıyla sınırlayan düzenleme taşınmazın gerçek değerinin tespiti için imkan vermeyeceğinden Anayasa'nın 46.maddesine aykırıdır. Gerçek bedel ödenmeksizin kamulaştırma her halde mülkiyet hakkının ihlali sonucunu doğuracağından Anayasa'nın 35. maddesine de aykırılık teşkil eder.

Sonuç;

Esas Sayısı : 2019/56

Karar Sayısı : 2019/41

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11/1-t bendinde yer alana “arazi bedelinin yarısını geçmemek” ibaresinin Anayasa'nın 35. ve 46. maddelerine aykırı olduğu düşüncesiyle iptali için Anayasanın 152. maddesi gereğince Anayasa Mahkeme'sine başvurulmasına,

Davanın işin Anayasa Mahkeme'sine gelişinden itibaren 5 ay süre ile geri bırakılmasına,

Gerekçeli başvuru kararı aslının, başvuru kararına ilişkin tutanağın onaylı örneğinin, dava dilekçesi ile bilirkişi kurulu raporunun onaylı örneklerinin dizi listesine bağlanarak Anayasa Mahkeme'sine gönderilmesine karar verildi.”