Orman Tapusunda TMK 1007 Emsali

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	24.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/787	2026/400	TMK 1007, 2942 s.K. 11/1-g, HMK 371, HMK 373

ÖZET

Orman sınırında kaldığı için tapusu iptal edilen arsalarda TMK 1007 tazminatı, 2942 s.K. 11/1-g uyarınca özel amacı olmayan emsal satışlarla belirlenmeli; komşu parsel için başka dosyada takdir edilen bedel endekslenerek emsal alınamaz. Direnme kararı oy birliğiyle bozuldu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/orman-siniri-tapu-iptali-tmk-1007-emsal-hgk-2026-400/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Hukuk Genel Kurulu 2025/787 E. , 2026/400 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2025/13 E., 2025/221 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 27.11.2024 tarihli ve

2024/2370 Esas, 2024/9257 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 1007. maddesine dayalı tazminat davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalı Hazine vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince davalı Hazine vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı Hazine vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 5. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, İlk Derece Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davalı Hazine vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili dava dilekçesinde; müvekkillerinin murisi adına tapuda kayıtlı olan İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, ... Köyü, 2 61... parsel sayılı taşınmazların, orman sınırları içerisinde kaldığından bahisle tapu kayıtlarının iptali ile Hazine adına tescili için İstanbul 19. Asliye Hukuk Mahkemesinde (Kapatılan Sarıyer 1. Asliye Hukuk Mahkemesinde) Orman Genel Müdürlüğü tarafından dava açıldığını, yapılan yargılama sonunda, 261 parsel sayılı taşınmazın tamamının, 1401 parsel sayılı taşınmazın ise 1.7 00... 'lik bölümünün orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilerek tapu kayıtlarının iptali ile Hazine adına tesciline karar verildiğini ve kararın 09.12.2008 tarihinde kesinleştiğini, oluşan zarardan TMK'nın 1007. maddesi gereğince Devletin sorumlu olduğunu ileri sürerek fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile 100.000,00 TL tazminatın 09.12.2008 tarihinden itibaren işleyecek olan yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsilini talep etmiş, talep artırım dilekçesi ile talebini 37.324.081,50 TL'ye yükseltmiştir.

II. CEVAP

Davalı Hazine vekili cevap dilekçesinde; kesinleşen orman kadastrosuna göre dava konusu taşınmazların orman sınırları içerisinde kaldığını, arazi kadastrosu sırasında yapılan hatalı işlemin iptali ile taşınmazların Hazine adına tescilinin sağlandığını, baştan beri yolsuz şekilde oluşan sicil kaydının hiçbir zaman mülkiyet hakkı kazandırmayacağını belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 30.11.2017 tarihli ve 2016/193 Esas, 2017/459 Karar sayılı kararıyla; dava konusu taşınmazların tapulama yoluyla tespit edildiği, Devlet eliyle oluşturulan tapu kaydına göre davacılar murisinin taşınmazların maliki olduğu, dava konusu 261 parselin tamamının, 1401 parselin ise 17 00... 'lik bölümünün kesinleşmiş orman sınırı içerisinde kaldığından bahisle açılan tapu iptali ve tescil davası sonucunda tapu kayıtlarının iptali ile orman vasfıyla Hazine adına tapuya tesciline karar verildiği, taşınmazların değerini belirleyen bilirkişi kurulu ek raporunun hükme esas alındığı gerekçesiyle davanın kabulü ile 37.324.081,50 TL tazminatın 09.12.2008 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 03.01.2019 tarihli ve 2018/1987 Esas, 2019/7 Karar sayılı kararıyla; nispi peşin harcı yatırılmayan dava ve bedel artırım dilekçesine göre karar verilmesinin doğru olmadığı, tazminat hesabına ilişkin olarak yapılan inceleme ve araştırmanın yeterli olmadığı, tapu iptali ve tescil kararının kesinleşme tarihinin değerlendirme tarihi olarak esas alınması gerektiği, hükme esas alınan bilirkişi kurul raporunda usulüne uygun olarak emsal incelemesi yapılmadığı, yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu vasıtasıyla keşif yapılarak rapor alınması ve davacı olmayan tapu maliki ...'ın hissesinin tazminat bedelinden düşülmesi gerektiği gerekçesiyle taraf vekillerinin istinaf başvurularının kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, dosyanın mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

V. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 09.06.2022 tarihli ve 2019/4 Esas, 2022/271 Karar sayılı kararıyla; kaldırma kararı doğrultusunda gerekli belgelerin dosyaya getirtildiği, mahallinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi kurulu raporunda davacı olmayan ... mirasçılarının payı düşüldükten sonra hesaplama yapıldığı, davacı vekilince davacıların paylarına düşen 29.024.134,38 TL tazminat miktarı üzerinden eksik kalan nispi peşin harcın tamamlandığı gerekçesiyle davanın kısmen kabulü ile 29.024.134,38 TL'nin 09.12.2008 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsiline, harcı tamamlanmayan 8.299.947,20 TL yönünden davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiştir.

VI. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı Hazine vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 25.12.2023 tarihli ve 2022/3020 Esas, 2023/3520 Karar sayılı kararıyla; arsa niteliğindeki taşınmazlara emsal karşılaştırması yapılmak suretiyle biçilen değerin rayiçlerine uygun olduğu, dava konusu 261 parsele komşu 260 parsel sayılı taşınmaza İstanbul 15. Asliye Hukuk Mahkemesince 01.02.2008 tarihi itibarıyla 1.323,50 TL/m2 değer takdir edildiği ve bu bedel üzerinden davanın kabulüne dair verilen kararın Özel Dairenin 23.06.2022 tarihli ve 2021/14626 Esas, 2022/11582 Karar sayılı kararı ile onandığı, dava konusu taşınmazlara bilirkişi kurulu tarafından 09.12.2008 tarihi itibarıyla belirlenen 1.390,97 TL/m2 değerin adil ve hakkaniyete uygun olduğu ve davacıların pay durumuna göre verilen kararın usul ve kanuna uygun olduğu gerekçesiyle davalı Hazine vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

VII. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı Hazine vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile;

"... 1.Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Kanun'un 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı halinde mümkündür.

2. Dosyadaki bilgi ve belgelere göre; dava konusu taşınmazların 05.07.1991 tarihinde davacılar murisleri adına ifraz işlemi tescil edildiği, taşınmazların tapu kaydına 16.11.1995 tarihinde "Devlet Ormanı Tahdidi kesinleşmemiş Devlet Ormanı sınırları içinde kalmaktadır" satışı yapılamaz şeklinde şerh konulduğu, Orman Yönetimi tarafından açılan dava sonucunda Sarıyer 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin (İstanbul 19. Asliye Hukuk Mahkemesi) 1999/388 Esas, 2005/158 Karar sayılı kararı ile 261 parsel sayılı taşınmazın tamamının, 1401 parsel sayılı taşınmazın 1700 m²'lik kısmının orman tahdit sınırı içinde kaldığı gerekçesiyle tapu kaydının iptali ile orman vasfıyla Hazine adına tesciline karar verildiği, kararın temyiz edilmesi üzerine 09.12.2008 tarihinde kesinleştiği, eldeki davanın 20.04.2016 tarihinde 10 yıllık zamanaşımı süresi içerisinde açıldığı anlaşılmaktadır.

3. Tarafların iddia, savunma ve dayandıkları belgelere, uyuşmazlığın hukukî nitelendirilmesi ile uygulanması gereken hukuk kurallarına, dava şartlarına, yargılamaya hâkim olan ilkelere, ispat kurallarına ve temyiz olunan kararda belirtilen gerekçelere göre davalı Hazine vekilinin aşağıdaki paragrafların kapsamı dışındaki temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

4. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda; 15. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2020/183 Esas, 2021/303 Karar sayılı dosyasında bilirkişi heyeti tarafından dava konusu taşınmaza komşu 260 parsel sayılı taşınmaz için 14.11.2011 tarihi itibarıyla takdir edilen 1.800,00 TL/m² birim bedelinin, önce eldeki davanın tarihi olan 20.04.2016 tarihine, sonra da gerçekleşme sonucu bulunan bedelin iptal kararının kesinleşme tarihi olan 09.12.2008 tarihine endekslenmesi sonucu 1.390,97 TL/m² birim bedeli belirlenmiş, Mahkemece de bu birim bedel üzerinden hüküm kurulmuştur. Başka bir dosyanın dava tarihi itibarıyla bilirkişilerce belirlenen bedelin önce dava tarihine sonra da değerlendirme tarihine endekslenmesi sonucu yasal olmayan değerlendirme biçimi ile taşınmazın değeri belirlendiğinden, rapor inandırıcı görülmemiştir.

5. Hükme esas bilirkişi raporunda emsal alınan taşınmaz dava konusu parsele komşu 260 parsel sayılı taşınmaza ilişkin İstanbul 15. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2020/182 Esas, 2021/303 Karar sayılı dosyasında 1.390, 97 TL/ m² üzerinden hükmedilen tazminat bedelinin Dairemizin 23.06.2022 tarihli ve 2021/14626 Esas, 2022/11582 Karar sayılı kararı ile onanması üzerine yeniden yapılan bilirkişi incelemesi sonucu olup emsal olarak kabul edilemeyeceğinden rapor inandırıcı görülmemiştir.

6. Bu durumda; taraflara, dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi, taşınmazın, değerlendirme tarihi itibarıyla, emsal alınacak taşınmazın ise satış tarihi itibarıyla imar ya da kadastro parselleri olup olmadığı ilgili Belediye Başkanlığı ve Tapu Müdürlüğünden sorulması, ayrıca dava konusu taşınmazın imar planındaki konumu, emsallere ve değerini etkileyen merkezi yerlere olan uzaklığını da gösterir krokisi ve dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazların resen belirlenen vergi değerleri ve emsal taşınmazların satış akit tablosu

getirtilerek dava konusu taşınmazın değerlendirmeye esas alınacak emsallere göre ayrı ayrı üstün ve eksik yönleri ve oranları açıklanmak suretiyle yapılacak karşılaştırma sonucu değerinin belirlenmesi bakımından, yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu marifetiyle mahallinde keşif yapılarak alınacak rapor sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken eksik incelemeyle hüküm kurulması bozmayı gerektirir...." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. İlk Derece Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; bozma kararından önce ilgili kurumlara müzekkere yazılarak emsallerin ve dava konusu taşınmazlara ait kayıtların dosyaya getirtildiği, dava konusu 261 parsele komşu 260 parsel sayılı taşınmaza ilişkin İstanbul 15. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen kararın Özel Dairece onandığı, bilirkişi kurulu tarafından komşu taşınmaza ilişkin onanan kararın emsal alınarak taşınmaz bedellerinin hesaplandığı, aksinin kabulü hâlinde benzer konumlarda bulunan ve benzer mahiyetteki uyuşmazlıklar hakkında farklı kararlar verilmesi sonucunun doğacağı, bu sebeple önceki kararda belirlenen m2 bedelinin hakkaniyete uygun olduğu gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

VIII. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen direnme kararına karşı süresi içinde davalı Hazine vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davalı Hazine vekili temyiz dilekçesinde; TMK'nın 1007. maddesine göre tazminat koşullarının oluşmadığını, bilirkişi raporlarında tazminatın fahiş olarak belirlendiğini, raporlara karşı yaptıkları itirazların dikkate alınmadığını, tazminat miktarına 09.12.2008 tarihinden itibaren faiz uygulanmasının da hatalı olduğunu ileri sürerek direnme kararının bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık, çekişmeli taşınmazların, orman sınırları içerisinde kaldığı gerekçesiyle tapu kayıtlarının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın TMK'nın 1007. maddesi uyarınca tazmini istemine ilişkin eldeki davada, arsa niteliğindeki dava konusu taşınmazların değerinin belirlenmesinde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun (2942 sayılı Kanun) 11/1-g hükmüne göre emsal karşılaştırması yapılırken eksik araştırma ve inceleme yapılıp yapılmadığı, alınan bilirkişi kurulu raporunun hüküm kurmaya elverişli nitelikte olup olmadığı, buradan varılacak sonuca göre mahkemece emsal araştırması yapılmak suretiyle yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu marifetiyle mahallinde keşif yapılmasının gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun (2942 sayılı Kanun) 11. maddesi.

2. Değerlendirme

1. Uyuşmazlığın çözümüne geçilmeden önce TMK'nın 1007. maddesine dayalı tazminat davası ile ilgili kavram ve yasal düzenlemelerin irdelenmesinde yarar vardır.

2. Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesinde;

“Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.

Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.

Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür” hükmü yer almaktadır. Bu madde ile kanun koyucu bizzat Devlet eliyle tutulan tapu sicilindeki kayıtların doğruluğuna güvenen kişilerin bu güven yüzünden uğradığı zararlardan Devletin sorumlu olduğunu kabul etmiştir.

3. Kusursuz sorumluluk türünün özel görünümlerinden biri olan tapu sicilinin tutulması sebebiyle Devletin sorumluluğu, tapu siciline bağlı çıkarların ve ayni hakların yanlış tescil sonucu değişmesi ya da yitirilmesi ile bu haklardan yoksun kalınması temeline dayanır. Sicillerin doğru tutulmasını üstlenen ve taahhüt eden Devlet, gerçeğe aykırı ve dayanaksız kayıtlardan doğan zararları da ödemekle yükümlüdür.

4. Somut olayda, dava konusu 1401 parsel sayılı taşınmaz 8.268, 08... yüzölçümü ile tarla ve kargir yoğurthane binası vasfıyla, dava konusu 261 parsel sayılı taşınmaz ise 24.750, 00... yüzölçümü ile tarla vasfıyla davacılar murisi adına tapuda kayıtlı iken, taşınmazların tapu kaydına 16.11.1995 tarihinde "Devlet Ormanıdır, Tahdidi Kesinleşmiş Devlet Ormanı Sınırları İçinde Kalmaktadır, Satışı Yapılamaz" şeklinde şerh konulmuştur. Orman Genel Müdürlüğü tarafından açılan dava sonucunda (Kapatılan) Sarıyer 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin (İstanbul 19. Asliye Hukuk Mahkemesi) 26.04.2005 tarihli ve 1999/388 Esas, 2005/158 Karar sayılı kararı ile 261 parsel sayılı taşınmazın tamamının, 1401 parsel sayılı taşınmazın ise 17 00... 'lik kısmının orman tahdit sınırı içinde kaldığı gerekçesiyle tapu kaydının iptali ile orman vasfıyla Hazine adına tesciline karar verilmiş, bu karar 09.12.2008 tarihinde kesinleşmiştir. Davacılar vekilince 20.04.2016 tarihinde TMK'nın 1007. maddesine dayalı eldeki tazminat davası açılmıştır.

5. Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi uyarınca Devletin tapu sicilinin doğru tutulmamasından kaynaklanan tazminat sorumluluğuna ilişkin koşulların oluştuğu açık olan eldeki davada, davacıların uğradığı gerçek zararın belirlenmesi ve bu tutarın tazminat olarak ödenmesi yoluna gidilmelidir.

6. Anılan maddeye göre tazmini gereken gerçek zarar, tapu kaydının iptali nedeniyle, tapu malikinin mal varlığında meydana gelen azalmadır. Tazminat miktarı, zarar verici eylem gerçekleşmemiş olsaydı, zarar görenin mal varlığı ne durumda olacak idi ise aynı durumun yeniden tesis edilebileceği miktarda olmalıdır.

7. Davanın niteliğine göre tazminat miktarı belirlenirken öncelikli konu, taşınmazın niteliği belirlenerek değerinin ve zararın kapsamının hesaplanması gerekir. Zararın hangi yönteme göre belirleneceğine ilişkin TMK'nın 1007. maddesinde hüküm bulunmaması nedeniyle, Yargıtayın yerleşik içtihatları ile 2942 sayılı Kanun'un 11. maddesinde belirtilen yönteme göre değer tespit edilmesi gerektiği, buna göre de arazi niteliğindeki taşınmazlar için net gelir yöntemi esas alınarak, arsa niteliğindeki taşınmazlar için ise emsal karşılaştırması yapılarak değerin belirlenmesi gerektiği kabul edilmiştir.

8. Bu noktada arsa niteliğindeki dava konusu taşınmazlara ilişkin zarar miktarının belirlenmesinde uygulanması gereken 2942 sayılı Kanun'un "Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları" başlıklı 11. maddesine değinmek gerekmektedir.

9. Anılan maddede; "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;

a) Cins ve nevini,

b) Yüzölçümünü,

c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,

d) Varsa vergi beyanını,

e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın (İptal edilen ibare ANY. MAH. 26.05.2016 T. 2015/55 E. 2016/45 K.) mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,

g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

h) Yapılarda, (İptal Edilen İbare ANY. MAH. 09.04.2003 T. 2002/79 E. 2003/29 K.) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

(Değişik bent RGT: 28.04.2018 RG NO: 30405 Kanun No: 7139/27)

ı) (İptal edilen ibare RGT: 14.05.2019 RG NO: 30774 ANY. MAH. 10.04.2019 T. 2018/156 E. 2019/22 K.) (İptal Edilen İbare RGT: 14.05.2019 RG No: 30774 ANY. MAH. 10.04.2019 T. 2018/156 E. 2019/22 K.) her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak (Eklenmiş İbare RGT: 24.11.2016 RG No: 29898 Kanun No: 6754/38) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerleme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar

dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir" şeklinde düzenlemeye yer verilmiştir.

10. Dava konusu İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, ..., 2 61... parsel sayılı taşınmazlar arsa niteliğindedir. 2942 sayılı Kanun'un kıymet takdir esaslarını belirten 11. maddesinin 1. fıkrasının arsalara ilişkin (g) bendi uyarınca, arsaların bedelinin değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması zorunludur. Bu itibarla, emsal satışların değerlendirme tarihindeki karşılıklarının fiyat artış endekslerinin uygulanması suretiyle tespiti, bundan sonra emsal ile dava konusu taşınmazın eksik ve üstün yönlerinin neler olduğu ve oranları açıklanmak suretiyle değer biçilmesi gerekir.

11. Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde, mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda, taraflarca bildirilen ve mahkemece resen getirtilen emsal satışların hiçbirisi değerlendirmeye alınmamış, yöntemine uygun şekilde emsal karşılaştırması yapılmamıştır. Bilirkişi kurulu raporunda, Özel Dairenin 23.06.2022 tarihli ve 2021/14626 Esas, 2022/11582 Karar sayılı kararı ile onanarak kesinleşen İstanbul 15. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2020/182 Esas, 2021/303 Karar sayılı dosyasında, dava konusu olan ... 260 parsel sayılı taşınmaz için 14.11.2011 tarihi itibariyle takdir edilen 1.800,00 TL/m2 birim bedeli emsal olarak alınmış, bu m2 birim bedelinin önce eldeki davanın tarihi olan 20.04.2016 tarihine endekslenmesi, sonra da bulunan sonucun tapu iptali ve tescile ilişkin kararın kesinleşme tarihi olan 09.12.2008 tarihine endekslenmesi sonucu dava konusu taşınmazlara 1.390,97 TL/m² birim bedeli belirlenmiştir. Başka bir dosyanın dava tarihi itibariyle, komşu 260 parsel sayılı taşınmaz için belirlenen m2 birim bedelinin emsal olarak kabul edilmesi mümkün olmadığı gibi yasal olmayan değerlendirme biçimi ile endekslenmesi suretiyle dava konusu taşınmazların değeri belirlenmiş olup, bu hâliyle bilirkişi kurulu raporu hüküm vermeye yeterli değildir.

12. Bu durumda taraflara, dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkân tanınması, lüzumu hâlinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi, dava konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla, emsal alınacak taşınmazın ise satış tarihi itibarıyla imar ya da kadastro parselleri olup olmadığının ilgili Belediye Başkanlığı ve Tapu Müdürlüğünden sorulması, ayrıca taşınmazların; imar planındaki konumu, emsallere ve değerini etkileyen merkezi yerlere olan uzaklığını da gösterir krokisi ve dava konusu taşınmazlar ile emsal taşınmazların resen belirlenen vergi değerleri ve emsal taşınmazların satış akit tablosu getirtilerek, dava konusu taşınmazların değerlendirmeye esas alınacak emsallere göre ayrı ayrı üstün ve eksik yönleri ve oranları açıklanmak suretiyle yapılacak karşılaştırma sonucu değerinin belirlenmesi bakımından yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu marifetiyle mahallinde keşif yapılarak alınacak raporun sonucuna göre karar verilmesi gerekmektedir.

13. Hâl böyle olunca Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

14. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

IX. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalı Hazine vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun (HMK) 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

Dosyanın HMK'nın 373. maddesinin 1. fıkrası uyarınca kararı veren İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

24.06.2026 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.