

taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde re'sen 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 ve özellikle taşınmazın 3 kere aynı m² birim fiyatla satış gördüğü gözetildiğinde bu fiyattan ayrılma nedenleri de gösterilmek suretiyle

yapılacak karşılaştırma sonucu değerin belirlenmesi bakımından, yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu marifetiyle mahallinde keşif yapılarak alınacak rapor sonucuna göre hüküm kurulması gerektiğinin düşünülmemesi,

5. Hukuk Dairesi 2017/780 E. , 2017/13806 K.
"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki satışa konu edimi eksik ifası nedeniyle alacağın tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Kısmen uyma kısmen direnme kararına dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi, taraf vekillerince verilen dilekçeler ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup uyuşmazlık anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

– K A R A R –

Dava satışa konu edimi eksik ifası nedeniyle alacağın tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece Dairemiz bozmasına kısmen direnilmiş, kısmen bozmaya uyulmuştur. Mahkemece; vekalet ücreti ve harca ilişkin bozmaya karşı direnilmesi; davanın konusu gözetildiğinde yerindedir.

Bilirkişi raporunun yetersizliğine ilişkin Dairemiz bozmasına uyulmuş ise de, bozma gerekleri tam olarak yerine getirilmemiştir. Şöyle ki;

Dosyanın incelenmesinde; Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait Diyarbakır ili Yenişehir Tapu Müdürlüğünde 363 parsel numarasıyla kayıtlı 264.953 m²'lik taşınmazın dava dışı Mehmet Kadri Demirel tarafından noterde düzenlenen resmi senet ile satın alındığı, sözleşmede yazılı devir yetkisine dayanılarak 22/06/2009 tarihli noterden düzenlenen resmi senet ile 45.000 m²'sinin davacıya satıldığı, daha sonra taşınmazın **imar** uygulaması ile birden fazla parsel ayrıldığı %40 düzenleme ortaklık payı kesintisinden sonra davacıya 27.000 m² taşınmaz verilmesi gerekirken, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın **imar** uygulaması ile oluşan taşınmazlarda 1497 ada 2 ve 3 parsel sayılı taşınmazları Hazineye devretmesi sonucu 24.750 m² yer verildiği, bu nedenle davacı tarafından eksik verilen 2250 m² için bedel talep edildiği anlaşılmıştır.

Dairemiz bozma kararında; 2009 yılında taşınmazın Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından ilk malike 37 TL/m² bedel üzerinden satıldığına göre en iyi emsalin kendi satışı olacağı gözetilmeden ve ayrılma nedenleri açıklanmadan, bilirkişi raporunda 2012 yılı itibariyle 389 TL/m² üzerinden değer biçilmesinin uygun olmadığı açıklanmıştır.

—/—

—2—

Düzenlenen ve hükme esas alınan raporda taşınmazın geldisi olan 363 parsel numaralı taşınmazın yüzölçümü dikkate alındığında tamamının satış bedelinin 9.850.000,00 TL olduğu % 25 teminatının dahi 2.460.500,00 TL tuttuğu ifraz edilmemiş veya **imar** uygulamasına tabi tutulmamış bu büyüklükteki taşınmazın satışının rekabet ortamını ortadan kaldırması nedeniyle düşük bedelle satıldığından bahisle değerlendirmeye alınmadığı açıklanmış ise de, bu açıklanan satıştan sonra taşınmazı Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan

satın alan Mehmet ...'in aynı m² birim fiyatla bir kısım hisseyi dosyamız davacısı ...'e ve diğer kişilere sattığı, satın alan kişilerden'in de aldığı payı aynı bedelle Neslişah Eren'e sattığı anlaşılmıştır. Bilirkişi raporu ilk satışı değerlendirirken aynı m² birim fiyatla yapılan ikinci ve hatta üçüncü satışları nazara almamıştır.

Dava satışa konu edilen edimin eksik ifası nedeniyle alacak istemine ilişkin olduğuna göre; eksik ifanın karşılığı bulunurken sözleşmesinin tamamının bedeli ile eksik ifanın oranının da değerlendirmede gözönünde bulundurulması gerekir. Taşınmazın 2009 yılında yapılan ilk ihale ve onu takip eden sonraki iki serbest satışta, davaya konu 2234,26 m²'lik kısmı için 83.047,44TL ödenmiş iken dosyamızda aynı pay için 2012 yılında yapılan değerlendirmede 699.367,25 TL bedel takdir edilmesi inandırıcı ve yeterli bulunmamıştır.

Bu durumda; taraflara, dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde re'sen emsal celbi yoluna gidilmesi, taşınmazın, değerlendirme tarihi itibariyle, emsal alınacak taşınmazın ise satış tarihi itibariyle **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 ve özellikle taşınmazın 2009 yılında 3 kere aynı m² birim fiyatla satış gördüğü gözetildiğinde bu fiyattan ayrılma nedenleri de gösterilmek suretiyle yapılacak karşılaştırma sonucu değerinin belirlenmesi bakımından, yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu marifetiyle mahallinde keşif yapılarak alınacak rapor sonucuna göre hüküm kurulması gerektiğinin düşünülmemesi,

Doğru görülmemiştir.

Davalı ... vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün

açıklanan nedenlerle H.U.M.K.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, taraflardan peşin alınan temyiz harçlarının istenildiğinde iadesine ve temyize başvurma harçlarının Hazineye irad kaydedilmesine, 23/05/2017 gününde oybirliğiyle karar verildi.