

KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA BİLİRKİŞİ OLARAK GÖREV YAPACAKLARIN NİTELİKLERİ VE ÇALIŞMA ESASLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesi uyarınca görev yapacak bilirkişilerin niteliklerini ve çalışma esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesi çerçevesinde mühendis, mimar ve şehir plâncılarından oluşan bilirkişiler ile ilgili odalar ve idarelerin işlemlerini kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

- Bilirkişi: Kamulaştırmaya konu gayrimenkul veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlığa ve teknik bilgiye sahip gerçek kişi mühendis, mimar ve şehir plâncılarını,
- Bilirkişi Kurulu: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı odalar ile il ve ilçe idare kurullarınca, her yıl Ocak ayında hazırlanan listelerden kamulaştırmaya konu gayrimenkulün cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden, mahkemelerce seçilen, beş kişiden oluşan kurulu,
- Bilirkişi yetki belgesi: İlgili meslek odasınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kursuna katılarak alınan veya Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğince denkliği kabul edilen belgeyi,
- Birlik: Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliğini,
- İdare: Kamulaştırma Kanununun 5 inci maddesi ile yararma kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan idareleri,
- İhtisas Odası: Birliğe bağlı ilgili meslek odasını ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Bilirkişilere İlişkin Hükümler

Bilirkişilerde aranacak nitelikler

MADDE 5 – (1) Bilirkişilerin;

- Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması,
- Medenî haklarını kullanma ehliyetine sahip olması,
- Bilirkişilik yapacağı alanda en az üç yıldır fiilen meslekî faaliyetini icra ediyor olması,
- Kamu haklarından mahrum bulunmaması ve meslekten geçici veya sürekli olarak men cezası almamış olması,
- 26/9/2004 tarihli 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına veya affa uğramış olsa bile Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, millî savunmaya karşı suçlar, Devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflâs, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan mal varlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından mahkûm olunmaması,
- Türk Ceza Kanununun 276 ncı maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki suçtan dolayı hükümlü veya bu suçtan dolayı hakkında takibat yapılıyor olmaması,
- 10/7/2002 tarihli ve 24811 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Disiplin Yönetmeliği gereğince bağlı olduğu ihtisas odasından disiplin cezası almamış olması,
- İlgili ihtisas odasınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kursunu başarı ile tamamlayarak bilirkişi yetki belgesi almış olması veya denkliği kabul edilen belgeye sahip olması

gerekir.

(2) Bilirkişiler, bu özellikleri taşıyan mühendis, mimar ve şehir plâncıları arasından seçilir.

(3) İdare kurulları listelerinde yer alacak bilirkişiler dışındakilerin Birliğe bağlı ilgili ihtisas odalarına üye olmaları zorunludur.

Meslekî deneyim süresinin değerlendirilmesi

MADDE 6 – (1) Bilirkişilerin meslekî deneyim sürelerinin değerlendirilmesinde odalara kayıtlı olanlarda Birlik ve ilgili ihtisas odaları, kayıtlı olmayanlarda ise idare kurulları yetkilidir.

Bilirkişi listelerinin oluşturulması

MADDE 7 – (1) Birliğe bağlı ihtisas odaları tarafından üyelerinin oturdukları yer göz önüne alınarak her il için seçilecek on beş ilâ yirmi beş kişiden oluşacak liste her yıl Ocak ayının ilk haftası içerisinde hazırlanarak Vâlikliklere sunulur. Vâliklerce onanmasını müteakip liste il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine gönderilir.

(2) İl merkezleri için il idare kurulları, ilçe merkezleri için ilçe idare kurullarınca bu bölgede oturan ve bu bölgede gayrimenkul sahibi olan mühendis ve mimarlar arasından seçilerek oluşturulacak on beş kişilik liste Ocak ayının ilk haftası içerisinde vâliklere sunulur. Listeler onanmasını müteakip seçtikleri yerin asliye hukuk mahkemesine gönderilir.

(3) Bilirkişi listeleri, bilirkişilerin unvanları, öğrenimleri, meslekî faaliyette buldukları alan ve meslekî tecrübeleri gibi hususları ihtiva edecek şekilde hazırlanır.

(4) Listelerin onanmaması hâlinde onanmama gerekçesine uygun olarak ilgili ihtisas odaları ve il/ilçe idare kurullarınca en kısa sürede yeni listeler hazırlanarak onaya sunulur.

(5) Bilirkişi listesinde yer alanlar, müteakip yıllarda yeniden seçilebilir.

Bilirkişi kurullarının oluşturulması

MADDE 8 – (1) Bilirkişi Kurulu, mahkeme tarafından kamulaştırmaya konu olan yer veya hakkın cins ve niteliğine göre; ihtisas odaları tarafından bildirilen listede yer alanlardan üç kişi il/ilçe idare kurulunca bildirilen listede yer alan o bölgede gayrimenkul sahibi olan mühendis, mimar ve şehir plâncılarından seçilecek iki kişi olmak üzere toplam beş kişiden oluşturulur.

(2) Kamulaştırılacak gayrimenkul mal ve kaynağın niteliğine göre uzmanlık alanlarının belirlenmesinde mahkemece tereddüde düşülen konularda Birliğin görüşüne başvurulur.

(3) Kamulaştırılacak gayrimenkul malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerin üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

(4) İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listeden fiili ve hukukî sebeplerle bilirkişi seçiminin imkânsız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan gayrimenkul malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskân, Tarım ve Köyişleri ile Çevre ve Orman Bakanlıklarının taşra teşkilâtı ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak fân adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukukî sebeplerle bilirkişi seçimine imkân olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa yukarıda belirtilen resmî daire ve kurumlardan alınacak fân adamları ile kurul tamamlanır.

Bilirkişilik yapamayacak olanlar

MADDE 9 – (1) Dava konusu yer veya kaynak için, kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan malın sahipleri ile bunların usul ve fûru'u, eşi, üçüncü derece dahil kan ve sıhrî hisismları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar, kendisinin veya usul ve fûru'unun, eşinin, üçüncü derece dahil kan ve sıhrî hisismlarının aynı kamulaştırma plânı içerisinde gayrimenkulü bulunanlar, gayrimenkulün sahibi gerçek veya tüzel kişi ile herhangi bir ücret ilişkisi ve her türlü danışmanlık, müşavirlik, teknik sorumluluk, kontrollük ve benzeri ilişkiler içinde bulunanlar bilirkişilik yapamazlar.

(2) Bu maddeye ve 5 inci maddeye göre bilirkişilik yapamayacak durumda olanlar, herhangi bir şekilde bilirkişi kuruluna seçildiklerini veya bu durumlarını öğrendikleri tarihten itibaren en geç bir hafta içinde durumu seçimi yapan mahkemeye bildirmek ve bilirkişilikten çekilmek zorundadır.

Bilirkişi listelerinden çıkarılma sebepleri

MADDE 10 – (1) Bilirkişiler,

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu Yönetmelik gereğince bilirkişilerde aranan niteliklerin bulunmadığının veya sonradan kaybedildiğinin tespiti hâlinde,

- b) Yönetmelik hükümlerine aykırı davranışlarda bulunulduğunun tespiti hâlinde,
c) Kendilerinin listeden çıkarılmalarını talep etmeleri hâlinde ilgili ihtisas odası veya ilgili il veya ilçe idare kurulunca listeden çıkarılırlar.
(2) Birinci fıkranın (c) bendi dışında kalan sebeplerle bilirkişi listesinden çıkarılanların yetki belgeleri iptal edilir ve durum mahkemeye bildirilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Bilirkişi Meslek İçi Eğitim Kursları ve Bilirkişi Yetki Belgesi İle İlgili Hükümler

Konu ile ilgili usul ve esasların belirlenmesi

MADDE 11 – (1) Bilirkişi meslek içi eğitim kursları, bilirkişi yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptali ile sicillerin tutulmasına ilişkin usul ve esaslar, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki ay içinde Birlik tarafından belirlenir ve ilgili ihtisas odalarına bildirilir.

Meslek içi eğitim kursları ve yetki belgelerinin verilmesi

MADDE 12 – (1) Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odaları ile il ve ilçe idare kurumlarınca hazırlanacak listelerde yer almak isteyen mühendis, mimar ve şehir plâncıları, bilirkişi yetki belgesi almak için Birliğin gözetiminde ihtisas odalarınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kurslarına katılmak zorundadır.

(2) İhtisas odaları, şubelerinde, bölge birimlerinde veya uygun gördükleri yerde yılda en az bir kez olmak üzere bilirkişi meslek içi eğitim kursları düzenler.

(3) Bilirkişi meslek içi eğitim kursları, Birliğin gözetimi ve denetiminde üniversitelerin bu konuda eğitim veren bölümleri ile işbirliği sağlanarak yapılır.

(4) Bilirkişi meslek içi eğitim kurslarına başvurularda, meslekî deneyimin belgelendirilmesi zorunlu olup, 5 inci maddede belirtilen durumlar ile ilgili belgelerin istenilmesi dışında ilgilinin beyanı esastır.

(5) Kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan mühendis, mimar ve şehir plâncılarına talep etmeleri halinde idarelerince görevlerini aksatmamak şartıyla bilirkişi meslek içi eğitim kursuna katılmaları için gerekli izin verilebilir.

(6) Meslek içi eğitim kursları için bu kurslar ile ilgili giderlerin karşılanması amacıyla katılımcılardan ücret alınabilir. Alınacak ücret her yıl ilgili ihtisas odasının talebi üzerine Birlikçe belirlenir.

Yetki belgelerinin iptali ve yenilenmesi

MADDE 13 – (1) Yetki belgelerinin her beş yılda bir yenilenmesi zorunludur. Ancak, bu süre içinde bu Yönetmelikte belirtilen hükümler çerçevesinde yetki belgesinin iptal edilip edilmemesi bilirkişiye belgeyi veren meslek odasının sorumluluğundadır.

(2) Yetki belgesi iptal edilenler, odasınca valiliğe, valilikçe de ilgili asliye hukuk mahkemesine bildirilir; bu kişiler, bilirkişi kurullarında görev alamazlar.

Sicil kayıtlarının tutulması

MADDE 14 – (1) Yetki belgesi almış bilirkişilerin sicil kayıtları, ilgili meslek odalarınca tutulur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Raporların Hazırlanması ve Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümler

Bilirkişilerin çalışma ilkeleri ve sorumlulukları

MADDE 15 – (1) Bilirkişiler yemin ederek görev alır.

(2) Bilirkişiler, toplumsal sorumluluk bilinci ile görev yapmak, doğruyu beyan etmek, tarafsız davranmak ve görevini özenle yerine getirmek, herkesin üzerinde birleşebileceği, kabul edilebilir, objektif ve bilimsel görüş bildirmek, sübjektif değerlendirmelerden kaçınmak zorundadır.

(3) Bilirkişiler, görev üstlendiklerinde, üyesi buldukları odaya bilgi vermekle yükümlüdürler. Bilirkişiler mahkemeye sundukları raporların bir kopyasını istenilmesi halinde bağlı oldukları odaya verirler.

(4) Bilirkişiler, geçerli bir mazereti olmadığı sürece, mahkeme celbine uyarak keşfe katılmak zorundadır. Mazereti dışında keşfe katılmayan bilirkişilerin adları ilgili mahkemece odasına bildirilir.

Bilirkişi raporlarının sunulması

MADDE 16 – (1) Bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak gayrimenkul mal ve kaynak ile emsal gayrimenkullerin bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra, gayrimenkul mal veya kaynağın değerini belirleyen gerekçeli raporunu on beş gün içinde mahkemeye verir. Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

Raporlarda bulunması gereken asgarî bilgiler

MADDE 17 – (1) Bilirkişi raporlarında;

a) Kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın; cins ve nevinin, yüzölçümünün, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarının ve her unsurun ayrı ayrı değerinin, varsa vergi beyanının, kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirinin, arazi olması hâlinde kamulaştırma tarihindeki mevkiî ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net gelirinin, arsa olması halinde kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin, yapı olması halinde resmî birim fiyatlarının, yapı maliyet hesaplarının ve yıpranma payının,

b) Bedele etki eden tüm kanunî verilerin, imar verilerinin, gayrimenkulün özgün nitelik ve kullanım şeklinin, değeri etkileyen hak ve yükümlülüklerin, gayrimenkul üzerindeki ayrı ve şahsî irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetlerinin, kadastro ve aplikasyon bilgilerinin, milli bir gayrimenkul bilgi sistemi için gereken verileri içeren özet bilgi formunun,

c) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin

ayrı ayrı irdelenmesi ve belirtilmesi şarttır.

(2) Raporlarda, bütün bu unsurların cevapları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle ve ilgililerin beyanları da dikkate alınarak, herkesçe anlaşılabilir nitelikte gerekçeli değerlendirme neticesinde hazırlanarak kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın değeri açık ve net olarak belirtilir.

(3) Bu asgarî bilgileri içermeyen bilirkişi raporlarının mahkemeye sunulması halinde, tarafların itirazı üzerine veya mahkemelerce resen ek rapor istenebilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

İlgili kurum ve kuruluşlar ile ilişkiler

MADDE 18 – (1) Bilirkişiler görevlerini yerine getirirken kamu kurum ve kuruluşları ile özel ve tüzel kişilerden bilgi ve belge isteyebilir. Kurum, kuruluş ve kişiler, söz konusu isteklere mevzuatları çerçevesinde cevap vermek ve bilirkişi kuruluna gereken kolaylığı göstermekle yükümlüdürler.

Bilirkişi ücretleri

MADDE 19 – (1) Bilirkişi ücretleri, mahkemelerce takdir olunur.

Yetki belgesine denkliği kabul edilen belge

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde, Yönetmelikle amaçlanan bilirkişi yetki belgesi denkliğinde belgeye sahip olduklarını iddia ederek, Birliğe başvuruda bulunanların, bu belgelerinin Birlik tarafından da denkliğinin kabul edilmesi halinde denkliği kabul edilen belge, bu Yönetmelik uyarınca verilmiş belge gibi işlem görür.

Yetki belgesi zorunluluğu

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelikle getirilen bilirkişi yetki belgesi zorunluluğu 1/1/2007 tarihine kadar uygulanmaz.

Yürürlük

MADDE 20 – (1) Bu Yönetmelik, yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 21 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Maliye Bakanı ile Bayındırlık ve İskân Bakanı birlikte yürütür.