

**T.C.**  
**SAMSUN**  
**B L R K L K BÖLGE KURULU**

**Toplantı No** : 2021/14  
**Disiplin No** : 2021/83  
**Karar No** : 2021/168

**KURUL KARARI**

**BAKAN** :  
**ÜYE** :  
**ÜYE** :  
**ÜYE** :  
**ÜYE** :  
**ÜYE** :  
**KATİP** :  
**LG L** :  
**KAYETÇİ** :  
**VEKİL** :

**I. KONU**

1. İstanbul Cumhuriyet Başsavcılığı Muhabere Bürosunun 09/04/2021 tarih 2021/2-3668 Savcılık Muhabere sayılı yazısı ekinde .....'ün 07/04/2021 tarihli dilekçesi ile ilgili hakkındaki ikayetin de erlendirilmesine ilidir.

**II. SÜREÇ**

2. ....'ün 07/04/2021 tarihli Dilekçesiyle; T.C.Kimlik No: .....  
..... VEKİL AV.....'ün, müvekkilinin alacaklı oldu u Sinop'ra Müd.2019/2024 Esas sayılı dosyasında ibraz edilen ..... ba'ımsız bölümle ilgili olarak 23.12.2020 tarihli bilirkişi raporunda, dosya içerisinde kıymet taktiri istenen ta'ınmazın tapu kayıt bilgileri dosyada ve uyafta bulunan 18.09.2020 tarihli tapu kayıt örneği EK-2 ve borçlu bilgileri olmasına ra'men, sadece 2 ba'ımsız bölüm bulunan binada borçluya ait ta'ınmaz yerine di'ger ba'ımsız bölüm üzerinde kıymet taktiri yapıldı ı, bu husus Ek-1 olarak ibraz edilen raporun ilk sayfasında açıkça tespit edilebileceği, Raporun ilk sayfasında borçlu kısmında ..... (dosya borçlusu) yazarken aynı sayfada Tapu Kaydı ba'ılıklı 2.kısımında "zemin kat 1 nolu meskenin tam hisse ile ..... -..... o lu adına kayıtlı oldu u hususu bildirildiği, Kıymet Taktiri talep edilen ta'ınmaz dosyaya giren tapu kaydına göre "BAHÇELER BİR ZEMİN BİR NORMAL KATLI 2 DA REL KARGI R APARTMANDIR" yine dosyada bulunan evraklarda ta'ınmazın 2 numaralı ba'ımsız bölüm oldu u açıkça tespit edildiği, buna ra'men bilirkişi tarafından dosya borçlusu olmayan ..... ait ta'ınmaz üzerinde kıymet taktiri yapıldı ı hususunun anlaşıldı ı, sadece 2 ba'ımsız bölüm bulunan ta'ınmazda bilirkişinin yanlı ta'ınmazda kıymet taktiri yapması para ve zaman kaybına neden olarak alacaklının zararına borçlunun yararına oldu unu belirtmiştir.

T.C.Kimlik No: ..... VEKİL AV.....'ün müvekkilinin alacaklı oldu unun Sinop'ra Müd.2019/2024 Esas sayılı dosyasından borçlunun ta'ınmazlarının satı ı için kıymet taktiri yapılmasına karar verilmi ve ikayet edilen bilirkişi .....'un görevlendirildiğini ancak ibraz edilen raporda gerçeğe aykırı bilirkişilik yaptı ını, bilirkişilik niteliklerini ta'ımadı ını, yanlı rapor düzenlediğini ve etik ilkelere aykırı davrandı ını, i bu ikame olunan sebeplerden dolayı bilirkişi hakkında inceleme yapılmasını inceleme neticesinde varılacak olumsuzluk tespiti gereince icra dosyasına sundu u raporun iptalini ve bundan sonra bilirkişilik yapmamasına dair yetki belgesinin iptal edilmesi yönünde ikayette bulunmuştur.

..... sicil numaralı .....'un uzmanlık alanları;

[05.01 KAMULA TIRMA (MÜHENDİS, MİMAR, EHLER PLANCILARI), 13.14 YALITIM, 13.13 YARDIMCI MALAT, BAKIM ONARIM VE TİCARET, 13.12 DEN ZALTI YAPILARI, 13.11 YAPIM YÖNETİM, 13.10 YAPI MAL YETİ ANALİZLER, 13.09 YAPI STATİK, 13.08 YAPI

MALZEMELER , 13.07 ULA TIRMA, 13.06 LABORATUAR H ZMETLER , 13.05 KIYI - L MAN, 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 , 63 SA LI I VE GÜVENL I'dir.

Kurulumuzca Sinop cra Dairesinin 2019/2024 Esas sayılı dosyası UYAP sistemi üzerinden istenilmi , Kurulumuzca ön inceleme raporu hazırlanarak tüm belge ve bilgiler incelenmi tir.

ikayet hakkında Kurulumuz 21/05/2021 tarih ve 2021/13 sayılı toplantısında alınan kararla ilgili hakkında gerçe e aykırı rapor düzenleme iddiası, borçlunun ta ınmazı yerine bir ba ka ta ınmazla ilgili rapor düzenlemek ve binanın yıpranma oranında hata yapmak suretiyle yetkinlik ve mesleki özen etik ilkesinin ihlali iddiaları nedenleriyle soru turma açılması ve Bilirki ilik Yönetmeli i'nin 63. Maddesi uyarınca savunmasının alınmasına karar verilmi , 21/05/2021 tarihinde savunması için ilgiliye tebligat çıkarılmı tir.

**İgili 27/05/2021 havale tarihli savunmasında;** "Sinop cra Dairesinin 2019/2024 Esas sayılı dava dosyasında soru turma açılan hususlarla ilgili;

*Borçlunun ta ınmazı yerine bir ba ka ta ınmazla ilgili rapor düzenlemek ve binanın yıpranma oranında hata yapmak suretiyle Yetkinlik ve Mesleki Özen etik ilkesinin ihlali ve B.Y.nin 55. Maddesine aykırı davrandı ım iddiası ile yazılı savunmam istenmi tir.*

*Rapor düzenlemek için tarafıma verilen dosyada tapu kaydı ve di er evraklar bulunmaktadır. Söz konusu dosyada ke fe gidilen ta ınmazın tapu kaydı bulunmaktadır. Dosyasındaki tapu kaydında belirtilen ta ınmaz için de erleme yapılmı tir. Kaldı ki, icra dosyalarında her zaman borçlunun adına kayıtlı olan ta ınmaz için de erleme yapılmamaktadır. cra Müdürlü ünden tarafıma teslim edilen dosyada bulunan tapu kaydına göre i lem yapılmı tir.*

*Yapılan ke iflerde fen bilirki ileri tarafından binadaki ba ımsız bölümler gösterilmemektedir.*

*Ba ımsız bölümler, gerek tapu ve gerekse belediyedeki projelerine ula arak belirlenmektedir. Bu arada bazı dosyaların tapu kayıtlarında bile hataların oldu u görülmekte ve bunlar raporlarda altı çizilerek belirtilmeye çalı ılmaktadır.*

*Bilahare, aynı ta ınmazda üst kattaki daire için yeni bir ke if yapılması gerekti i yine icra müdürlü ü tarafından bildirilmi ve yeniden ke fe gidilerek, rapor düzenlenmi tir. Söz konusu rapor için, cra Müdürlü ünden ö rendi im kadarı ile ikinci kez bilirki i ücreti ödenmemi tir.*

*Yıpranma payı ise;*

*Aynı binada, iki ayrı daire için iki ayrı rapor hazırlanmı tir. Bu dairelerden birinin içinin yenilenmi , do ramaları de i mi bakımlı, di eri ise bakımsız kullanılan mezbedelik bir daire oldu u tesbit edilmi tir.*

*Raporda; birinci dairenin yıpranma payı için "Ruhsata göre 38 ya ında eski binadaki bakımlı daire için yıpranma payı %20 alınmı tir." denmi ve hesaplamalar bu oran üzerinden yapılmı tir. kinci dairenin yıpranma payı için "Ruhsata göre 38 ya ında eski binadaki daire için yıpranma payı %40 alınmı tir." denmi ve hesaplamalar bu oran üzerinden yapılmı tir. Yıpranma payları, her iki daire için ayrı ayrı belirlenmi tir. Bilgilerinizi arz ederim. 27.05.2021" ekinde savunmasını sunmu tur.*

### III. GEREKÇE

**3.** Sinop cra Müdürlü ünün 2019/2024 Esas sayılı dosyasında 10/12/2020 tarihinde kıymet takdirine konu ta ınmaz mahalline gidildi i, ke fe i tirak eden kadastro bilirki isinin ke if yerinde yer gösterme yaptı ı, bu ke fe ili kin ikayet edilen bilirki i sunulan 23/12/2020 tarihli bilirki i raporunda hacze konu ba ımsız bölüm yerine aynı binadaki ba ka bir ba ımsız bölümle ilgili de erlendirme yapıldı ı görülmü tür.

**4.** Sinop cra Müdürlü ünün 2019/2024 Esas sayılı dosyasında yapılan incelemede alacaklısı ..... olan takibin borçlusunun ..... oldu u, dosya içeriğine getirilen tapu kayıtlarından Sinop Merkez ..... parsel sayılı ta ınmaz üzerindeki 2 nolu ba ımsız bölümün borçlu .....'a ait oldu unun görüldü ü, ikayete konu 10/12/2020 tarihli bilirki i raporunda kıymet takdirinin Sinop Merkez ..... parsel sayılı ta ınmaz üzerindeki 1 nolu ba ımsız bölüm hakkında yapıldı ı, üstelik bilirki i raporunun borçlu kısmında ..... adının yazılı oldu u halde kıymet takdirine konu ta ınmazın maliki olarak ..... isminin bilirki i raporunun metin kısmında açıkça yazılı oldu u anla ılmı tir. Durumun anla ılması üzerine alacaklı vekilinin de katıldı ı 26/03/2021

tarihli ikinci ke ifte borçluya ait Sinop Merkez ..... parsel sayılı ta ınmaz üzerindeki 2 nolu ba ımsız bölümün incelendi i ve 29/03/2021 tarihli bilirki i raporunun bu yerle ilgili verildi i görülmü tür.

5. Aynı binada yer alan 1 nolu ba ımsız bölüm hakkında 10/12/2020 tarihinde yapılan ke ifte yıpranma payı %20 olarak alınmı ken, 3 ay sonra yapılan ikinci ke ifte aynı binadaki 2 nolu ba ımsız bölümün yıpranma payı %40 olarak alınmı tür. Bu farklılı ın nedeni olarak daire içlerinin yapısının farklılı ı gösterilmi tir. Bilirki i raporları arasındaki bu farklılık nedeniyle de bilirki i ikayet edilmi tir.

6. 6754 S.K.'un 14/3 maddesine göre bilirki inin özel ve teknik bilgisine yönelik ikayetleri bölge kurulu inceleyemez. Burada yıpranma paylarıyla ilgili iddialar bilirki inin özel ve teknik bilgisine yönelik iddia olarak de erlendirilmi tir. Zira, bilirki i tarafından incelenen ve kıymet takdiri yapılan ba ımsız bölümlerin ne durumda oldu unu gören ve buna göre de erlendirmeyi yapan bilirki idir. Burada ık açık, somut bir hata olmadı ı takdirde yapılan de erlendirmenin hatalı olup olmadı ının de erlendirmesi görevlendirme merciine aittir. Bölge kurulumuzun bu konuda yetkinlik ve mesleki özen etik ilkesi kapsamında konuya müdahil olması için ortada açık bir hatanın bulunması gerekir. Bu ikayetteki bilirki i raporları yönünden böyle bir durum görülmemi tir.

7. Kıymet takdirine konu, ke fi yapılan yerle ilgili takip talebindeki borçlu isminin belli oldu u, borçluya ait ba ımsız bölümün tapu kaydının dosyasında bulundu u bir dosyada borçluya ait olmayan ba ımsız bölümle ilgili rapor düzenlenmesi bilirki inin dosyayı yeterince incelememi i ve özenli davranmadı ı ekinde de erlendirilmi tir. Her ne kadar ikayet bilirki i raporunun gerçe e aykırı düzenlenmesi ekinde yapılmı ise de bilirki i tarafından yapılan bu hatalı de erlendirmenin gerçe e aykırı rapor düzenleme olarak de erlendirilmesi fiili duruma uygun bir de erlendirme olmayacaktır. Burada açık bir ekinde dikkatsizlik ve özensizlik durumu söz konusudur. Basit bir incelemeyle bilirki inin bu hatası görülmü ve ık kısa bir sürede düzeltilmi tir.

8. Bu nedenlerle ilgili hakkındaki gerçe e aykırılık iddiası bölge kurulumuzca yerinde görülmeyerek eylemin Bilirki ilik Yönetmeli inin 7. Maddesinde düzenlenen Yetkinlik ve mesleki özen etik ilkesine aykırılık olarak de erlendirilerek ilgilinin daha önce disiplin yaptırımına maruz kalmayı ı da gözetilerek hakkında BK'un 13/1-c maddesi uyarınca UYARMA cezasının verilmesinin hakkaniyete uygun olaca ı de erlendirilmi tir.

#### IV. KARAR

9. Sinop cra Müdürlü ü 2019/2024 Esas sayılı dava dosyasına sunulan 23/12/2020 tarihli bilirki i raporunda hacze konu ba ımsız bölüm yerine ba kasına ati ba ımsız bölüm hakkında de erlendirme yapılmasıyla ilgili olarak ileri sürülen gerçe e aykırı rapor düzenleme iddiası yerinde görülmeyerek eylem Bilirki ilik Yönetmeli inin 7. Maddesinde düzenlenen Yetkinlik ve mesleki özen etik ilkesine aykırılık olarak de erlendirilerek ilgilinin daha önce disiplin yaptırımına maruz kalmayı ı da gözetilerek ilgilinin BK'un 13/1-c maddesi uyarınca UYARMA CEZASI LE CEZALANDIRILMASINA,

10. Karardan bir suretin, ilgiliye ve ikayet edene vekiline tebli ine, Adalet Bakanlığı Hukuk leri Genel Müdürlü ü Bilirki ilik Dairesi Ba kanlı ına gönderilmesine.

11. 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, ya da kurulumuza gönderilmek üzere ilgiliye en yakın adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonu ba kanlı ına yazılı olarak itirazda bulunabileceklerine OYB RL ile karar verildi. 27/05/2021

Ba kan *e-imzalıdır*

Üye *e-imzalıdır*

Üye *e-imzalıdır*

Üye *e-imzalıdır*

Üye *e-imzalıdır*

Üye *e-imzalıdır*

Zabıt Katibi *e-imzalıdır*