

T.C.
SAMSUN
B L RK L K BÖLGE KURULU

Toplantı No : 2021/17
Disiplin No : 2021/91
Karar No : 2021/198

KURUL KARARI

BAKAN :
ÜYE :
ÜYE :
ÜYE :
ÜYE :
KATİP :

LG LER :
:

HBAR EDEN : Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi 2021/1718 Esas

I. KONU

1. Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi 16/07/2021 Tarih ve 2021/1718 Esas sayılı yazısı ile; **T.C. Kimlik** **sicil numaralı**, **T.C. Kimlik** **sicil numaralı** ve **T.C. Kimlik****sicil numaralı** haklarındaki ihbarın de erlendirilmesine ili kindir.

II. SÜREÇ

2. Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi 2021/1718 Esas 2021/1697 Karar sayılı **stinaf kararında**; "*Mahkemece, mahallinde ke if yapılarak 28/02/2021 tarihli bilirki i kurulu raporu do rultusunda belirlenen kamula tırma bedelinin davalıya ödenmesinde karar verilmi ise de hükme esas alınan raporun eksik ve yetersiz oldu u anla ılmı tır.*

öyle ki;

Emsal alınan sayılı ta ınmazın m² rayiç birim fiyatının dava konusu ta ınmazdan fazla olmasına ra men Yargıtay içtihatlarına aykırı ekilde, dava konusu ta ınmazı daha de erli sayan; dava konusu ta ınmaz ile emsal ta ınmazın arasındaki uzaklı ın sadece 180 mt olmasına, hükme esas raporunsayfasındaki de erlendirme kısmında emsal ta ınmazın dava konusu ta ınmazdan ticari ve insan yo unlu u olarak daha yo un bir yerde bulundu unun belirtilip emsal ta ınmazın dava konusu ta ınmazdan meskun mahal ve yerlere daha yakın oldu unun anla ılması ile topo rafik açıdan her iki ta ınmazın da aynı özellikleri ta ıdı ının anla ılmasına kar ın; de erlendirme tablosunda kendi de erlendirmeleri ile de çeli kili olacak ekilde tüm bu özellikler yönünden dava konusu ta ınmaza emsal ta ınmaza nazaran daha fazla puan veren (dava konusu ta ınmaz için 470, emsal ta ınmaz için 300 puan) böylelikle de inandırıcı olmaktan uzak olup özensiz bir ekilde hazırlandı ı anla ılan bilirki i raporunun hükme esas alınması isabetsiz bulunmu tur.

Bu durumda; taraflara, dava konusu ta ınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satı ı yapılan benzer yüzölçümlü satı ları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde re'sen emsal celbi yoluna gidilmesi, ta ınmazın, de erlendirme tarihi itibariyle, emsal alınacak ta ınmazın ise satı tarihi itibariyle imar ya da kadastro parselleri olup olmadı ının ilgili Belediye Ba kanlı ı ve Tapu Müdürlü ünden sorulması, ayrıca dava konusu ta ınmazın; imar planındaki konumu, emsallere ve de erini etkileyen merkezi yerlere olan uzaklı ını da gösterir krokisi ve dava konusu ta ınmaz ile emsal ta ınmazların resen belirlenen vergi de erleri ve emsal ta ınmazların satı akit tablosu

getirilerek, dava konusu ta inmazın de erlendirmeye esas alınacak emsallere göre ayrı ayrı üstün ve eksik yönleri ve oranları açıklanmak suretiyle yapılacak kar ıla tırma sonucu de erinin belirlenmesi bakımından, i inin ehli ve özenli bir ekilde rapor tanzim edebilecek bilirki ilerden yeniden olu turulacak bilirki i kurulu marifetiyle mahallinde ke if yapılarak alınacak rapor sonucuna göre hüküm kurulması zaruridir." ekinde hüküm kuruldu u bildirilmi tir.

3. İlgililerin Uzmanlık Alanları:

.....; [05.02 KAMULA TIRMA (GAYR MENKUL DE ERLEME- TA INMAZ GEL T RME), 05.01 KAMULA TIRMA (MÜHEND S, M MAR, EH R PLANCILARI), 13.14 YALITIM, 13.13 YARDIMCI MALAT, BAKIM ONARIM VE T CARET, 13.11 YAPIM YÖNET M , 13.10 YAPI MAL YET ANAL ZLER , 13.09 YAPI STAT , 13.08 YAPI MALZEMELER , 13.04 H DROL K VE SU KAYNAKLARI, 13.03 GEOTEKN K, 13.02 ETÜT-PROJE VE DANI MANLIK H ZMETLER , 13.01 YAPI DENET M H ZMETLER , 16.04 KENTSEL DÖNÜ ÜMDE HAK SAH PL N N TESP T , 18.14 B NA VE TES S YÖNET M VE UYGULAMALARI, 18.12 YAPI KOOPERAT FLER N N TA INMAZLARININ YÖNET M , 18.11 GAYR MENKULLER N YÖNET M , KULLANIMI, KORUNMASI VE ÇEVRE TAZM NATLARI, 18.09 KAMU TA INMAZLARININ DE ERLEMES , 18.06 GAYR MENKUL PROJE GEL T RME VE PROJE DE ERLEMES , 18.05 N AAT LERLEME SEV YES ANAL Z , 18.04 YAPI MAL YET VE TESP T , 18.03 TAR H YAPILAR VE KORUMA ALANLARININ DE ERLEMES , 18.02 YAPI DE ERLEME, 18.01 ARAZ VE ARSA DE ERLEME]'dir.

.....; [05.01 KAMULA TIRMA (MÜHEND S, M MAR, EH R PLANCILARI), 13.14 YALITIM, 13.13 YARDIMCI MALAT, BAKIM ONARIM VE T CARET, 13.11 YAPIM YÖNET M , 13.10 YAPI MAL YET ANAL ZLER , 13.09 YAPI STAT , 13.08 YAPI MALZEMELER , 13.07 ULA TIRMA, 13.06 LABORATUAR H ZMETLER , 13.04 H DROL K VE SU KAYNAKLARI, 13.03 GEOTEKN K, 13.02 ETÜT-PROJE VE DANI MANLIK H ZMETLER , 13.01 YAPI DENET M H ZMETLER]'dir.

.....; [05.01 KAMULA TIRMA (MÜHEND S, M MAR, EH R PLANCILARI), 05.02 KAMULA TIRMA (GAYR MENKUL DE ERLEME- TA INMAZ GEL T RME), 18.14 B NA VE TES S YÖNET M VE UYGULAMALARI, 18.13 YABANCI GERÇEK K LER VE YABANCI SERMAYEL RKETLER N TA INMAZ ED N M VE TA INMAZLARININ YÖNET M , 18.12 YAPI KOOPERAT FLER N N TA INMAZLARININ YÖNET M , 18.11 GAYR MENKULLER N YÖNET M , KULLANIMI, KORUNMASI VE ÇEVRE TAZM NATLARI, 18.11 GAYR MENKULLER N YÖNET M , KULLANIMI, KORUNMASI VE ÇEVRE TAZM NATLARI, 18.09 KAMU TA INMAZLARININ DE ERLEMES , 18.06 GAYR MENKUL PROJE GEL T RME VE PROJE DE ERLEMES , 18.05 N AAT LERLEME SEV YES ANAL Z , 18.04 YAPI MAL YET VE TESP T , 18.03 TAR H YAPILAR VE KORUMA ALANLARININ DE ERLEMES , 18.02 YAPI DE ERLEME, 18.01 ARAZ VE ARSA DE ERLEME]'dir.

..... Kurulumuzca Çorum 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2020/243 Esas 2021/166 Karar dosyası UYAP sistemi üzerinden istenilmi tir.

5. hbarın yapıldı ı dönemin adli tatile denk gelmesi sebebiyle Kurulumuzun üyelerinin izinde olu larından dolayı, ihbarla ilgili ilk de erlendirmenin toplantı tarihine bırakılması yerine, mevzuat hükümleri kapsamında kurul ba kanınca ilgililerin savunmalarının alınmasına karar verilmi tir.

6.sicil numaralı'nin 09/08/2021 tarih, sicil numaralı ve sicil numaralı'ın 06/08/2021 havale tarihli benzer savunmalarında özetle; Bahse konu dosya kapsamında yapılan incelemeler mevcut evraklar ve bilimsel veriler ı ı nda özenle düzenlediklerini, komisyon olarak herhangi bir kasıtlarının ve özensizli inin olmadığını, ancak sehven yapılan hataların olduğunu, de erlendirme yapılırken gerekli

incelemeler ara tırmalar yapıldı nı gerçek piyasa de erleri de dikkate alınarak fiyatın öyle olu turuldu unu, uzun yıllar resmi dairede n aat Mühendisi olarak çalı tıklarını, her zaman i lerini düzgün ve özenli yapmaya çalı tıklarını, tüm raporları hakkaniyet ölçüsünde düzenlediklerini, rapordaki anlatımdaki çeli kinin sehven yapıldı nı, beyan etmi lerdir.

<i>Cadde ve Sokak Adı</i>	<i>Dava konusu Ta ınmazın bulundu u soka a Mesafesi (mt)</i>	<i>Emsal Ta ınmazın bulundu u soka a Mesafesi (mt)</i>	<i>mar Durumu</i>	<i>Rayıç Bedeli (TL)</i>
.....Mah Sokak	106,00	57,00	B-3 Kat Ticari Alan	933,71
..... Sokak	120,00	-	B-2 Kat Ticari Alan Emsal ta ınmaz kültür varlı ı	1742,94
..... Caddesi	116,00	-	B-1, B-2, B-5 Ticari Alan	1431,69
..... Sokak	250,00	-	B-3 Ticari alan	933,71
..... Caddesi	125,00	66,00	B-8 Ticari alan	5602,26
..... Sokak	-	120,00	Cami, Banka	1244,94
..... Caddesi	25,00	95,00	B-1, B-4, B-5	1120,45
..... sok	50,00	77,00	B-1	2178,65
..... Caddesi	85,00	103,00	B-1	3112,36
..... Sokak	32,00	140,00	B-1	2178,65
..... Sokak	27,00	150,00	B-1	2178,65
..... Sokak	-	180,00	B-2, B-5 Ticari alan	933,71

Yukarıdaki tablodan ve ekteki imar planından da anla ılaca ı üzere;

Örne in, Dava konusu ta ınmaza 120,00 mt. mesafede yer alan..... soka ı'nın mar planında bir tarafı B-2 kat bir tarafı B-5 kat imarlı ve..... caddesi' ne daha yakın olmasına ra men, mar durumu B-1 kat, dava konusu ta ınmaza 32,00 mt. mesafede ve emsal ta ınmaza 140,00 mt mesafede yer alan olan Soka ın Belediye rayıç de eri emsal ta ınmazın rayıç bedelinden daha yüksektir.

Yine, dava konusu ta ınmazın bulundu u soka a 25,00 mt ve..... Soka a 20,00 mt mesafede yer alan, mar durumu B-1, B-4, B-5 Cadde niteli indeki..... Caddesi rayıç de eri dava konusu ta ınmazın rayıç de erinden dü üktür.

Keza yine; Çorum'un en de erli caddesi olan 990,00 mt uzunlu undaki..... Caddesi' nin emlak rayici aynı olmasına ra men caddenin uç kısmı ile orta kısmındaki dükkan m2 de erleri 15.000,00 TL ile 100.000,00 TL arasında de i mektedir.

2- Her ne kadar dava konusu ta ınmaz ile emsal ta ınmaz ticari alan içinde ve ehir merkezine yakla ık aynı mesafede ve topo rafik bölgede bulunsa da, ta ınmazın bulundu u bölge halihazırda tamamen ticari alan içindedir. Emsal ta ınmazın bulundu u bölge ise emsal ta ınmazın bulundu u sokak haricinde arka kısmında kalan bölgeler imarda ticari alan gözükmesine ra men yeni yeni ticari özellik kazanmakta, bu kısımlarda eski konut binaları bulunmaktadır. Dolayısı ile ta ınmazın bulundu u bölge halihazırda meskun bölge içinde daha yo un sirkülasyonu olan bir durumdadır.

3- 28.01.2021 tarihli bilirki i raporumuzun Emsalleri kar ıla tırmaları bölümünde "Emsal ta ınmaz ve dava konusu ta ınmaz ticaret bölgesinde içindedir. ki ta ınmaz ticari bölge içinde olmasına ra men dava konusu ta ınmazda yo unluk daha azdır." ekinde sehven hata yapılmı tır.

..... Sokak, Çorum yo un olarak bulundu u ve insan sirkülasyonun yo un bulundu u bir sokaktır. Bu sokakla beraber, 12-13-8-9 sokaklar ayakkabıcılar arastası olarak insan yo unlu u olan bir bölgededir. Ayrıca dava konusu ta ınmazın hemen yanında ve bulunmaktadır.

Dava konusu ta ınmaz bu iki bölgenin yanında bulunmaktadır. Emsal ta ınmazın bulundu u

bölge tarihi kültür yapısı a ırlıkta olan binaların bulundu u bir sokak olup insan yo unlu u olarak dava konusu ta inmazdan azdır. Emsal ta inmaz da tarihi kültür binası olup, binanın hali hazır halinden ba kaca bir yapı yapılmasına izin verilmedi inden ta inmazın satı ı sınırlanmaktadır.

4- Alım satım yapılırken vergilerinden kaçınmak üzere, ta inmazların gerçek de erleri belirtilmeyerek Belediye rayiçleri dikkate alınarak alım satım i lemleri yapılmaktadır. Bu nedenle kamula tırma i lemlerinde alım satımlarda gerçek de erli emsal de er bulunması zorla maktadır.

Çorumda; gerçek de erler üzerinden satı yapılmadı ndan, çok az sayıda emsal bulunabilmektedir. Bu emsaller de Dava konusu ta inmazda emsal olarak belirtilenMahallesi 2462 ada, 66 parselin satı tarihi 10.11.2011 tarihi gibi eski tarihli satı lardır. Emsal ta inmazların o günkü satı de eri o günkü gerçek de eri gösterse bile dava tarihine TEFE ile çevrilmesi durumunda gerçek de erini yansıtmamaktadır. Çünkü ta inmazın konumuna göre arz ve talep durumlarına göre piyasa fiyatları TEFE artı oranlarının çok üzerinde de er kazanmaktadır.

Tarafımızdan emsal ta inmaz için m2 birim de eri 9.969,59 TL tespit edilmi tir. Ancak Belediye tarafından emsal ta inmaz de erinin yüksek olması gerekti i belirtilirken, Dava konusu ta inmaza kamula tırma bedeli olarak birim m2 de erine 15.000,00 TL de er biçilmi tir. Bu da Belediyenin kendi belirledi i rayiçlerin ta inmazların gerçek de erini yansıtmadı unı göstermektedir.

Tarafımızdan hazırlanan raporda dava konusu ta inmaz için m2 birim, de er 16.616,31 TL olarak belirlenmi tir.

Dava konusu ta inmaz ile emsal ta inmaz aynı bölgede birbirine 180 m. mesafede yer almaktadır. Çorum gibi küçük bir yerde 180,00 mt mesafede büyük de er oynamaları olması kaçınılmazdır.

Aynı binada arsa rayiçler aynı olmakla bereber, ön ve arka daireler veya ana caddeye bakan dükkanlar ile arka caddeye bakan dükkanlar arasında çok büyük de er farkları bulunmaktadır.

Bu nedenle de erlendirme yapılırken ta inmazların Belediye rayiç de erleri ile beraber piyasa de erlerinin de dikkate alınarak ta inmazların gerçek de erinin belirlenmesinin uygun oldu u kanaatindeyiz.

SONUÇ: Raporumuzu dosya kapsamında yapılan incelemeler, mevcut evraklar ve bilimsel veriler ı ında özenle düzenledik. Komisyon olarak herhangi bir kastımız özensizli imiz yoktur. Ancak sehven yaptı umuz hata mevcuttur. De erlendirme yapılırken gerekli incelemeler ara tırmalar yapılmı gerçek piyasa de erleri de dikkate alınarak fiyat öyle olu turulmu tur.

Uzun yıllar resmi dairede n aat Mühendisli i yapmaktayım. Yakla ık 25 yılından beri Bilirki ilik yapmaktayım. Her zaman i imi düzgün ve özenli yapmaya çalı tım. Tüm raporları hakkaniyet ölçüsünde düzenledim. Raporda anlatımdaki çeli ki sehven yapılmı bir hatadır.

Savunma olarak Takdirlerinize saygıyla arz ederiz. 06.08.2021" ekinde savunmalarını sunmu lardır.

III. GEREKÇE

7. Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin 2021/1718 Esas ve 2021/1697 Karar sayılı kararıyla Çorum 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2020/243 Esas sayılı dosyasında ilgililerce hazırlanan ve hükme esas alınan 28/01/2021 havale tarihli bilirki i raporundaki de erlendirmelerin hatalı oldu una karar verilerek ilgililer hakkında kurulumuza yapılan ihbar üzerine Bilirki ilik Yönetmeli inin 7. maddesinde belirtilen yetkinlik ve mesleki özen etik ilkesinin ihlali yönünden ilgililerin savunmaları alınmı tir.

8. Igililer savunmalarında raporlarının puanlama ve anlatım kısmı arasında sehven hata oldu unu kabul etmi lerdir.

9. 6754 sayılı Bilirki ilik Kanununun 14/3 maddesi uyarınca kural olarak bilirki i raporları özel ve teknik bilgi yönünden denetlenemez. Ancak bu durum bilirki ilerinin özel ve teknik bilgi yönünden yaptıkları hataların hiçbir ekilde denetlenemeyece i anlamına gelmemektedir. Zira, Bilirki ilik Kanununun 3/1 maddesinde düzenlenen bilirki ilik temel ilkeleri ile bu maddede belirtilen etik ilkelere aykırılık durumlarının aynı kanunun 13. Maddesinde yaptırıma ba landı ı açıktır. Kanunda

açıkça belirtilmeyen etik ilkeleri Bilirki ilik Yönetmeli i düzenlemi tir.

Bilirki ilik Yönetmeli inin Yetkinlik ve mesleki özen ba lıklı 7. Maddesinde u ekildedir:

"Yetkinlik ve mesleki özen

MADDE 7 – (1) Bilirki i, adalete hizmet etme bilinciyle, görevini etkin, zamanında ve verimli biçimde yerine getirmeyi, sundu u hizmet kalitesini yükseltmeyi hedefler.

(2) Bilirki i, oy ve görüşünü olu tururken uzmanlık alanına ait teknik terim ve ifadeleri, mümkün oldu u ölçüde, görevlendirmeyi yapan merci ve tarafların anlayabilece i bir dil ile açıklar."

10. Adalet Bakanlığı 1 Hukuk leri Genel Müdürlü ü Bilirki ilik Daire Ba kanlı 1 tarafından, kanunun kendisine verdi i yetki kapsamında hazırlanan Bilirki ilerin Uyaca 1 Rehber lkeler ve Bilirki i Raporlarında Bulunması Gereken Standartlar'ın 7. Maddesi de u ekildedir: *"Bilirki i, incelemesini yaparken hak ve adaletin gerçekleşme sinde hâkime yardımcı olaca ından, bu sorumluluk bilinciyle azami dikkat ve özen göstererek kendisine sorulan tüm sorulara cevap verecek biçimde raporunu hazırlamalıdır."*

11. Görülece i üzere her iki düzenlemede de bilirki ilerin dikkat ve özen yükümlülü ünden bahsedilmektedir. Bilirki i raporları içerisinde yer alacak maddi hatalar, çeli kili ifadeler, metin kısımları ile tablolar veya krokiler arasındaki uyumsuzluklar gibi olu abilecek çe itli özensizlik hallerinde bu hataların düzeltilmesi için zaman zaman ek raporlar alınması cihetine gidilebilmekte olup bu durum yargılama sürelerinin uzamasına neden olmaktadır. Zaman zaman da kendi içinde hatalar ve çeli kiler bulunan raporlar hükme esas alınarak hatalı kararlar verilmesine yol açılabilmektedir. Bütün bu sonuçlar özensiz ekilde hazırlanan bilirki i raporu yazımından kaynaklanmakla bu özensizli in bir yaptırımının olması da kaçınılmazdır. Bu yaptırımı da Bilirki ilik Kanununun 13/1-c maddesi düzenlemektedir.

12. İlgili bilirki iler ve'ın özlük dosyalarında yapılan incelemede öncesinde herhangi bir disiplin cezalarının olmadığı görülmü tür. Bilirki i heyetinde bulunan ilgililerden gayrimenkul de erleme uzmanı bilirki i'nin özlük dosyasının incelenmesinde ise, hakkında kurulumuzca daha önce 12/04/2019 tarih ve 2019/163 Karar sayılı kararla, ilgili bilirki inin Çorum 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2017/56-209 Esas Karar sayılı (bozma sonrası 2018/25-208 Esas Karar sayılı) dosyasında hazırladı ı 08/01/2018 tarihli EK (2) bilirki i raporunun ekil yönünden Bilirki ilik Yönetmeli inin 55/1-g, maddesine uygun olmadığı kabul edilerek bilirki ilik etik ilkelerini ihlal sebebiyle (hakkında daha önce disiplin cezası verilmemesi de dikkate alınarak) 6754 S.K.'nun 13/1-c maddesi uyarınca uyarma cezası yaptırımı uygulandı ı görülmü tür.

13. BK'nun 14/3 maddesi de gözetilerek, ilgililerin Çorum 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2020/243 Esas sayılı dosyasında hazırlamı oldukları ve hükme esas alınan 28/01/2021 havale tarihli bilirki i raporundaki maddi de erlendirme hataları BAM kararıyla sabit olup ilgililerce de sehven hata yapıldı ı kabul edilmesi de dikkate alınarak, BY'nin 7. maddesinde düzenlenen Yetkinlik ve mesleki özen etik ilkesine aykırılık noktasında ilgililer hakkında disiplin yaptırımı uygulanması, ilgililerin hatalarını kabulleri gözetilerek daha önce disiplin yaptırımına maruz kalmayanlar hakkında uyarma, daha önce disiplin yaptırımına maruz kalan bilirki inin 6 ay süreyle bilirki i listesinden çıkarma yaptırımı verilmesinin duruma ve hakkaniyete uygun olaca ı de erlendirilmi tir.

IV. KARAR

1..... Yukarıda açıklanan gerekçelerle ilgililerin Bilirki ilik Yönetmeli inin 7. maddesinde düzenlenen **yetkinlik ve mesleki özen etik ilkesini ihlalleri** nedeniyle,

A- ve'ün Bilirki ilik Kanununun 13/1-c maddesi uyarınca **UYARMA CEZASI LE CEZALANDIRILMALARINA,**

B-'nin daha önce 12/04/2019 tarih 2019/163 Karar sayılı karar ile disiplin yaptırımına maruz kaldı ı anla ılmakla Bilirki ilik Kanununun 13/2 maddesi gözetilerek, Bilirki ilik Kanununun 13/1-c maddesi uyarınca **6 AY SÜREYLE B L RK L STES NDEN ÇIKARILMASINA,**

15. Karardan bir suretin ilgililere **tebli ine**, ihbarda bulunan mahkemeye **bilgi verilmesine**,

16. Karardan bir suretin Adalet Bakanlığı Hukuk leri Genel Müdürlü ü Bilirki ilik Daire Ba kanlı na gönderilmesine,

17. Bilirki ilik Yönetmeli inin 62/6 maddesi uyarınca kararla ilgili olarak, ilgililerin ba lı oldu u kamu kurum ve kurulu larına, kamu kurumu niteli indeki meslek kurulu larına bildirim yapılmasına,

18. Bu karara kar ı ilgililerin, 6754 S.K.'un 15/1 maddesi uyarınca tebli tarihinden itibaren otuz gün içinde kararı veren Samsun Bilirki ilik *Bölge* Kuruluna yazılı olarak itirazda bulunabileceklerine **OYB RL** ile karar verildi. **02/09/2021**

Ba kan *e-imzalıdır*

Üye *e-imzalıdır*

Üye *e-imzalıdır*

Üye *e-imzalıdır*

Üye *e-imzalıdır*

Zabıt Katibi *e-imzalıdır*