

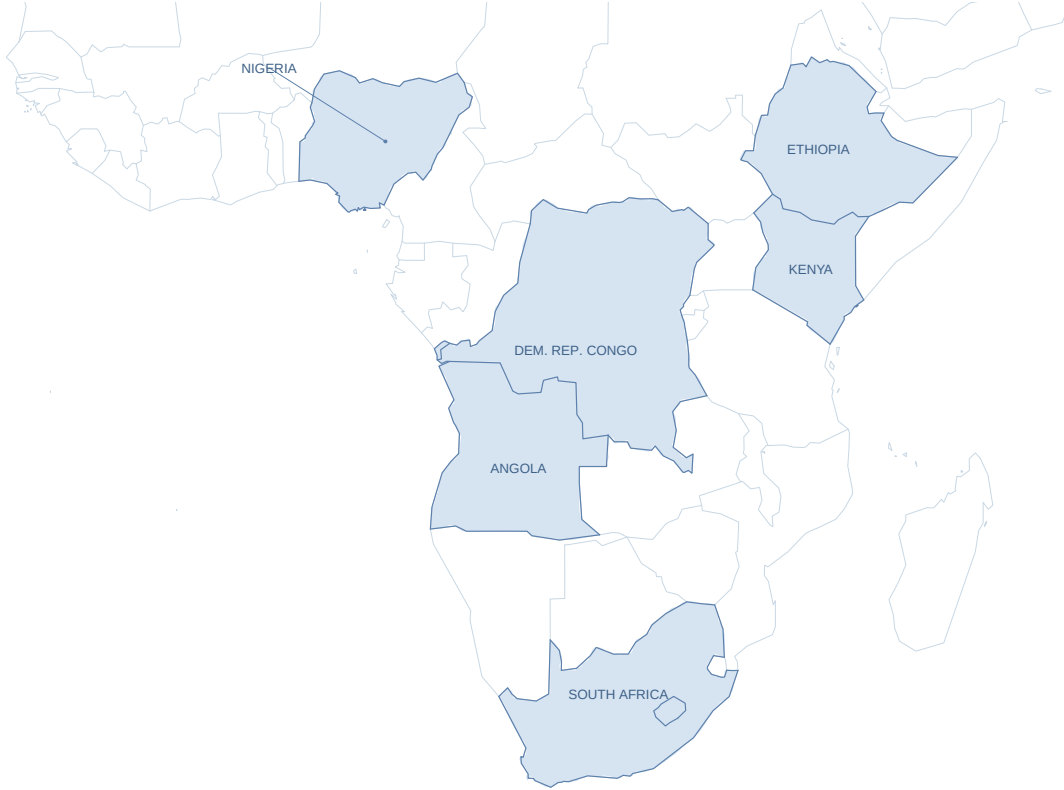
Sahra Altı Afrika'daki Son Dava Örnekleri

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/axdv2525

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerlendirme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu bölüm, Sahra Altı Afrika'daki taşınmaz haklarının değerlemesiyle ilgilidir — yasanın ulaştığı rakam ve bunu hesaplamada kullanılan yöntem. Aşağıdaki metin, zorunlu edinime — kamulaştırma, devletin özel taşınmazları el koyması, Amerika Birleşik Devletleri'nde “*eminent domain*” (veya “*condemnation*”) olarak adlandırılan — konusuna ağırlık vermektedir — çünkü bu yargı bölgeleri bu konudaki bilgileri yayınlamaktadır; özel mülk devri, bölünme ve ev sahibi-kiracı dosyaları ise büyük ölçüde arama yapılabilir kayıtlara ulaşmamaktadır. Ulaşılabildiği durumlarda — Kenya Çevre ve

Arazi Mahkemesi ile Nijerya Yüksek Mahkemesi bu konuda istisna teşkil etmektedir — bu materyallere erişim sağlanır ve aşağıdaki bölümler bu kaynaklardan yararlanmaya başlar; bu bölümün ağırlığı hâlâ yayınlananları yansıtmaktadır, neyin önemli olduğuna dair bir görüşü değil.

Bu, Sahra Altı Afrika için hazırlanan ilk bölümdür. Bu tür bir araştırmanın kapsamlı bir şekilde ele alabilmesi için kıtada çok fazla ülke ve bölge bulunmakta olup, bölüm altı tanesini seçmiştir: Güney Afrika, Nijerya, Kenya, Kongo Demokratik Cumhuriyeti (KDC), Angola ve Etiyopya. Bu bölümde bu altı ülke ve bölge ele alınmaktadır.

Bu seçim, temsili olmaktan ziyade kasıtlıdır. Güney Afrika ve Nijerya, her ikisinin de piyasa değerinden sapma gösteren bir tazminat standartını benimsemiş olması nedeniyle listeye dahil edilmiştir; piyasa değerine bağlı yargı bölgelerini inceleyen bir değerlendirme hukuku araştırması, konunun ortaya koyduğundan daha kolay bir soruyu yanıtlamış olurdu. Kenya ve Demokratik Kongo Cumhuriyeti ise bölgesel kapsamı genişletmek ve common law ile medeni hukuk çerçeveleri arasındaki zıtlığı ortaya koymak amacıyla listeye dahil edilmiştir.

Angola ve Etiyopya bu seçkiyi tamamlıyor. Angola'nın listeye alınması, ülkedeki mevzuatın şu anda aynı anda iki farklı değerlendirme rejimini yürürlükte tutması nedeniyle gerçekleşmiştir — biri Lei 1/21 cinsinden piyasa değeri standardı, diğeri ise devlet konutlarının elden çıkarılmasına yönelik idari katsayı formülü —; Etiyopya'nın ise yasal tazminat formülünün performansına ilişkin en iyi 2025–26 yasal tazminat formülünün performansına ilişkin en iyi kayıt, yargısal olmaktan ziyade ampirik niteliktedir.

Kaynak Bilgisi. İngilizce dışındaki bir dilde okunan materyaller, kullanım yerinde, orijinal dildeki yayımı ve buna ilişkin bir bağlantıyı belirten bir “**Kaynak**” notu ile işaretlenir. Bu bölümün bu tür bir karar hakkında söylediği her şey, mahkemenin sözlerinin bir çevirisi değil, İngilizce olarak kaleme alınmış kendi özeti; bu derginin burada ele alınan bir dilde yayınlanan sayıları, bu pasajları editoryal açıklama olarak sunmalı ve bu İngilizce metni o dile geri çevirmek yerine mahkemenin kendi dilindeki metne yönlendiren bağlantıyı takip etmelidir.

Güney Afrika, Nijerya ve Kenya raporlarını İngilizce; Demokratik Kongo Cumhuriyeti raporunu Fransızca; Angola ise Portekizce olarak sunmaktadır. Burada kaynak olarak kullanılan Etiyopya'ya ait materyal İngilizce olarak yayınlanmıştır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Afrika'ya ilişkin kaynaklarda tek bir soru öne çıkmaktadır: Tazminatın ölçütü piyasa değeri midir, yoksa bu sadece tazminatın bir faktörü mü? Araştırmaya dahil edilen yargı bölgeleri bu soruya farklı yanıtlar vermektedir. Ülke incelemeleri bu başlık altında bir bütün olarak ele alınmıştır.

Güney Afrika — piyasa değeri,

'daki çeşitli faktörlerden biri olacak

2024 tarihli 13 sayılı Kamulaştırma Kanunu. 20 Aralık 2024 tarihinde onaylanmış ve 24 Ocak 2025 tarihinde yayımlanmıştır (Resmi Gazete No. 51964), imzalanması bir gün önce duyurulmuş olmakla birlikte, Kanun henüz yürürlüğe girmemiştir: Kanunun yürürlüğe girmesi için 31.

madde uyarınca bir cumhurbaşkanlığı ilanı gerekmektedir, ancak bu ilan basın zamanı itibarıyla yapılmamıştır ve dolayısıyla 1975 tarihli Kamulaştırma Kanunu hâlâ yürürlüktedir. Yürürlüğe girdiğinde, 2024 Kanunu 1975 Kanununun yerini alacak ve Anayasanın 25(3) maddesine yasal geçerlilik kazandıracaktır; bu madde, tazminatın adil ve hakkaniyetli olmasını ve kamu menfaati ile etkilenen kişilerin menfaatleri arasında adil bir dengeyi yansıtmasını gerektirmektedir. 12(1). madde, tazminat tutarının, aşağıda yer alan ve bu listeyi sınırlı olmayan tüm ilgili koşullar dikkate alınarak belirlenmesini öngörmektedir:

- mülkün mevcut kullanım şekli;
- mülkün edinim ve kullanım geçmişi;
- *mülkün piyasa değeri*;
- *mülkün* edinimi ve faydalı sermaye iyileştirmelerine yönelik doğrudan devlet yatırımı ve sübvansiyonunun boyutu; ve
- kamulaştırmanın amacı.

12. maddenin (3) numaralı fıkrası, kamu yararı gereği arazinin kamulaştırılması durumunda 'de tazminat ödenmemesinin adil ve hakkaniyetli olabileceği belirtilen durumları da ayrıntılı olarak ortaya koymaktadır. Etkilenen taraflar, tazminat anlaşmazlığını arabuluculuk yoluyla çözebilir veya mahkemeye başvurabilir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Yürürlüğe girme ilanı yayınlanana kadar, 1975 tarihli Kanunun tazminat rejimi geçerliliğini sürdürür ve bir rapor, hangi rejim kapsamında hazırlandığını belirtmelidir. 2024 Kanunu yürürlüğe girdiğinde, 12(1) maddesi piyasa değerinin içindeki yerini değiştirecektir: bu, ilgili tüm durumlar arasında listelenen bir durum olacak ve kanun, listelediği durumlara ağırlık vermez.

Uygulama açısından bunun sonucu şudur: Güney Afrika'daki bir kamulaştırma değerlemesi yalnızca piyasa değerlemesinden ibaret olamaz; zira piyasa değerlemesi, kanunun sorduğu sorulardan yalnızca birine cevap verir. Değerleme uzmanının piyasa değeri gerekli olmaya devam edecektir — listelenen diğer durumların birçoğu bu rakam olmadan anlaşılamaz; zira bir taşınmazın değerindeki devlet sübvansiyonunun boyutunu, o değeri bilmeden değerlendirmek mümkün değildir — ancak bu artık yeterli olmayacak ve bunu bunu tek cevap olarak sunan bir rapor, bir girişi sonuçla karıştırmış olacaktır.

Ayrıca, tazminatın ödenmemesinin neyi içerebileceğini ve neyi içermeyeceğini net bir şekilde belirlemek önemlidir. 12(3). madde uyarınca, bu durum, arazinin kamu yararı için kamulaştırıldığı, listelenen durumlarda geçerlidir; genel olarak değil, ve 12(1). maddedeki hükümler hâlâ geçerlidir. Ancak bunun kanunda yer alması, tazminatın bir ölçü olarak değil, bir değerlendirme sürecinin sonucu olarak ele alındığını teyit etmektedir; bu durum, Kanun yürürlüğe girdiğinde değerlendirme uzmanının (değerleme uzmanının) rolüne doğrudan etki edecektir.

Kaynak — Kongre Kütüphanesi, Global Legal Monitor ve Werksmans Avukatlık Bürosu, 2024 tarihli 13 numaralı Kamulaştırma Kanunu hakkında (resmi özet ve yorum; İngilizce olarak okunabilir):
<https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/>
<https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/>.

NAD Property Income Fund v SANRAL [2026] ZASCA 42 — başlangıç noktası olarak piyasa değeri. Yüksek Temyiz Mahkemesi, 1 Nisan 2026 tarihinde, 1975 tarihli 63 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca 2016 yılında gerçekleştirilen bir kamulaştırma davasında karar vermiştir — yukarıda açıklanan ve yürürlükte olmayan 2024 tarihli Kanun değil — söz konusu Kanunun yasının 12(1) numaralı maddesi uyarınca piyasa değerinin varsayılan başlangıç noktası olduğunu ve Anayasa’nın 25(3) numaralı maddesinin ardından adil ve hakkaniyete uygun olanın nesnel bir şekilde değerlendirilmesini gerektirdiğini — *Du Toit* davasındaki iki aşamalı yaklaşımı benimsemiştir. Dava yeniden görüşülmek üzere geri gönderilmiştir. Bir değerlendirme uzmanı için sıralama şu şekildedir: önce piyasa değeri bir rakam olarak belirlenir ve anayasal düzeltme bu değere uygulanır, onun içine dahil edilmez. *Not:* Resmi karar özetinden okunmuştur; bu departman karar metnine erişememiştir.

Kısaca Arazi Talepleri Mahkemesi. *Poti v Jacobs* [2025] davasında ZALCC 52 davasında, elinden alınan kiracılık hakları için verilen genel tazminat kararları, bu haklarla hiçbir ilgisi olmayan kriterlere — danışmanların rakamları, konut yardımı miktarı — dayandırılmıştı; bu kararlar mantıksız olduğu gerekçesiyle iptal edildi ve mahkemenin kendi kararına bırakıldı. *Shah* [2025] ZALCC 57 davasında temyiz izni, manevi tazminat ve maddi kayıpla sınırlandırıldı; arazi değerlemesi ise geçerliliğini korudu. Ve 2024 tarihli 13 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile ilgili dava, bu yazının yazıldığı tarihte, müdahaleye ilişkin yalnızca ara karar ([2026] ZAWCHC 334) ile sonuçlanmıştır: henüz hiçbir mahkeme Kanun’un tazminat hükümlerini yorumlamamıştır.

Source — NAD Property: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01>; Poti: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21>; Shah: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09>; Afriforum ara karar: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12>. Tüm LawLibrary başlık notları; karar sayfalarına erişim reddedildi. Arazi Talepleri Mahkemesi ve Western Cape alıntıları LawLibrary’nin numaralandırmasını takip etmektedir. SAFLII’nin aynı kararları [2025] ZALCC 6 (*Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform* olarak adlandırılmış), [2025] ZALCC 19 ve [2026] ZAWCHC 218; SAFLII baskı sırasında erişime izin vermedi ve bu farklılık burada çözülmedi. Bu bölümdeki diğer Güney Afrika alıntıları da LawLibrary’ye aittir.

Nijerya — arsa değeri tazmin edilmez

Nijerya’nın durumu benzersizdir ve her şeyden önce bu durumun belirtilmesi gerekir, çünkü genel kamulaştırma çerçevesi buraya uymamaktadır. 1978 tarihli Arazi Kullanım Kanunu’na göre tüm araziler devlete aittir; arazi kullanıcısı ise *kullanım hakkına* sahiptir — Kanun’da öngörülen, yasal ya da geleneksel mülkiyet şekli: araziye işgal etme ve kullanma hakkı, arazinin kendisinin mülkiyeti değildir. Dolayısıyla, iptal durumunda ödenen “tazminat”, arazi bedeli değil, yapılan iyileştirmeler karşılığında ödenen tazminattır.

1978 Arazi Kullanım Kanunu, 29. madde. *Kamu yararı nedeniyle* kullanım hakkının iptal edilmesi durumunda — hak vermenin koşullarının ihlali nedeniyle yapılan iptal tazminat doğurmaz — hak sahibi ve işgalci, iptal tarihindeki henüz *tükenmemiş* iyileştirmelerinin değeri kadar tazminat alma hakkına sahiptir — binalar, yapılar ve mahsuller gibi kullanım değeri henüz tükenmemiş olanlar, arazi değerinin kendisi ödenmediği durumlarda tazmin edilebilir artık değer. Kelime işlevini yerine getirir. Arazinin kendisinin değeri için ya da rahatsızlık (Amerika Birleşik Devletleri’nde, yer değiştirme ödemeleri) için herhangi bir tazminat ödenmez. Çıplak arazinin sahibi, en fazla o yılın kira bedelinin iadesini alır.

29. maddenin 4. fıkrası, bu hakkın nasıl değerlendirileceğini belirlemektedir ve bu hüküm dikkatli bir okuma gerektirmektedir:

- **arazi için** — varsa, işgal hakkının iptal edildiği yıl içinde işgalci tarafından ödenen kiraya eşit bir tutar;
- **binalar, tesisler ve iyileştirmeler için** — amortisman düşüldükten sonraki yenileme maliyeti, gecikmiş ödeme için gecikme faizi; ve
- **arazideki mahsuller için** — ilgili yetkili tarafından belirlenen ve tespit edilen değerine eşit bir tutar.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Buradaki iki hüküm özellikle dikkat çekmektedir.

Arsa bileşeni hiçbir şekilde bir değerlendirme değildir. Kullanıcı tarafından ödenen bir yıllık kira, o kullanıcının kendi anlaşmalarından elde edilen muhasebe rakamıdır; bu rakam, arazinin gerçek değeriyle kesin bir ilişki taşımaz ve iki özdeş parsel, kullanıcılarının o anda ne kadar ödediğine bağlı olarak farklı meblağlara karşılık gelir. Bu politikanın olumlu yönleri ne olursa olsun — ve Kanunun araziye devlete devretmesi kendi çerçevesinde mantıklıdır — 29. madde uyarınca görevlendirilen bir değerlendirme uzmanından arazi bileşeni ile ilgili bir değer görüşü istenmemektedir. Değerlendirilecek bir şey yoktur; sadece elde edilmesi gereken bir rakam vardır.

“Değer Artışları” bölümü, maliyet yaklaşımı ()nın uygulanmasını zorunlu kılar ve diğer yaklaşımları hariç tutar. Ölçüt, amortisman tabi yenileme maliyeti olup, piyasa kontrolü yapılmaz ve bunu düzeltmek için satış karşılaştırma yaklaşımı ya da gelir yaklaşımlarına yer verilmez. Bu sayıdaki “*Foundations*” bölümü, üç yaklaşımı gayrimenkulün heterojenliğine yönelik farklı metodolojik yanıtlar olarak ele almakta ve bunların, belirli bir taşınmazı en inandırıcı şekilde değerlendiren yaklaşıma göre uzlaştırılmasını önermektedir. 29(4) maddesi ise bu uzlaştırmayı ortadan kaldırarak, her taşınmaz için önceden tek bir yaklaşımı seçmektedir. Yenileme maliyeti eksi amortisman tutarı, bir binanın değere katkısından sapma gösterdiğinde — ki bu durum, işlevsel olarak eskimiş veya özel amaçlı iyileştirmeler için yordam olarak görülür — kanun, maliyet yaklaşımını esas alır.

Nijeryalı hukuk yorumlarında, gerçek piyasa değerine yönelik baskı kaydedilmektedir ve 29. madde ile anayasal taşınmaz güvencesi arasındaki gerilim, pek çok davaya konu olmuştur. Bu bölüm, bu konuyu çözen bir kararı teyit edememiştir ve mesele gündemde kalmaya devam etmektedir.

Kaynaklar — 1978 Arazi Kullanımı Kanunu, birleştirilmiş metin (resmi, İngilizce olarak okunmalıdır): <https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228>; yürürlüğe giren 29. madde: <https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/>.

Edu v Mobil — henüz tüketilmemiş iyileştirmelere ilişkin talebin hangi mahkemeye sunulması gerektiği. 30 Ocak 2026 tarihinde Yargıtay, Federal Yüksek Mahkemenin bu konuda yetkisi olmadığı gerekçesiyle, faiziyle birlikte yaklaşık 1,4 milyar NGN tutarına ulaşan davayı, Federal Yüksek Mahkemenin bu konuda yargı yetkisi olmadığına hükmederek sonlandırdı. Zorunlu kamulaştırma ve tükenmemiş iyileştirmeler için tazminata dayanan talepler Eyalet Yüksek Mahkemesinin yetki alanına girer. Tazminat tutarı hiç değerlendirilmeden, talep bu gerekçeyle geçersiz kılınmıştır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu, 29. madde kapsamındaki bir talepte görevlendirilmiş herkes için bu dönemin en önemli Nijerya kararıdır ve buradan çıkarılacak ders, metodolojik olmaktan ziyade usule ilişkindir. Yanlış mahkemede açılan bir dava için hazırlanan değerlendirme raporu, incelenmeyecek, düzeltilmeyecek veya ödenmeyecek bir rapordur; bu, dava ile birlikte geçerliliğini yitiren bir çalışmadır. Bu davada yirmi dokuz yıllık süre dolmuştur. Aynı ilke, ilk derece mahkemesinde *WinHomes Estate v Controller of Works* (Federal Yüksek Mahkeme, Lagos, Yargıç Aluko, 21 Ka-

sım 2025) davasında uygulanmış ve bu davada, Kıyı Otoyolu güzergâhındaki Okun-Ajah'ta bulunan 18,838 hektarlık alanla ilgili talep, aynı yargı yetkisi gerekçesiyle reddedilmiştir.

Onigbanko — bir arazi alımının geçersiz kılınması ve bir meblağın tazminat olarak hükmedilmesi. Temmuz 2026'da rapor edilen ID/5709/2025 numaralı davada, Lagos Eyalet Yüksek Mahkemesi (Yargıç Lawal), Lagos-Badagry Otoyolu üzerinde bulunan yaklaşık 292 hektarlık bir arazinin federal hükümet tarafından kamulaştırılmasını geçersiz kıldı ve izinsiz giriş nedeniyle 300 milyon NGN tazminat ile birlikte 12 milyon NGN dava masrafı hükmetti. Bu karar, mülkiyet ihlaliyle ilgili bir tedbirdir ve 29. maddeye dayalı bir değerlendirme değildir; bu nedenle ikincisi olarak atıfta bulunulmamalıdır; bu karar, o dönemde Nijerya'da nadir görülen bir durum olması nedeniyle yer almaktadır; zira bu davada kamulaştırma iptal edilmiş ve sonuç olarak bir tazminat tutarı belirlenmiştir.

Adebo — Kısa bir bildirim, iptali geçersiz kılmaz. *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors* (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81 sayılı davada Yüksek Mahkeme, *fortissime contra preferentes* doktrininin, 28. madde uyarınca kamu yararı amacıyla iyi niyetle yapılan bir kullanım hakkının iptalini, sadece bildirimin ayrıntılarının seyrek olması nedeniyle geçersiz kılmaz. Tazminat tutarı belirlenmemiştir. Bu karar, iptal işleminin geçerliliğinin tazminat meselesinden mantıksal olarak önce geldiği nedeniyle yer almaktadır: iptal geçerli olduğu takdirde, 29. maddeye göre — sadece iyileştirmeler kapsamında— hak sahibine bu tutar ödenir.

Başlık, kısaca. Özel hukuk alanına ilişkin üç Yüksek Mahkeme kararı, her biri bir satırda kaydedilmiştir; zira her bir karar, bir değerlendirme uzmanının hangi menfaati değerleyeceğini belirlemektedir. *Alawiye* (SC.733/2017, 13 Haziran 2025): Aynı devredenin iki kez devretmesi durumunda, daha önceki devretme geçerlidir — *prior tempore potior jure* — ve ilk mülkiyet hakkı iptal edilmediği sürece, sonraki tahsis geçersizdir. *Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163): mülkiyet hakkını kanıtlamak için her zaman bir arazi ölçüm planı gerekli değildir, ancak arazinin kimliği tartışmalı olduğunda gereklidir. *Gawa v Dandada* ve *Gonimi v Aisami* (2026): mülkiyet hakkı, davalının itiraflarına değil, davacının kendi iddialarına dayanılarak ispat edilir.

Kaynaklar — *Edu v Mobil* haberi (İngilizce olarak okunabilir), *ThisDay*: <https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/>, ve analiz: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd>; *Onigbanko*: <https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-voids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/>; *Adebo*, yorum: <https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors>; *WinHomes*: <https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-estate-other-against-fg/>; *Alawiye* yorum: <https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/>; *Okoro v Udeh* yorum: <https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163>. Tutarlar, bildirildiği şekliyle Nijerya naira cinsindendir. Bu kayıtların her biri, bu bölüm tarafından okunan bir karar metninden ziyade, hukuk raporlarına ve hukuki haberlere dayanmaktadır.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, Arazi Kullanım Kanunu kapsamında tazminatla ilgili hiçbir Nijerya mahkeme kararı, erişilebilir hiçbir kaynaktan bulunamadı: ücretsiz veri tabanının kapsamı 2018'de sona eriyor; Yargıtay ve Temyiz Mahkemesi sitelerinde hiçbir karar metni yer almamaktadır ve ticari rapor kaynaklarına erişim ücretlidir. Bu döneme ait Nijerya içtihat hukuku, pratik açıdan, yalnızca abonelik yoluyla yayınlanmaktadır ve buradaki eksiklik bunu göstermektedir.

Kenya — arazi değer endeksine göre adil tazminat

2019 Arazi Değeri (Değişiklik) Kanunu. Kenya, zorunlu kamulaştırma çerçevesini 2019 yılında yeniden düzenlemiştir. Burada üç husus önemlidir.

Adil tazminat, Kanun’da belirtilen kriterler doğrultusunda değerlendirilip belirlenen adil tazminat olarak tanımlanmaktadır. “*Derhal*” kavramı da tanımlanmıştır ve alışılmadık bir şekilde: makul bir süre içinde ve her halükarda Komisyon’un araziyi devralmasından sonra *en fazla bir yıl içinde*. Tazminat amacıyla mülkiyet hakkı ve topluluk arazilerinin değerlemesi, Kabine Sekreteri’nin il yönetimleriyle istişare halinde geliştirdiği ve Ulusal Meclis ile Senato tarafından onaylanan bir *arazi değer* endeksine dayandırılacaktır (“geliştirme ve istişare” ifadesi yorumlara dayanmaktadır; kesin yasal ifade yeniden doğrulanmamıştır).

Ulusal Arazi Komisyonu, ulusal veya ilçe yönetiminin talebi üzerine zorunlu arazi kamulaştırması gerçekleştirir ve adil ve tam tazminatın ödenmesini sağlamaktan sorumludur. Artık bir Arazi Kamulaştırma Mahkemesi, Komisyonun kararlarına karşı yapılan itirazları incelemektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Arazi değer endeksi, yasama meclisinin her iki kanadı tarafından da onaylanmış, idari olarak belirlenen bir ölçüttür. Kenyalı bir değerlendirme uzmanı için pratikte ortaya çıkan soru, endeksin geçerli olduğu durumlarda piyasa verilerine ne kadar yer kaldığıdır; bu da, herhangi bir taşınmaz ile ilgili olmaktan ziyade, endeksin kendi yapısına dair bir sorudur.

“Zamanında” kavramının tanımı ayrı bir dikkat gerektirir. Kenya, değerlendirme tarihini olduğu gibi bırakmakta ve yasayla izin verilen gecikmeyi bir yıl ile sınırlamaktadır — bu strateji, değerlendirme uzmanından geriye dönük değerlendirme çalışması yapılmasını gerektirmemektedir.

Son olarak, topluluk arazileri konusunda rapor edilen zorluk, yasal hariç tutma değil, uygulamayla ilgilidir: yorumlarda, topluluk mera arazileri için birleştirilmiş bir endeksin oluşturulmadığına dair kayıtlar bulunmaktadır. Bu, rapor edilen bir durumdur, doğrulanmış değildir.

Mahkeme ve fiilen verdiği tazminat kararları. Arazi Kamulaştırma Mahkemesi, resmi Kenya Hukuk Dergisi’ne rapor verir ve bu araştırmada, tazminat kararlarının abonelik gerektirmeden tam metni okunabilen tek mahkeme budur. 2025–26 dönemine ait kararların üçü, burada yer almaya değerdir.

Tudor Creek Ltd v National Land Commission, 2025 tarihli E063 sayılı Dilekçe, [2025] KELAT 182, 4 Eylül 2025, bu bölümdeki en öğretici karar niteliğindedir. Mahkeme, 0,628 hektarlık deniz kıyısı arazisinin hukuka aykırı el konulduğuna hükmetti ve 80.751.792,50 Kshs — yüzde on beşlik rahatsızlık tazminatı dahil — kırk beş gün içinde ödenecek, Haziran 2012’den itibaren merkez bankası faiz oranı üzerinden faiz, yılda Kshs 20 milyon tutarında izinsiz giriş tazminatı ve Kshs 5 milyon tutarında ağırlaştırılmış tazminat. Mal sahibinin, kalan 1,47 hektarın ekonomik olarak elverişsiz hale geldiği gerekçesiyle tutarın tamamının ödenmesi talebi reddedildi: kalan kısım, parselin yaklaşık yüzde yetmişini oluşturuyordu ve mal sahibi “bu kalan kısmın nasıl ekonomik olarak elverişsiz olduğunu kanıtlayamadı”. Mahkeme daha sonra, zararlı etki nedeniyle 81.631.000 Kshs tazminat hükmetti — 257,4 metrelik okyanus kıyısı kaybı, ki bunu kalan arazinin değerinin yarısı olarak belirledi. Mahkeme, “piyasa emsalleri veya Arazi Değeri Endeksi’ne (uygulanabilir olduğu durumlarda) dayalı, tespit edilebilir ve şeffaf bir metodolojiyi” onayladı. Alınan arazinin değerini aşan zararlı etki (ABD’de “ayrılma tazminatı” veya “kalan kısma verilen zarar”) olağandışı bir durumdur ve incelenmesi gereken rakam budur.

Msangha v National Land Commission, 2025 tarihli E015 sayılı Temyiz Davası, [2026] KELAT 3,

14 Ocak 2026, Nyali–Kilifi A107 yolunun çift şeritli hale getirilmesi projesiyle ilgiliydi. 7 Ağustos 2025 tarihli karar iptal edildi ve 4.000.000 Kshs tutarındaki tazminat, 30 Ekim 2025 tarihli revize edilmiş değerlendirme üzerine değiştirildi — Komisyon’un bir acre başına 1.500.000 Kshs tutarındaki revize edilmiş oranı — otuz gün içinde mahkeme faiz oranları üzerinden ödenecek.

Mulu & 55 others v National Land Commission, Dilekçe 2024 tarihli E038, [2025] KELAT 202, 2 Aralık 2025, 2018–22 yıllarına ait Resmi Gazete’de yayınlanan kamulaştırma kararlarını onadı ve dilekçeyi masraf yükümlülüğü olmaksızın reddetti; zira gecikme ve değerinin düşük gösterilmesi iddiaları kanıtlanamadı.

Bunun üstünde yer alan Çevre ve Arazi Mahkemesi. Bir Mahkeme kararının sonu değildir. *KeNHA v Igainya*, [2026] KEELC 2771, 12 Mayıs 2026 tarihli davada, Machakos’taki Çevre ve Arazi Mahkemesi, 6 Haziran 2024 tarihli ve 581.684.619 Kshs — 2018 tarihli tazminat kararının yüzde doksanı — 2018 ve 2021 tarihli tazminat kararlarını iptal etmiş ve L.R. 7815/8 numaralı 2,222 hektarlık araziye ilişkin yeni bir soruşturma yapılmasını emretmişti; daha önce ödenen 64.631.624 Kshs’nin yeni soruşturmanın sonucuna göre mahsup edilmesine karar verdi.

Sıradan emlak piyasası hakkında rapor verilmiştir. Çevre ve Arazi Mahkemesi, bu araştırmaya katılan diğer yargı bölgelerinin neredeyse hiçbirinin yapmadığı şekilde, özel emlak piyasası hakkında da rapor vermektedir. Voi’de, 2025 tarihli E007 sayılı davada (23 Temmuz 2026), 8 Nisan 1998 tarihli bir sözleşme kapsamında satıcı, geçerli bir kira hakkını devretmemiştir; tam ödemeyi yapmış olan alıcının, L.R. 12263/2 numaralı kira hakkına hak kazandığına hükmedildi ve 30 Kasım 2001 tarihli mülkiyet hakkı belgesi, hatalı düzenlendiği gerekçesiyle iptal edildi — bu durumda tazminat, zararların karşılanmasıyla ziyade menfaat hakkının kendisiyle sınırlı kaldı. *Criticos v AIC Makutano* ([2026] KEELC 3529, 11 Haziran 2026, Voi) davasında mahkeme, yaklaşık 410,6 hektarlık bir alanda iki telafi yolunu yan yana koydu: 320 milyon Kshs veya mülkiyet hakkının iptali — bir menfaat ile bir rakam arasında kesin bir eşdeğerlik. Ve *Cirtex v Leparakwo* ([2026] KEELC 2859, 14 Mayıs 2026) davasında, “kaybolan” bir sicil kaydının idari olarak yeniden düzenlenmesi duruşma sonuçlanana kadar askıya alındı: kayıt prosedürleri, olduğu gibi uygulandı.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. *Tudor Creek*, bu konuda aksi takdirde eksik olan artık payına ilişkin karardır. Şili, şerit araziye değerlendirir ve artık payını teorik olarak ele almaz; İsrail’de raporlanan meseleler, artık araziden ziyade miras arazisine odaklanır; burada ise bir mahkeme, artık payın kendisine bir rakam biçmiştir — bunun nedeni, mahkemenin reddettiği “uygulanamaz” olduğu iddiası değil, Mahkeme tarafından reddedilmiştir — bunun yerine, deniz kıyısı kaybettiği için — ve bu değer, kamulaştırılan kısım için ödenen tazminattan biraz daha fazladır. Bu nedenle, Kenya’daki kısmi kamulaştırma davasında görevlendirilen bir değerlendirme uzmanı, kalan kısmı ayrı bir mesele olarak, kamulaştırma öncesi ve sonrası değerlerini belirlemeli ve kamulaştırmanın bu kısma ne gibi bir etki yaptığını belirtmelidir: bu ilke uyarınca, hala kullanılabilen bir artık kısım bile değerinin yarısını kaybetmiş olabilir ve bu kayıp tazmin edilebilir. Rahatsızlık tazminatı yasal ve kapsayıcıdır ve arazi bedeline dahil edilmek yerine ayrı bir kalem olarak gösterilmelidir. Ayrıca, “*Mulu*” davası, değerinin düşük gösterilmesine ilişkin bir şikayetin ispat meselesi olduğunu hatırlatır: dava, delil yetersizliğinden reddedilmiştir, Mahkemenin rakamları doğru bulmasından dolayı değil.

Kaynaklar — Kenya Hukuk Resmi Gazetesi (İngilizce olarak okunabilir): *Tudor Creek*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/ke-lat/2025/182/eng@2025-09-04>; *Msangha*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/ke-lat/2026/3/eng@2026-01-14>; *Mulu*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/ke-lat/2025/202/eng@2025-12-02>; Çevre ve Arazi Mahkemesi, Machakos, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/ke-elc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf>; Mahkeme dizini, <https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025>; Voi tapu kaydı, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/ke-elc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf>;

Criticos, <https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11>; *Cirtex*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14>. Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (yorum): <https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf>.

Arazi Kamulaştırma Mahkemesi'nin yılı. Kenya'nın Arazi Kamulaştırma Mahkemesi, 2025–26 döneminde diğer tüm Afrika kurumlarından daha fazla tazminat kararı yayınladı; bu kararların tamamı resmi metinler halinde olup, tutarlı bir hukuk doktrini oluşturmaktadır.

Tarih, bildirim niteliğindedir ve değer artışı geri alınamaz: *Kigathi v KeNHA* . [2025] KELAT 193, 29 Eylül 2025. 2021 yılında verilen 38.997.000 Kshs tutarındaki tazminat, dört yıl gecikmeli olarak ödenmiştir; bu süre zarfındaki değer artışını dikkate almak üzere yeni bir değerlendirme yapılması talebi reddedilmiştir. Tazminat, kamulaştırma niyet bildiriminin yayınlandığı tarihteki değer üzerinden belirlenir. Gecikme, varsa, faiz yoluyla telafi edilir — ve faiz talebi, olgular ışığında reddedilmiştir.

22 milyon Kshs — emsaller ve yasal yüzde on beş indirim içermeyen, 2025 yılına ait güncel bir rakam — reddedildi ve Komisyon'un emsaller ve düzeltmeler temelinde hesapladığı 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Kshs 16.248.555 tutarındaki değerlendirme onandı. *Pentagon Communications* [2025] KELAT 181: 2016'da Kshs 24 milyon 2016 yılında yapılan 24 milyon Kshs ve 2024 yılında yapılan 27 milyon Kshs tutarındaki özel değerlemeler, Hükümet Değerleme Uzmanını yürütme yükümlülüğünü yerine getirmedi. *Kiema* [2025] KELAT 169: İyileştirmelerin değerine itiraz eden bir davacı, her bir kalemi ayrıntılı olarak belirtmeli ve kanıtlamalıdır. Uygulama tutarlıdır — sadece rakip bir rakamın sunulması, resmi rakama karşı bir delil teşkil etmez; ancak resmi yöntemdeki kanıtlanmış bir hata delil teşkil eder.

Yasadışı edinimin tam metni: *Tudor Creek v NLC* . [2025] KELAT 182, 4 Eylül 2025 tarihli kararın tam metni yukarıda yer almaktadır.

Kabul edilen ve ardından komşu arazilere uygulanan oran: *Msangha ve Lenjo* . Yukarıda rapor edilen [2026] KELAT 3 kararında, Komisyon'un revize edilmiş 1.500.000 Kshs/akre oranı kabul edildi; [2026] KELAT 7, bir ay sonra, aynı oranı bitişik parsel için uyguladı — arazi Kshs 560.422,80, iyileştirmeler Kshs 7.000, yüzde on beş bozulma, Kshs 652.536. Bir referansta bulunan birim oranının bir sonraki karar için emsal haline gelmesi, mahkemenin bir tutum oluşturma şeklidir; aynı zamanda bir hatanın yayılma şeklidir ve ikinci karar, ilk kararı yeniden incelememektedir.

Kısa not. *Carlisle Development* [2025] KELAT 75: 2014 yılındaki satın alımdan kaynaklanan faiz dahil 7,596 hektarlık alan için 2014 yılındaki satın alımdan itibaren faiz ve akre başına 1.000.000 Kshs tutarında genel tazminat. *KeNHA v Igainya* [2026] KEELC 2771 yukarıda rapor edilmiştir. *Salim v NLC* [2026] KECA 749: Kshs 29.275.130 tutarındaki 62 milyon Kshs tutarındaki maliklerin değerlemesine karşı yapılan temyiz, usul noktası nedeniyle reddedildi; Temyiz Mahkemesi, değerlemenin yeterliliğine ilişkin bir karara varmayı reddetti. 2025–26 numaralı kararda, rakamı belirlemek için arazi değer endeksinin uygulandığına dair bir bulguya rastlanmadı; bu karar alıntılanmış, ancak kullanılmamıştır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Kenya mahkemesi, Latin Amerika ve Avrupa mevzuatlarında tanımlanan ancak nadiren uygulamaya geçirilen bir şeyi iki yıl içinde başarmıştır: yükümlülük, tarih

ve yöntem konularında işlevsel bir karar havuzu oluşturmıştır. Özel değerlendirmelere ilişkin kuralı, bu araştırmada en katı olanıdır — emsaller içermeyen, yasal indirim uygulanmamış ve yanlış tarihte belirlenmiş bir rakam, sadece daha az ağırlıkta değerlendirilmez, kanıt olarak kabul edilmez bile.

Source — Kenya Hukuku ile ilgili resmi metinlerin tamamı aşağıda yer almaktadır — Kigathi: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29>; Mungai: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27>; Pentagon: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25>; Kiema: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08>; Tudor Creek: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04>; Msangha: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14>; Lenjo: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02>; Carlisle: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07>; Igainya: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10>.

Kongo Demokratik Cumhuriyeti — aynı öncül, tersi sonuç

20 Temmuz 1973 tarihli 73-021 sayılı Kanun ve toprak mülkiyeti. 18 Temmuz 1980 tarihli 80-008 sayılı Kanunla değiştirilen 'de yer alan genel düzenlemeler, 53. maddesinde toprağın *devletin münhasır, devredilemez ve zamanaşımına tabi olmayan taşınmazı* olduğunu belirtir — "zamanaşımına tabi değildir" ifadesi, , medeni hukuk zamanaşımı süresine tabi olmadığı anlamına gelir; dolayısıyla hiçbir zaman geçmesi veya aleyhte zilyetlik, devletin bu mülkiyetini ortadan kaldıramaz. Özel kişiler, arazinin mülkiyetine değil, intifa hakkına sahiptir. 54. madde, Devletin arazi mirasını kamu ve özel alan olarak ikiye ayırmaktadır. Başlıca özel hak, *concession perpétuelle* olup, Devlet bu hakkı Kongo vatandaşlığına sahip gerçek kişilere tanır ve yasal koşullar yerine getirildiği sürece arazinin süresiz kullanım hakkını verir. Reform artık bir tasarı değildir: Loi n° 25/062 , 14 Aralık 2025 tarihinde Ulusal Meclis tarafından kabul edilmiş ve 30 Aralık 2025 tarihini taşımaktadır; bu nedenle, burada açıklanan 1973 tarihli çerçeve, bu yasa ışığında okunmalıdır. 20 Nisan 2026 tarihli bir bakanlık kararnamesi (n° 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026) , Kia Mona / Maluku'daki 43.159 hektarlık alanı kamu yararına olarak ilan etmiş ve tazminatın yeni yasanın prosedürüne göre belirleneceğini belirtmiştir — bu, yasanın ilk önemli testi olup, henüz yayınlanmış bir değerlendirme bulunmamaktadır.

22 Şubat 1977 tarihli, kamu yararı için kamulaştırmaya ilişkin 77-001 sayılı Kanun.

1977 tarihli Kanun, hangi taşınmaz haklarının kamulaştırılabileceğinin belirlenmesinde 1973 tarihli Kanun ile birlikte uygulanır. 18. madde hem miktarı hem de tarihi belirler: tazminat "doitôtre fondée sur la valeur du bien à la date du jugement statuant sur la régularité de la procédure" — usulün uygunluğuna ilişkin kararın verildiği tarihteki mülkün değeri. Bu tutar, devrin tescili öncesinde ve tazminatları belirleyen kararın verilmesinden itibaren dört ay içinde ödenmelidir; aksi takdirde kamulaştırılan kişi, kamulaştırmanın iptali için dava açabilir. Taraflar arasında anlaşmazlık olması halinde, kamulaştırılan kişi mahkemeye çağrılır; mahkeme, idari usulün kurallara uygunluğunu doğrular ve tazminatı belirler; mahkeme tarafları ve uygun olduğu hallerde uzmanları dinler ve 17. madde uyarınca duruşmadan itibaren *bir ay içinde* tazminat tutarına ilişkin karar verir. ("Adil ve önceden" ifadesi Anayasa'ya aittir, bu Kanuna değil; ayrıca Kanunda "gerçek değer" ifadesi kullanılmamaktadır.) Yorumda, bu garantinin uygulamada her zaman yerine getirilmediği belirtilmektedir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Nijerya ile yapılan karşılaştırma, bu yazının ana konusudur ve tam da bu iki yargı alanının aynı öncülden yola çıkıp zıt sonuçlara varması nedeniyle öğretici bir nitelik taşımaktadır.

Her iki düzenleme de arazinin mülkiyetini devlete devretmektedir; dolayısıyla özel bir zilyet, arazi

üzerinde mülkiyet hakkı yerine kullanım hakkına sahiptir. Nijerya bundan, arazinin değerinin hiçbir şekilde tazmin edilemeyeceği sonucunu çıkarmakta ve hakkı, amortismanına tabi yenileme maliyeti üzerinden değerlendirilen henüz tükenmemiş iyileştirmelerle sınırlamaktadır. Kongo yasası ise tam tersi bir sonuca varmaktadır: tazminat, taşınmazın değerine göre hesaplanır; bu bir formülden ziyade bir değerlendirme standardıdır ve devrin tescili öncesinde ödenmesi gerekir. Başka bir deyişle, toprağın devlete ait olması, hak sahibinin menfaatinin hiçbir değeri olmadığı anlamına gelmez — bunun anlamı, değerlemesi yapılacak menfaatin mülkiyet hakkı değil, imtiyaz hakkı olduğudur; bu da değerlemenin konusunu belirleme meselesidir, onu ortadan kaldırma meselesi değildir.

Dikkat çekmesi gereken iki özellik daha bulunmaktadır. Kayıt öncesinde, dört ay içinde ve iptal cezası tehdidi altında ödeme yapılması şartı, “önce al, sonra öde” şeklindeki süreci yasaklamakta; sonuçlarını sonradan düzeltmeyi amaçlamamaktadır. Ayrıca, mahkemenin karar vermesi için belirlenen bir aylık süre, ödeme hızını değil, karar verme hızını düzenleyen usuli bir kısıtlamadır ve bu durum, çelişen raporlar arasında rahatça uzlaşma sağlanmasına izin vermeyen bir zaman çizelgesi içinde delillerini hazır ve anlaşılır hale getirmesi gereken uzman için bariz bir pratik sonuç doğurur.

Doğrulama notu. 1977 tarihli Kanunun 17. ve 18. maddeleri, aşağıda alıntılanan metinde Fransızca olarak okunmuştur; bu metin, Resmi Gazete’den ziyade bir hukuk bilgilendirme sitesinin transkripsiyonudur. 2025 reformu ise farklı bir konudur: bakanlığın sayfası, Ulusal Meclis’in bunu 14 Aralık 2025 tarihinde kabul ettiğini teyit etmekte olup, yukarıda belirtilen kanun numarası, 30 Aralık 2025 tarihi ve 20 Nisan 2026 tarihli bakanlık kararnamesi, herhangi bir kaynak gösterilmeksizin raporlandığı şekliyle aktarılmıştır. Hiçbir Kongo mahkemesi kararı incelenmemiştir ve garantilerin uygulamada dengesiz bir şekilde uygulandığına dair rapor, doğrulanmadan sunulmuştur.

Kaynaklar — 22 Février 1977 tarihli 77-001 sayılı Kanun, é kamu yararı nedeniyle kamulaştırma hakkında, tam metin (Fransızca olarak okunabilir): <https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm>; FAOLEX kopyası: <https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf>; 2025 reform yasasının kabulü, Arazi İşleri Bakanlığı (Fransızca olarak okunabilir): <https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere>. Tazminatı değerlendiren hiçbir Kongo kararı incelenmemiştir. Açık kaynaklarda ulaşılabilen 2025-26 yıllarına ait Kongo arazi meseleleri — Kinshasa-Gombe’deki Ngatshie miras parselleri, Lito Moboti binası ve Ağustos 2026’da savcılığa gönderilen altmış iki mülk gasp dosyası — mülkiyet hakkının icrası ve cezai sevklerle ilgilidir; bunların hiçbirinde değeri belirleyen gerekçeli bir karar bulunmamaktadır.

Doğrulama notu. Kongo Yargıtayı’nın 2025-26 yıllarına ait yayınlanmış kararlarından — Juricaf koleksiyonunda yer alan yedi tanesi — hepsi ceza kayıtlarında yer almaktadır; ulusal hukuk veri tabanındaki iç hukuk karar arşivi 2020 yılında sona ermektedir. Bu döneme ait hiçbir kamulaştırma kararı yayınlanmamıştır.

Angola — yasal bir formül ve piyasa değeri standardı rapor edilen vaka bulunmaktadır

1/21 sayılı Kanun ve tazminat standardı. Kamulaştırma tazminatı, 7 Ocak 2021 tarihli 1/21 sayılı Kanun ile düzenlenmektedir; bu kanun, tazminat tutarını, kamu yararı ilanı tarihi itibarıyla taşınmazın fiili veya normal ekonomik kullanımına göre belirlenen güncel piyasa değeri olarak tescillemektedir. Değerleme, arsa ile üzerinde bulunan binaların maliyetini, komşu taşınmazların satışlarını, önceki satın alma fiyatlarını ve vergi değerlendirmelerini dikkate alarak yapılır; bu iş, kadastro sicilineki değerlendirme uzmanlarına aittir. Anlaşmazlıklar, *Tribunal de Comarca* adresine veya tahkime götürülür.

147/25 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi — bir formül, bir karar değil. Devletin el koyduğu, inşa ettiği veya satın aldığı konutların elden çıkarılması için 2008 yılına kadar el konulan, inşa edilen veya satın alınan devlet konutlarının elden çıkarılması için, 30 Temmuz 2025 tarihli 147/25 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, satış fiyatını aritmetik olarak belirlemektedir:

$$V_a = V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

— bir taban değerin, kapalı alan ile konum, yaş ve durum ve diğer faktörlere ilişkin katsayılar çarpılmasıyla elde edilir. Bu, piyasa değeri tahmini değil, idari bir fiyattır ve söz konusu elden çıkarmalar için geçerli değerlendirme aracıdır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Angola, iki rejimi bir arada sunmaktadır ve aradaki ayrım pratik niteliktedir. Lei 1/21, geleneksel bir kanıt listesine dayanan bir piyasa değeri standardıdır — emsal satışlar, önceki fiyatlar, iyileştirme maliyetleri. Kararname 147/25 ise bu değerlendirmeyi tamamen bir katsayı formülüyle değiştirir. Etkilenen bir Angola taşınmazının “değeri” sorulan bir değerlendirme uzmanı, öncelikle işlemin bu iki rejimden hangisine girdiğini belirlemelidir; çünkü bu iki rejim aynı rakamı vermez ve bunlardan sadece biri emsal kanıtları kabul eder.

Benguela — kullanılmamasına rağmen geçerliliğini koruyan bir yüzey hakkı ve delil yetersizliği nedeniyle reddedilen tazminat talebi. 27 Kasım 2025 tarihli bir *acórdão* kararında, Benguela Temyiz Mahkemesiçâ(Dava No. 21/2025), 2017 yılında verilmiş ve 2018’de tescil edilmiş olan 13,95 hektarlık bir kırsal imtiyaz üzerindeki yüzey hakkının, sahibinin araziyi fiilen kullanmaması nedeniyle sönmediğine hükmetti. Kullanılmama nedeniyle hak kaybı otomatik olarak gerçekleşmez: bu durum, Arazi Kanunu Yönetmeliği’nin 190. maddesi uyarınca izin veren makam tarafından beyan edilmelidir ve böyle bir beyan yapılmadığından, hak sahibinin “se manteve na esfera jurídica” (yasal alanında) kalmıştır. Her iki temyiz de reddedildi ve ilk derece kararı onandı — 2007 yılından beri arazide anteni bulunan telekomünikasyon operatörü, araziyi iade etmek zorundadır. Mülk sahibinin, hak mahrumiyeti yaşadığı yıllar için 10 milyon Kz tutarında tazminat talebi ise farklı bir gerekçeyle reddedildi: zarar ve bunun nedensel bağı hiçbir zaman ayrıntılı olarak belirtilmedi veya kanıtlanmadı (Medeni Kanun m. 563).

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bu, söz konusu bölümde aksi belirtilmedikçe eksik olan ve Angolaya özgü kesin bir sonuçtur ve iki hususu belirlemektedir. Bir imtiyazdan kaynaklanan hak, idare resmen hak düşmüş olduğunu ilan edene kadar kullanılmamasına rağmen geçerliliğini korur; dolayısıyla değerlemesi gereken tazmin edilebilir bir menfaat mevcuttur; bir Angola’daki değerlendirme, araziye ilişkin değerlendirme yapılmadan önce, hakkın durumu —verilmiş, tescil edilmiş, kullanılmış olması ve herhangi bir geçersizlik ilan edilip edilmediği— temelinde yapılmalıdır. Ve kullanımdan mahrum kalma iddiası, kaybın kanıtı olmadan reddedilir: mahrum kalma süresi, bu süre içinde kaybedilen şeyin değeri belirlenmedikçe hiçbir şey ifade etmez.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, kamulaştırma konusunda ç’ya ilişkin bir karar veren herhangi bir Angola yargı görüşüne rastlanmamıştır; Benguela kararında tazminat belirlenmesi yerine tazminat talebinin reddedilmesi söz konusudur. Anayasa Mahkemesi’nin 12 Şubat 2025 tarihliórdão 963/2025 sayılı kararı, benzer bir bağlamda, devletin özel mülkiyetindeki bir araziye ev inşa etmenin, kendi başına anayasal olarak korunan bir taşınmaz hakkı yaratmadığını belirtmektedir — bu, tamamlanmamış iyileştirmelere dayanan herhangi bir talep için bariz sonuçları olan bir önermedir, ancak yine de herhangi bir değer belirlenmemiştir. Anayasa Mahkemesi’nin iki başka kararı da rakamlardan ziyade menfaatleri ele almaktadır ve bir satırda belirtilmiştir: Acórdão 999/2025 (4 Haziran 2025) kararı, bir união fiili durum olarak ortak mülkiyet ve ortak sahiplik kapsamında değerlendirerek, münhasır mülkiyet talebini reddetmiştir; Acórdão 1081/2026 kararı

ise bir kat taşınmazının terasını ve koridorunu tescilli sahiplerine iade etmiştir (<https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025>; <https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n-%C2%BA-1081-2026/>). *Machado v Angola* numaralı, halen devam eden ICSID davasında, davacının uzmanı, iddia edilen tarih itibarıyla dört türbinin gerçeğe uygun piyasa değerini US\$128,4 milyon olarak belirlemiştir mülkiyetin devralındığı iddia edilen tarihlerde US 128,4 milyon olarak belirlemiş, buna karşılık 31 Temmuz 2025 tarihi itibarıyla US\$157,7 milyon olarak değerlemiştir; bu, bir yatırım davasındaki ekipman değerlemesidir, arazi değil, ve yalnızca bu karşılaştırma amacıyla kaydedilmiştir.

Kaynaklar — Lei 1/21 (Portekizce metin): <https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/>; Başkanlık Kararnamesi 147/25 (Portekizce): <https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/>; *Machado v Angola*, dava dilekçesi (İngilizce): <https://jusmundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomeno-duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025>; Benguela Temyiz Mahkemesi de Benguela, *acórdão*, 27 Kasım 2025 tarihli, resmi PDF (Portekizce): <https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf>; Anayasa Mahkemesi, Kararórdão 963/2025 (Portekizce): <https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/>.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait 177 Anayasa Mahkemesi kararının tümü taranmıştır. Dört taşınmaz davası —órdãos 973/2025, 1017/2025, 1107/2026 ve 1116/2026, müsadere kayıtları, Humambo’da bir taşınmazın geri alınması davası (*reivindicação*) ile \$27.500 ABD doları tutarında tazminat, göçmenlerin gayrimenkulleri ve var olmadığı iddia edilen bir kamulaştırma kanunu — ve hiçbir değeri veya yöntemi belirlemiyor. Tribunal Supremo, o döneme ait kamulaştırma konulu hiçbir hukuk kararı listelememektedir ve Resmi Gazete’ye erişilememiştir.

Etiyopya — formül, kira referans değeri ve bir yasağın değeri

472/2020 sayılı Yönetmelik ve tazminat hesaplama formülleri. Kamulaştırılan mülkler için tazminatı değerlendiren Etiyopyalı değerlendirme uzmanları, 472/2020 sayılı Yönetmelik ile belirlenen formüllere göre çalışmaktadır. Yayınlanan 2025-26 kayıtları, söz konusu formüllerle ilgili temyiz gerekçesi değil, sonuçlarına ilişkin ampirik kanıt niteliğindedir.

Hawassa — ölçülen eksiklik. 2026 yılında “*Survey Review*” dergisinde yayınlanan ve saha çalışması Ocak 2026’ya kadar süren bir araştırmada, Hawassa şehrinde kamulaştırılan hanelerin yüzde 85,5’inin, tazminatın kayıplarını karşılamadığını rapor ettiği belirtilmektedir; tazminatın yeterliliği ise hizmetlere olan mesafe, ödemedeki gecikme, eğitim ve iş faaliyetlerinin kesintiye uğraması ile ilişkili bulunmuştur. Bu bir anket olup, bir yargı değildir ve bu şekilde ele alınmaktadır.

Addis Ababa — geriye dönük olarak uygulanan bir referans. Ocak ile Mart 2026 arasında şehir, halihazırda yürürlükte olan sözleşmeler için metrekaşe başına yaklaşık ETB 4.541 tutarında yeni kira şartları talep etti; bunu açık artırma ya da haciz tehdidiyle destekledi. Sektör uzmanlarının itirazı ise, 721/2011 sayılı Kararname kapsamındaki referans revizyonlarının yeni arzı düzenlediği ve 2010 tarihli bir kira sözleşmesine geriye dönük olarak uygulanamayacağı yönündedir. Bu, bir değer sabitlendiği tarih ve geriye dönük uygulanmama ilkesi ile ilgili bir ihtilaf olup, haberin yazıldığı tarihte henüz bir karar alınmamıştı: Rapor, akademisyenlerin itirazlarını ve dava açmak yerine federal düzeyde bir açıklama yapılması çağrısını aktarıyor.

ü Mart 2026’da rapor edilen bir kararda, Lahey mahkemesi sanayi bölgesi arazisinin kamulaştırıldığına dair bir bulguya yer vermemiş, kısıtlamaya ilişkin baraj koruma gerekçesini kabul etmiş,

ancak adil ve eşit muamele ilkesinin ihlal edildiğine hükmetmiştir. Mahkeme, yaklaşık US\$ 14 milyon — 2015 yılından itibaren yüzde 6 faizli batık maliyetler artı masraflar — US\$ 500 milyon tutarındaki talebe karşı bu tutarı hükmetti.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Akgün ölçütü dikkate alınması gereken noktadır. Bir arazi kullanım yasağının “kamulaştırma” olarak değerlendirilmediği durumlarda, mahkeme, yasaklanan kullanımın mümkün olduğu varsayımıyla araziye artık değer üzerinden değerlendirmede; aslında harcanan tutarı esas alarak değerlendirme yaptı. Tazminat olarak hükmedilen 14 milyon ABD doları\$ ile talep edilen 500 milyon ABD doları\$ arasındaki fark, neredeyse tamamen aynı kısıtlanmış arsa için batık maliyet ölçümü ile artık değer ölçümü arasındaki farktan kaynaklanmaktadır.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait Etiyopya temyiz değerlendirme görüşlerinin neredeyse hiçbiri İngilizce olarak yayınlanmamıştır. Bu giriş, bir yönetmelik, hakem denetiminden geçmiş bir araştırma, bir idari uyumsuzluğa ilişkin döneme ait raporlar ve bir tahkim kararına dayanmaktadır. Yurt içinde karara bağlanmış tazminat tutarı belirtilmemiştir.

Kaynaklar — Hawassa tazminat çalışması, *Survey Review* (İngilizce): <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114>; Addis Ababa kira bedeli yeniden belirlenmesi, *Capital Ethiopia* (İngilizce): <https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/>; *Akgün v Ethiopia* davası, nihai karar (İngilizce): <https://jsumundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025>; haberler, *Addis Fortune*: <https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill>.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, 1161/2019 sayılı Bildiri (kamu yararı için arazi kamulaştırması, tazminat ve yeniden yerleşim) kapsamında tazminatla ilgili hiçbir Federal Yüksek Mahkeme bozma kararı bulunamadı: mahkemenin web sitesi döngüye giriyor ve tek yedek site, söz konusu döneme ait doğrulanabilir girişi olmayan Amharca ciltler barındırmaktadır ve bu dönemden doğrulanabilir herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Güney Afrika — bir değerlendirme listesi geçersiz ilan edildi: *Property Park v Lesedi* . Gauteng Yüksek Mahkemesi, 24 Şubat 2026. Belediyenin 2024–2029 genel değerlendirme listesi, Belediye Emlak Vergisi Kanunu’nun kamuya duyuru ve itiraz hükümlerine önemli ölçüde uyulmaması nedeniyle hukuka aykırı olduğu ilan edildi; bu karar altı ay süreyle askıya alındı ve 2024/25 dönemi için başvuru sahiplerinden tahsil edilen vergiler yeniden hesaplanmak üzere iptal edildi. Bu dönemde, bu bölümün değerlendirme uzmanları konseyinin barındırdığı taranmış bir kopyadan tam metnini okuduğu tek Güney Afrika mahkeme kararı.

Güney Afrika — uzmanların görüşlerini dikkate almayan temyiz kurulu: *Liberty Group v Valuation Appeal Board* . [2025] ZAGPJHC 2023, 8 Temmuz 2025. Kurulun belediye değerlendirme uzmanının görüşünü eleştirel bir yaklaşım sergilemeden kabul etmesi, kayıt dışı kira bilgilerini kullanması ve çelişen uzman görüşlerini değerlendirmemesi, değerlendirme sonucunu mantıksız ve yenden incelenabilir hale getirmiştir. Bir tarafın rakamını, diğer tarafın rakamının neden yanlış olduğunu açıklamadan benimseyen bir temyiz organı, hiçbir karar vermemiş sayılır.

Kenya — Yaklaşık 17,4 milyar Kshs tutarındaki emlak vergisi ödenemez: *Tata Chemicals Magadi v Kajiado County*. [2025] KECA 1721, 24 Ekim 2025. 17.448.485.646 Kshs tutarındaki arazi vergisi talebi, vergilerin Vergilendirme Kanunu ve Vergilendirme Değerleme Kanunu'na uygun olarak belirlenmemiş olması nedeniyle icra edilemezdi. *Kilindini Warehouse v Mom-basa County* [2026] KEELC 4324 davasında, 743.400 Kshs'den 1.858.500 Kshs'ye yapılan tek taraflı artış aynı gerekçeyle iptal edilmiş ve geri ödeme emri verilmiştir. Kenya mahkemeleri, verginin bir ön koşulu olarak değerlendirme listesini denetlemektedir; bu, vergi tahakkukuna itirazın en etkili olduğu ve en az sıklıkla yapıldığı alandır.

Source — Property Park, SACPVP tarafından yayınlanan kararın PDF'si: <https://www.sacpvp.co.za/legal/Cas%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validity%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf>; Liberty (karar özeti): <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08>; Tata Chemicals: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24>; Kilindini: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09>.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Güney Afrika — belirlenen ve yeniden belirlenen asgari fiyat. 46A sayılı kural, bir konutun icra yoluyla satılmasından önce mahkemenin asgari fiyatı dikkate almasını gerektirir ve 2025–26 kararları, bu kuralın her iki yönde de işlediğini göstermektedir. Vergi borçları özkaynakları tüketmekteyken asgari fiyatlar düşürülmüştür (*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111) veya açık artırmanın başarısızlıkla sonuçlanmasının ardından (*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240) asgari fiyat düşürülmüş ve bir davada ise asgari fiyat olmaksızın satışa izin verilmiştir. Ancak *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504 sayılı davada, değerlendirme raporunun Emlak Değerleme Mesleği Kanunu uyarınca kusurlu olması nedeniyle icra reddedilmiştir; *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016 davasında, yeni yeminli değerlendirme raporlarının bulunmaması nedeniyle on üç başvuru reddedilmiş ve ilgili uzmanlar düzenleyici kurumlara sevk edilmiştir; *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385 davasında ise yeminli değerlemenin arzu edilir olduğu, ancak mutlak bir gereklilik olmadığı belirtilmiştir. Tüm bilgiler dava özetlerinden alınmıştır.

Kenya — satış tarihindeki değer: *Housing Finance v Kimeriah*. [2025] KECA 1215, 4 Temmuz 2025. Haksız ipotek alacaklısı satış nedeniyle verilen 150 milyon Kshs tutarındaki tazminat kararı iptal edildi: zarar, duruşma tarihindeki değer üzerinden hesaplanır; daha sonraki gelişmelerin dahil edildiği tarih değil. *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774, tarihsiz bir değerlemeye dayanılarak gerçekleştirilen bir açık artırmayı iptal etti (piyasa değeri 295 milyon Kshs, zorla satış değeri 221,25 milyon Kshs) iptal etti ve “satış anında makul olarak elde edilebilecek en iyi fiyatı yansıtan uygun bir değerlendirme” yapılmasını şart koştu; bir değerlemeyi tartışan taraf, bunu tanınmış değerlendirme ilkeleri çerçevesinde yapmakla yükümlüdür.

Source — LawLibrary'deki Güney Afrika dava özetleri: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31>; <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2026/504/eng@2026-04-29>; <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09>; <https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/zafshc/2026/385/eng@2026-08-20>; Kimeriah: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04>; Feast Foods: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23>.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Reddedilen bir dava: *Equity Bank v Metrocosmo* . [2025] KEHC 9183, 27 Haziran 2025. Bir bankanın bir değerleme uzmanına karşı açtığı ihmal davası reddedildi: değerlemenin mesleki standartların altında kaldığına veya zarara yol açtığına dair kanıt bulunmaması, daha sonra çelişkili görüş bildiren değerleme uzmanlarının duruşmaya çağrılmaması ve kredi verenlerin kendi kredi değerlendirmelerinden sorumlu olması.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. *Metrocosmo* adresinde, değerleme uzmanının ihmaliyle ilgili hukuk kuralının savunma yönü, bir değerleme uzmanının kullanabileceği bir biçimde açıklanmaktadır. Standart, mesleki marjdır ve bu, kredi verenin zararıyla değil, diğer değerleme uzmanlarının bulgularının kanıtlanmasıyla ispatlanmalıdır. Kredi verenin kendi değerlendirmesini yapmadığı durumlarda ise, değerleme uzmanının raporunun kararın tamamını tek başına belirlemesine izin verilemez.

Doğrulama notu. Güney Afrika Değerleme Uzmanları Konseyi hiçbir disiplin kararını yayınlamamaktadır ve bir Güney Afrikalı değerleme uzmanına karşı 2025–26 tarihli herhangi bir karar bulunamamıştır; buna en yakın örnekler, yukarıdaki “*Kredi Verme*” başlığı altında bildirilen, kusurlu değerleme raporları nedeniyle reddedilen icra başvurularıdır. Kenya Değerleme Uzmanları Kayıt Kurulu’nun kendisi de mahkemeye çıkmıştır (*Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881, bir kayıt silme işleminin askıya alınması). Nijerya’daki düzenleyici kurumların web sitelerine erişim reddedilmiştir.

Source — *Metrocosmo*: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27>; *Kihoro*: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06>. Resmi metinler.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Güney Afrika — boşanma tarihi itibarıyla değerleme ve kesilmesi gerekmeyen vergi: *S L M v H A C*. [2025] ZAGPJHC 1998, 19 Haziran 2025. Boşanma tarihindeki adli değerleme, birikimin dengelenmesini belirler ve henüz satılmamış varlıklar üzerindeki spekülasyon gelecekteki vergi, bu değerlemeden düşülmesine gerek yoktur. Sadece başlık. *N S v R S* [2025] ZAKZDHC 99 davasında, ortak mülkiyet, 5 milyon randlık bir rezerv şartına tabi bir satış ya da yarım hissenin 3 milyon rand karşılığında satın alınması yoluyla sona erdirilmiştir.

Kenya — değer biçildikten sonra, bir tarafın payını satın alması veya satışa çıkarılması yoluyla. Kenya’daki uygulama, 2025 yılına ait beş kararda tutarlı bir şekilde görülmektedir: evlilik taşınmazları eşit olarak bölünür, ortak bir değerleme uzmanı veya devlet tarafından görevlendirilmiş bir değerleme uzmanı tarafından değer biçilir ve eşlerden biri, belirlenen süre içinde bu tutar üzerinden diğer eşin payını satın alır; bunun yapılmaması halinde taşınmazlar satışa çıkarılır. *Trompell v Titus* [2025] KEELC 5831 davasında, devlet arazi değerleme uzmanının belirlediği tutar yaklaşık 26.000.000 Kshs idi; *Opondo v Odebero* [2025] KEHC 4562 davasında mahkeme tarafından onaylanan 103.500.000 Kshs tutarındaki değerleme onanmıştır; *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582 davasında ise değerleme, iyileştirmeler dahil olmak üzere “olduğu gibi” yapılacaktı. Değerlemeyi yapan tarafın

hükümet olması durumunda, taraflar arasındaki değer konusundaki ihtilaf büyük ölçüde ortadan kalkar — ki bu da sistemin tasarımı gereğidir.

Source — S L M: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19> (başlık notu); Trompell: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30>; Opondo: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08>; TOL: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17>.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Kenya — idarecinin sorumluluğu, mevcut değer kadardır. *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338 davasında, yetkisiz olarak taşınmaz mülkünü satan bir yönetici şahsen sorumlu tutulmuştur; sorumluluk ölçüsü, tek bir ortak değerlendirme uzmanı tarafından belirlenen iki Nairobi taşınmazının piyasa değeri olarak belirlenmiştir — yetkisiz satıştan elde edilen fiyat değil. *Wairima v Wairima* [2025] KEHC 19720 davasında, Arazi Bakanlığı'nın değerlendirme (arazi için 1.000.000 Kshs, imar için 540.000 Kshs) ilçe değerlendirmelerine (sırasıyla 1.800.000 Kshs ve 400.000 Kshs) tercih edildi ve ve Kshs 1.200.000 tutarı hak sahiplerine ödenecek tutar olarak onaylanmıştır. Diğer iki gayrimenkul için ise mevcut piyasa değeri üzerinden bağımsız kayıtlı değerlendirme yapılması emredilmiştir. Güney Afrika'da gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin herhangi bir bulguya rastlanmamıştır.

Source — Gichuru: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31>; Wairima: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12>. Resmi metinler.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Güney Afrika — yaptırımlar kapsamında gerçeğe uygun değer ve kapalı şirketin satın alınması. *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings* [2026] ZASCA 101 davasında Yargıtay, bir otel holding şirketindeki azınlık hisselerinin gerçeğe uygun değer üzerinden geri satın alınmasına hükmetti; söz konusu hisseler yaptırımlar nedeniyle dondurulmuştu ve geri alım bakanlık iznine konu olmuştu — piyasanın mevcut olmadığı bir davada gerçeğe uygun değer. *Gray v Ferrier* [2025] ZAWCHC 558 davasında, bir üyenin hissesi, yetki ve katkı faktörleri dikkate alınarak 1.075.000 Rand değerinde belirlenmiştir. *Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC 783 sayılı kararda, bir tröstün, satışa zorlamak yerine, ortak mülkiyet sahibi bir tröstün yarı hissesini bağımsız piyasa değeri üzerinden satın alması emredilmiştir. Tüm başlıklar.

Kenya — 1997 yılından beri ortak mülk sahibi ve kira. [2026] KEELC 4093, 2 Temmuz 2026. Bir ortak mülk sahibinin hisselerinin satın alınması, tek bir bağımsız değerlendirme uzmanının belirlediği güncel piyasa değeri rakamına dayanılarak, 1997'den bu yana elde edilen kira gelirleri de dikkate alınarak emredilmiştir. Söz konusu döneme ait zorunlu satın alma değerlemesi bulunamamıştır.

Source — Swanvest: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21>; Gray: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26>; Van Wyk: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26>.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Kenya — tazminat tutarı, sigortanın başlangıcındaki değer değil, hasar anındaki değerdir: *APA Insurance v Britind* . [2025] KECA 1602, 3 Ekim 2025. Temyiz Mahkemesi, tazminatı, iki ay önce yapılan başlangıç değerlemesi değil, zararın meydana geldiği andaki sigortalı malların değerine göre hesaplamış ve özel zararları 58.608.224 Kshs'ye indirmiştir — bina hasarı Kshs 35.130.575. *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* [2026] KEHC 12926 davasında, çöken bir karıştırma silosu, sigorta tutarı Kshs 664.767.843 ve kar kaybı için Kshs 982.434.033 olmak üzere toplam Kshs 1.647.201.876 tutarındaydı.

Kenya — değer kaybı ya da eski durumuna iade; ikisi birden değil. *Gatonye v KPLC* sayılı davada Enerji ve Petrol Mahkemesi [2025] KEET 20 kararında, geçiş hakkı tazminatının, profesyonel değerlendirme raporuyla desteklenen, etkilenen kısmın değerindeki düşüşü yansıtmaması gerektiği ve izinsiz kullanımın devamı durumunda 1.500.000 Kshs ödenmesi gerektiği belirtilmiştir. Çevre ve Arazi Mahkemesi genelinde, izinsiz kullanım için belirlenen ölçüt şu şekilde yeniden ifade edilmiştir: “değer kaybı tutarı veya arazinin eski haline getirilme maliyeti olarak belirlenir, her ikisi birden değil” — *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613 kararında, eski haline getirme talebinin genel zararlar kapsamında belirlenen 12.000.000 Kshs ile çakıştığı kabul edilmiştir.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, tazminat karşılığında hakların iadesi, yetersiz sigorta veya madencilik kaynaklı çöküntü konularına ilişkin hiçbir Güney Afrika kararı bulunamadı; *Capital Propfund v UPL* [2026] ZAKZPHC 61 sayılı karar, sadece kirlilikle ilgili haksız fiil davasının, dava dilekçesi aşamasında yargı yetkisi kapsamında olduğunu belirtmektedir. Nijerya, Demokratik Kongo Cumhuriyeti, Angola veya Etiyopya’da bu konuda herhangi bir karar bulunmamaktadır.

Source — APA: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03>; Mombasa Cement: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12>; Gatonye: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15>; Njuguna: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11>. Resmi metinler.

Kapsam ve tamamlanma durumu

Bu bölümde, her bir yargı bölgesi bazında hangi konular ele alınmaktadır ve hangi konular bir sonraki bölüme aktarılmaktadır:

- **Nijerya — anayasal mesele.** Arazi Kullanım Kanunu’nun 29. maddesi ile anayasal taşınmaz güvencesi arasındaki gerilim, yargı nezdinde kapsamlı bir şekilde tartışılmış olmakla birlikte, bu konuda hâlâ bir çözüme kavuşulmamıştır. 2025–26 yıllarından dört karar Nijerya bölümünde yer almaktadır, ancak bunların hiçbirisi tazminat konusunu değerlendirmemektedir: *Edu v Mobil* bu tür bir talebin hangi mahkemeye ait olduğuna karar verir, *WinHomes*

ilk derece mahkemesinde uygulanır, *Adebo* yetersiz bildirimde iptal kararının ne zaman geçerli kalacağına karar verir, ve *Onigbanko* bir kamulaştırmayı geçersiz kıldıktan sonra izinsiz giriş önlemi verir. 29. madde kapsamında henüz değerlendirilmemiş iyileştirmeleri gerçekten sayısallaştıran bir Nijerya kararı, hâlâ bölümün ilk önceliğidir.

- **Kenya — endeks.** Arazi Edinim Mahkemesi incelenmiştir: 2025-26 kararlarından yaklaşık on tanesi ve Mahkeme kararını bozan bir Çevre ve Arazi Mahkemesi kararı, yukarıda resmi raporda yer almaktadır. Henüz incelenmemiş olan ise arazi değer endeksinin kendisidir — nasıl oluşturulduğu ve endeksin geçerli olduğu durumlarda piyasa kanıtlarına ne kadar yer bırakıldığı. Bu, herhangi bir taşınmazdan ziyade endeksle ilgili bir sorudur ve bölümün Kenya’daki bir sonraki hedefidir.
- **Kongo Demokratik Cumhuriyeti — içtihat hukuku ve 2025 reformu.** Hiçbir Kongo kararı incelenmemiştir ve 14 Aralık 2025 tarihinde Ulusal Meclis tarafından kabul edilen reform yasası, metni hazır olduğunda, yukarıda açıklanan 1973 çerçeveye göre incelenmelidir.
- **Güney Afrika — içtihat hukuku.** Hiçbir karar, yürürlükte olmayan 2024 Kanunu’nun 12(1) maddesini uygulamamaktadır; yukarıdaki *NAD Property*, *Poti* ve *Shah* kararları, önceki kanun kapsamında verilmiş olup, başlıklardan raporlanmıştır. Mahkemelerin, 2024 Kanunu’nda sayılan durumları birbiriyle nasıl karşılaştırıp değerlendireceği önemli bir sorudur.
- **Angola — *justipreço* içtihatları.** Yukarıdaki bölümde Lei 1/21 ve Kararname 147/25 formülü belirtilmiştir. Açık kaynaklarda, tazminat tutarını belirleyen hiçbir Angola temyiz kararı bulunamamıştır ve mahkemelerin bu kararname formülünü, etkilenen elden çıkarmalar için kanuni piyasa değeri standardının yerine geçecek şekilde değerlendirip değerlendirmedeği burada yanıtlanmamıştır.
- **Etiyopya — temyiz dosyası.** Yukarıdaki bölüm bir yönetmelik, bir anket ve bir tahkim kararına dayanmaktadır. Etiyopya’da 472/2020 sayılı Yönetmeliği uygulayan temyiz kararları İngilizce olarak yayınlanmamaktadır ve Addis Ababa kira bedeli yeniden belirleme uyuşmazlığı basım tarihi itibarıyla henüz karara bağlanmamıştır.