

“... ”

Mahkememizin iş bu yargılama dosyası ve benzer dosyalar ile yerleşik Yargıtay 5. ve 18. Hukuk Dairesi uygulamalarında; arazilere ilişkin kamulaştırma işlemlerinde öncelikle dava konusu yapılacak arazinin değeri 2942 sayılı yasanın 11/1-f maddesine göre net gelir esas alınarak belirlenmekte ardından aynı yasanın 11/1 -ı maddesi uyarınca değer arttırıcı unsurlar belirlenerek objektif değer artışı uygulanıp taşınmazın gerçek değeri bulunmaktaydı. Bu bağlamda eldeki dava 04.09.2018 tarihinde açılmış, kamulaştırmada taşınmaz bedelini hesaplamaya ilişkin 11/1-ı maddesi ise 7139 S.K./27 md uyarınca 19/047/2018 tarihinde değişikliğe gidilerek arazilerde taşınmaz bedelinin hesabı yöntemi farklılaştırılarak 11/1 -1' maddesine göre net gelire göre belirlenen taşınmaz bedelindeki objektif değer artışının arazi bedelinin yarısını geçmeyeceği yönünde sınırlama getirilmiştir.

Kanun değişikliğinden sonra dava konusu taşınmaz başında yapılan keşif sonucu verilen 15.10.2018 tarihli bilirkişi raporunda yukarıda anılan kanun değişikliğine atıfta bulunularak, net gelire göre belirlenen değer üzerinden % 50 objektif değer artışı uygulanıp m2 bedeli 25,58 TL olarak bulunmuştur. Oysa aynı taşınmaz ile ilgili bizzat davacı kurum tarafından ve keşiften 3 yıl önce alınan 14.11.2015 tarihli kıymet taktir raporunda, taşınmaz bedeli net gelire ilişkin aynı yöntemle belirlendikten sonra gerçek değerine ulaşmak için %70 objektif değer artışı uygulanarak taşınmaz bedeli m2 için 34 TL olarak bulunmuştur ki bir taşınmazın ülkemiz şartlarında 3 yıl sonra değer kaybettiği vaki değildir. İlgili dosyamızda taşınmazın gerçek bedelinin tespiti amacı ile 2942 sayılı yasanın 11/1-ı maddesindeki sınırlama ile bağlı olmaksızın ek rapor alınmış neticede dava konusu yerin Van-Bitlis karayoluna 250 m, Van Gölü sahiline 640 m uzaklıkta olduğu belirtilerek aslında % 170 oranında objektif değer artışı uygulanarak taşınmazın gerçek m2 birim değeri 46,04 TL olarak belirlenmiştir. Burada belirtmek gerekir ki Yargıtay 5. Hukuk Dairesi ve yerel mahkeme uygulamalarında taşınmazın gerçek bedelinin tespiti için %20 ile % 450 oranında objektif değer artışı uygulanarak taşınmazın gerçek değerinin tespiti yapılabilmekteydi. Aşağıda bu uygulamaya esas güncel kararlardan alıntılar ilave edilmiştir.

Dava, 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın yol olarak tapudan terkini istemine ilişkindir.

2)Dava konusu taşınmazın İzmir-Aliğa-Yeni Foça karayoluna, su ve elektrik kaynağına ve Bozköy yerleşim yerlerine olan mesafesi, bu yöredeki arazilerin sanayi amaçlı tesislerle dolu olması, Aliğa İlçesinin turistik ve sanayi ağırlıklı bir yer olması gibi nedenlerin tarım arazisi niteliğindeki taşınmazın değerinde % 500 objektif değer artışına neden olacağı dikkate alınmadan % 400 objektif değer artışı uygulayan rapora göre hüküm kurulmak sureti ile az bedele hükmedilmesi, 07/06/2018 gününde oybirliğiyle karar verildi. (Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 2017/12421 E- 2018/11688 K)

“Dava konusu taşınmazın konumu, bilirkişi kurulu raporunda belirlenen özellikleri dikkate alınarak tespit edilen metrekaşe birim fiyatına ilave edilerek objektif değer arttırıcı unsurun % 120 oranında olacağı gözetilmeden daha düşük objektif değer artış oram kabul eden bilirkişi raporuna göre eksik bedel tespiti doğru olmadığı” 06/11/2018 gününde oybirliğiyle karar verildi. (Yargıtay S. Hukuk Dairesi)

Arazi niteliğindeki taşınmazın dosyada yazılı özelliklerine göre objektif diğer arttırıcı unsurun % 200 oranında kabul edilmesi gerektiği gözetilmeden, daha düşük oranda alınması sonucu aza hükmedilmesi 24.06.2015 gününde oybirliğiyle karar verildi.(Yargıtay 5. Hukuk Dairesi)

İTİRAZA KONU KANUN MADDELERİ

2942 sayılı yasanın KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ ESASLARI başlıklı Madde 11/1-ı (Değişik bent: 19/04/2018 -7139 S.K./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.

ANAYASAYA AYKIRILIK MADDELERİ

Yukarıda belirtilen nedenler ışığında; 2942 yasanın 11/1-ı maddesindeki, “Bu fıkra da belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek” şeklindeki cümlesi,

Aşağıda ayrıntılı açıklanacağı üzere,

2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasa’ sının Cumhuriyetin Nitelikleri başlıklı 2. maddesi olan “Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, milli dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, laik ve sosyal bir hukuk Devletidir.” şeklindeki hukuk devleti ilkesine,

2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasa’sının Temel Hak ve Hürriyetlerin Sınırlanması başlıklı 13. maddesi olan “Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar. Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz şeklindeki düzenlemede belirtilen ölçülülük ilkesine,

2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasa' sının 35. maddesi olan “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yaran amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” şeklindeki düzenlemede belirtilen mülkiyet hakkının özüne aykırılık teşkil ettiği gibi bu gibi bir sınırlamanın kamu yararına olmadığı aksine kamuyu oluşturan bireylere zarar verdiği ve vicdanlarında makes bulmadığından, mülkiyet hakkına,

2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasa' sının 46. maddesi olan “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarım peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.” Şeklindeki düzenlemede belirtilen idarece yapılan kamulaştırma işlemlerinde mülkiyetin gerçek karşılığının belirlenip verilmesine ilişkin açık ve emredici ilkesine aykırılık teşkil etmekte ve iptali gerekmektedir.

ANAYASAYA AYKIRILIK İTİRAZLARI

1-) 2942 sayılı yasanın “Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları” şeklindeki başlığı ve “taşınmaz malın değerini tespit ederler.” şeklindeki 11. maddenin devam eden cümleleri bir bütün olarak değerlendirildiğinde, kanunun koyucunun amacının, mülkiyet hakkı elinden alınan veya sınırlandırılan malikin bu fedakarlığı karşısında gayrimenkulünün gerçek değerinin ödenmesinin amaçlandığı açıkça anlaşılmaktadır ve bu amaç yukarıda sayılan Anayasa maddeleri ile ve özellikle 46. maddesinde karşılığını bulan “gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir” cümlesi ile tam örtüşmektedir. Oysa 2942 sayılı Yasanın 11/1-ı maddesi ile getiren % 50 lik objektif değer artışı sınırlandırılması ile artık maliklerin net gelir esasına göre yapılacak bir hesaplama yöntemi ile mallarının gerçek değerini tahsil etmesinin önü yukarıda itiraza konu olay başlığı altında anlatıldığı şekilde kesilmiş olduğundan ilgili düzenleme yukarıda anılan Anayasa maddelerine açıkça aykırılık teşkil etmekte ve mülkiyet haklarının özünü kısıtlamaktadır.

2-) Sayın yüksek mahkemenin de malumu olduğu üzere, arazilerde değer tespiti 2942 sayılı yasanın 11/1-f maddesindeki “Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın (...) mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri” şeklindeki düzenleme uyarınca il veya ilçe tarım müdürlüklerinden alınan ve o yıla ait mutad olarak ekilen ürün cetvellerindeki bedeller ve masraflar formül ize edilerek hesap edilmektedir. Esasen bu yöntem dahi ürünlerin yıllara göre veriminin düşmesi, masrafların artması gibi çeşitli nedenler ile bizi doğru sonuca götürmemekle beraber bulunan bu değerler üzerinden, gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve emlakçı bilirkişilerce verilen raporlar ve mahkeme gözlemi sonucu objektif değer artışı uygulanarak bugüne kadar taşınmazın piyasadaki gerçek değerine ulaşılmakta idi, bu yüzden ilgili maddenin f bendi tek başına bugüne kadar gerçek bedelin tespitinde sıkıntıya neden olmamıştır. Ancak objektif değer artışı ile ilgili sınırlayıcı düzenlemenin iptal edilmemesi halinde bu fıkrada Anayasaya aykırılık teşkil edeceği düşünülmektedir. Bu ve sayın yüksek mahkemece değerlendirilecek diğer nedenler ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11/1 -ı maddesinde bulunan “ bu fıkrada belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek” şeklindeki düzenleme, Anayasanın 2., 13., 35. ve 46. maddelerine aykırılık teşkil etmektedir.

Yukarıdaki nedenlerle;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ: Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere;

1-) 2709 sayılı 1982 Anayasasının 2., 13., 35. ve 46. maddelerine aykırılık teşkil eden; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11/1-ı maddesinde bulunan “Bu fıkrada belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek” şeklindeki ibarelerinin iptali için 2709 sayılı 1982 Anayasa'nın 152. maddesi gereğince ANAYASA MAHKEMESİNE BAŞVURULMASINA,

2-) Anayasaya açıkça aykırılığı hususunda, güçlü belirtilerin bulunduğu; adliyemizde benzer mahiyette davalar bulunduğu, yürürlüğünün başlaması ile hukuk yargılamalarında uygulanmalardan doğacak, sonradan giderilmesi güç veya olanaksız durum ve zararların önlenmesi için esas hakkında karar verinceye kadar, yukarıdaki kanım maddesinde

ÖNCELİKLE YÜRÜRLÜKLERİNİN DURDURULMASI HAKKINDA KARAR
VERİLMESİ,

3-) Anayasa Mahkemesinin bu konuda vereceği karara kadar davanın GERİ
BIRAKILMASINA,

4-) Anayasaya aykırılığın değerlendirilmesi için dosya içeriği ve belgelerin onaylı
birer suretinin Anayasa Mahkemesine gönderilmesine,

5-) 2709 sayılı 1982 Anayasasının 152/3. maddesinin hükmü gereği dosyanın
Anayasa

Mahkemesine, gelişinden başlamak üzere beş ay içinde karar verilmesinin
beklenmesine, bu süre içinde karar verilmezse davanın yürürlükteki kanun hükümlerine göre
sonuçlandırılmasına karar verildi.”