

Mahkemece, evin değerine emsal olabilecek komşu taşınmaz satışları emlakçılardan ve tapu sicil müdürlüğünden araştırılarak evin rayiç değeri belirlendikten sonra davacının gerçek zararı olup olmadığının tespit edilmesi gerekir. Şu durumda; basit bir matematik hesabı yapılarak taşınmaz açık artırma şartnamesinde belirtilen 120 m²'den gerçek yüz ölçümü olan 73 m² çıkartılarak bulunan 47 m²'nin ihale bedeli ile oranlanması sonucu bulunan

...TL'yi davacı zararı olarak belirten hesap bilirkişisi raporu hükme esas alınarak eksik inceleme ve yanılgılı değerlendirme ile davanın kabulüne karar verilmesi, ... Davacının ihaleden sonra kendi gözlemiyle fark ettiğini iddia ettiği kullanım alanı metrekare farkını ihaleden önce de fark edebileceği açık olup bu durum, davacının müterafik (bölüşük) kusurunu oluşturmaktadır. Mahkemece hükmedilecek tazminat miktarından BK. 43 ve 44 (TBK.51,52) maddeleri

**gereğince uygun miktarda
indirim yapılarak sonucuna
göre karar verilmesi
gerekirken bilirkişi
tarafından belirlenen bedelin
tamamının tazminine yönelik
hüküm kurulması, BOZMAYI
GEREKTİRMİŞTİR.”**

Özet: “... Mahkemece, evin değerine emsal olabilecek komşu taşınmaz satışları emlakçılardan ve tapu sicil müdürlüğünden araştırılarak evin rayiç değeri belirlendikten sonra davacının gerçek zararı olup olmadığının tespit edilmesi gerekir. Şu durumda; basit bir matematik hesabı yapılarak taşınmaz açık artırma şartnamesinde belirtilen 120 m²’den gerçek yüz ölçümü olan 73 m² çıkartılarak bulunan 47 m²’nin ihale bedeli ile oranlanması sonucu bulunan ...TL’yi davacı zararı olarak belirten hesap bilirkişisi raporu hükme esas alınarak eksik inceleme ve yanılgılı değerlendirme ile davanın kabulüne karar verilmesi,

... Davacının ihaleden sonra kendi gözlemiyle fark ettiğini iddia ettiği kullanım alanı metrekare farkını ihaleden önce de fark edebileceği açık olup bu durum, davacının müterafik (bölüşük) kusurunu oluşturmaktadır. Mahkemece hükmedilecek tazminat miktarından BK. 43 ve 44 (TBK.51,52) maddeleri gereğince uygun miktarda indirim yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken bilirkişi tarafından belirlenen bedelin tamamının tazminine yönelik hüküm kurulması, BOZMAYI GEREKTİRMİŞTİR.”

T.C.

Yargıtay

4. Hukuk Dairesi

E: 2016/13575 K: 2017/70 K.T.: 09.01.2017

“İçtihat Metni”

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Davacı ... vekili Avukat ... tarafından, davalı ... aleyhine 06/09/2012 gününde verilen dilekçe ile tazminat istenmesi üzerine mahkemece yapılan yargılama sonunda; davanın kabulüne dair verilen 10/05/2016 günlü kararın Yargıtay’ca incelenmesi davalı vekili ve fer’i müdahiller vekilleri tarafından süresi içinde istenilmekle temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten sonra tetkik hakimi tarafından hazırlanan rapor ile dosya içerisindeki kağıtlar incelenerek gereği görüldü.

1-Dosyadaki yazılara, kararın bozmaya uygun olmasına, delillerin değerlendirilmesinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davalı ve fer’i müdahillerin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan temyiz itirazları reddedilmelidir.

2-Davalı ve fer’i müdahillerin diğer temyiz itirazlarına gelince;

a-Dava, bilirkişinin kusurundan kaynaklanan tazminat istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş; karar, davalı vekili ve fer’i müdahiller vekilleri tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı, ortaklığın giderilmesi davası sonucu ihale yoluyla satın aldığı taşınmaz yüz ölçümünün 73 m² olduğu halde ortaklığın giderilmesi davası ve taşınmaz satış dosyasında bilirkişilerce yanlış hesaplanarak 120 m² olarak belirtildiğini, bu hatanın ihale kesinleştikten sonra kendisi tarafından fark edildiğini belirterek, oluşan zararın tazmini isteminde bulunmuştur.

Davalı ..., zararın davacının bilgisizliğinden ve ihmalden kaynaklandığını, ihaleye konu taşınmazın tapuda kaydı bulunduğunu, bu nedenle alıcının tapu kayıtlarının aleniliği ilkesi gereğince taşınmazın kayıt bilgilerini bildiği veya bilmesi gerektiğini belirterek davanın reddi gerektiğini savunmuştur.

Mahkemece, zarar ile kamu hizmetinin ifası arasında illiyet bağı bulunduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Davaya konu olayda; davacı taşınmazı, ortaklığın giderilmesi davasında verilen satış kararı sonucu İzmir 7. Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğu’nun 2012/4 sayılı satış dosyasında yapılan ihale ile değeri 160.000,00 TL olarak belirlendiği halde yasa gereği rayiç değerinin altında bir bedel ödeyerek

125.100,00 TL'ye satın almıştır. Fer'i müdahillerin iddialarına göre davacı bu taşınmazı aldığı değerin üzerinde bir bedelle 200.000,00 TL'ye satmıştır. Bu konuda hesap bilirkişisi de 05/02/2016 havale tarihli raporunda bu beyanlara yer vermiş, fer'i müdahillerin taşınmazın olduğu semtte bu evlerin değerinin 250.000,00 TL ile 300.000,00TL arasında olduğunu beyan ettiklerini bu hali ile davacının sonradan zararını telafi edip etmediğinin de dikkate alınabilecek bir husus olduğunu vurgulamıştır.

Mahkemece, evin değerine emsal olabilecek komşu taşınmaz satışları emlakçılardan ve tapu sicil müdürlüğünden araştırılarak evin rayiç değeri belirlendikten sonra davacının gerçek zararı olup olmadığının tespit edilmesi gerekir. Şu durumda; basit bir matematik hesabı yapılarak taşınmaz açık artırma şartnamesinde belirtilen 120 m²'den gerçek yüz ölçümü olan 73 m² çıkartılarak bulunan 47 m²'nin ihale bedeli ile oranlanması sonucu bulunan 48.997,00 TL'yi davacı zararı olarak belirten hesap bilirkişisi raporu hükme esas alınarak eksik inceleme ve yanılgılı değerlendirme ile davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya uygun olmamış, bu durum kararın bozulmasını gerektirmiştir.

b-Dosya kapsamından; davacının ihale yoluyla satın aldığı taşınmazı öncesinde gördüğü anlaşılmakta olup esasen görmeden ihaleye katılması hayatın olağan akışına da aykırıdır. En azından bir taşınmaz satın alınırken özellikle de bu yaşam alanı olacak bir ev ise ihale öncesinde evi görmesi beklenir. Davacının ihaleden sonra kendi gözlemiyle fark ettiğini iddia ettiği kullanım alanı metrekare farkını ihaleden önce de fark edebileceği açık olup bu durum, davacının müterafik (bölüşük) kusurunu oluşturmaktadır. Mahkemece hükmedilecek tazminat miktarından BK. 43 ve 44 (TBK.51,52) maddeleri gereğince uygun miktarda indirim yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken bilirkişi tarafından belirlenen bedelin tamamının tazminine yönelik hüküm kurulması doğru olmamış, bu durum kararın bozulmasını gerektirmiştir.

SONUÇ: Temyiz olunan kararın yukarıda (2/a-b) no'lu bentlerde açıklanan nedenlerle davalı ve fer'i müdahiller yararına BOZULMASINA, davalı ve fer'i müdahillerin diğer temyiz itirazlarının ilk bentte gösterilen nedenlerle reddine ve temyiz eden davalı ile fer'i müdahillerden peşin alınan harcın istek halinde geri verilmesine 09/01/2017 gününde oybirliğiyle

karar verildi.