

TÜRK MİLLETİ ADINA

T.C.
İSPİR
ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : 2012/256 Esas
KARAR NO : 2013/74

HAKİM : SAMET YAZICI 125190
KATİP : SALİH BALCI 140556

DAVACI : ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU - Av. Ayşegül Süer, Ziyabey
Cad. No:19 BalgatMerkez/ ANKARA
VEKİLİ : Av. SERKAN TEK - Çobanyıldızı Sokak 4/5 Çankaya Çankaya/ ANKARA
DAVALILAR : 1- ALİ PİÇAKCI -14834827658Adalet Mah. Evliya Çelebi Sokak Sk.
No:7 İç Kapı No:5İlkadım/ SAMSUN
2- YAŞAR PİÇAKCI -1806496486293.Sokak Sk. CumhuriyetMah. No:3 İç Kapı
No:3Atakum/ SAMSUN
3- TEMEL PİÇAKCI -18055965144EsenevlerMah. 389.Sokak Sk. No:24 İç Kapı
No:4Atakum/ SAMSUN
4- FATMA PİÇAKCI -18067964708Dumlupınar Sokak Sk. Bahçelievler Mah. No:24 İç
Kapı No:Aİlkadım/ SAMSUN

DAVA : Kamulaştırma (Bedel Tesbiti Ve Tescil)
DAVA TARİHİ : 04/05/2012
KARAR TARİHİ : 04/03/2013
GEREKÇELİ KARAR YAZIM TARİHİ : 16/04/2013

Mahkememizde görülmekte bulunan Kamulaştırma (Bedel Tesbiti Ve Tescil) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Davacı vekili 04/05/2012 havale tarihli dilekçesiyle davalılara ait Erzurum ili, İspir ilçesi, Çamlıkaya Mahallesinde bulunan 375 ada 42 parsel sayılı 483,64 metrekairelik taşınmazın kamulaştırıldığını, dava öncesi davalılar ile uzlaşma sağlanamadığını belirterek dava konusu taşınmazın tamamının tapu kaydının iptali ile Hazine adına tapuya kayıt ve tescilini ve kamulaştırma bedelinin tespitine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Taraflara duruşma gününü bildirir meşruhatlı davetiye tebliğ edilerek taraf teşkili sağlanmıştır.

Davalı vekili cevap dilekçesinde taşınmazlara acele el koyma dosyalarında verilen bedellerin düşük olduğunu savunmuştur.

Kamulaştırma evrakının dosyaya ibraz edildiği, dava konusu taşınmazın tapu kaydı ile münavebeye esas alınmak üzere ilçemizde ekilmesi mutat olan ürünlerin listesi getirilmiş ve bu ürünlerin dönüm başına ortalama verim, toptan satış fiyatı ile üretim giderleri getirilmiştir.

Çamlıkaya Belediyesinden gelen cevabi yazıya göre taşınmazın belediye mücavir alan sınırları içinde olduğu, belediye hizmetlerinden yararlandığı, taşınmazın meskun alanda bulunduğu anlaşılmıştır.

Uzlaşma bulunmadığından mahallinde 05/11/2012 günü keşif yapılmış ve bilirkişi kurulundan raporlar alınmıştır.

Belediyeden verilen cevabi yazıya göre taşınmazın vasfına ilişkin olarak değerlendirme yapılması zorunlu olduğundan keşif esnasında bu hususta gözlem yapılmış, ayrıntılı gözlemin yer aldığı komşu 41 parsel ile ilişkin mahkememizin 2012/255 Esas sayılı dosyasında yapılan gözlemin dava konusu taşınmazın bulunduğu adanın 60 parselden ibaret olduğu, 1 nolu parselin orman parseli olduğu anlaşılmış,taşınmazın bulunduğu adaya gelen araç yolunun bulunmadığı taşınmazın bulunduğu bölgeye asma köprüden geçerek yaya olarak ulaşıldığı, köprüden sonra taşınmazlara patika yol ile gidildiği Çoruh Nehri kenarında araç yolu olarak kullanıldığı düşünülen patika yol bulunduğu şeklinde olduğu anlaşılmış, taşınmazın meskun mahale 224 metre mesafede olduğu tespit edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 17/04/1998 gün ve 1996/3-1998/1 SY İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu kararında hangi taşınmazların arsa sayılabileceği açıklanmıştır. İçtihadı birleştirme kararının gerekçesi dikkate alındığında 1/1000 lik imar planında bulunmayan bir taşınmazın arsa olarak

değerlendirilebilmesi için taşınmazın belediye veya mucavir alan sınırları içinde bulunması ve belediye hizmetlerinden yararlanması ve etrafının meskun olması şartlarının bir arada bulunması gerekir. Dava konusu taşınmaz bakımından tüm dosya kapsamı değerlendirilerek yapılan inceleme sonucunda taşınmaz meskun mahalde bulunmamakla birlikte taşınmazın içinde bulunduğu 375 adabir bütün olarak değerlendirildiğinde taşınmazın mucavir alanda olduğu, belediye hizmetlerinden ve elektrik, su, telefon hizmetlerinden faydalandığı, bu nedenle konumu itibari ile arsa olarak kabulünde zorunluluk olduğu anlaşılmıştır.

Taşınmaz arsa vasfında olduğundan dava tarihinden önceki özel amacı olmayan satışlara göre değerlendirme yapılmış ve dava konusu taşınmazın değeri inşaat bilirkişileri tarafından hesaplanmıştır. Yapılan hesaplamanın kanuna uygunluğunun tespiti amacıyla emsal taşınmazlarla birlikte dava konusu taşınmazın emlak vergisine esas asgari birim değerleri getirilmiş ve emsallerin yapılan karşılaştırma sonucunda dava konusu taşınmaza göre daha değerli olduğu tespit edilmiştir.

Emlak birim değerlerine göre emsal taşınmazın dava konusu taşınmazdan 1,57 kat değerli olmasına karşın hükme esas alınan raporda emsallerin 5,4 ve 6 kat değerli olduğuna dair yapılan tespit mahkememiz tarafından değerlendirilmiş ve bilirkişilerin yaptığı saptama taşınmazın özel konumu ve özellikle taşınmaza araç yoluyla ulaşamıyor oluşu dikkate alındığında usul ve yasaya uygun olduğu kanaatine ulaşılmıştır

Bilirkişi kurulu tarafından rapor ile taşınmazın üzerindeki ağaçların bedelizemin bedeli dikkate alınmaksızın ayrıca hesaplanmış ve hesaplanan bedel arsa bedeline ilave edilmiştir.

Dava, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasıdır.

2942 sayılı kanunun 10/8. maddesine göre " Hakim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder."

Somut olayda dava konusu taşınmazın arsa vasfında olduğu anlaşılmış ve taşınmazın değerinin emsal satışlara göre hesaplaması yapılmış, taşınmazın göl alanında kalacak olması nedeni ile talebin aksine terkin kararı vermek gerekmiş ve oluşan vicdani kanaat ile aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM: Ayrıntısı yukarıda açıklandığı üzere;

1- Davanın kabulü ile dava konusu Erzurum ili, İspir ilçesi, Çamlıkaya Mahallesi, Eskivan Mahallesi mevkiinde bulunan 375 ada 42 parsel sayılı taşınmazın tapu kaydının kamulaştırma nedeni ile iptali ile hazine adına TAPUDAN TERKİNİNE,

2- Dava konusu taşınmazın toplam kamulaştırma bedelinin 21.248,06 TL olarak tespitine,

3- Kararın kesinleşmesi beklenmeksizin tespit ve bloke edilen fark bedelinin varsa işlemiş faizi ile birliktedavahılara payları oranında derhal ödenmesi için ilgili bankaya müzekkere yazılmasına,

4- Alınması gereken harç peşin alındığından yeniden harç alınmasına yer olmadığına,

5- Davacı tarafından yapılan yargılama giderlerinin kendi üzerinde bırakılmasına,

6- Karar tarihi itibari ile yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre davacı vekili için 1.320,00TL vekalet ücretinin davalılardan alınarak davacıya verilmesine,

7- İİK 28. Maddesi gereğince hüküm özetinin Tapu Müdürlüğüne ve ilgili banka şubesine gönderilmesine,

Dair davacı vekilinin yüzüne karşı, davalının yokluğunda terkin yönünden kesin bedel yönünden ise gerekçeli kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde Yargıtay 5. Hukuk Dairesi nezdinde temyiz yasa yolu açık olmak üzere verilen karar açıkça okunup usulen anlatıldı. 04/03/2013

Katip 140556

Hakim 125190