

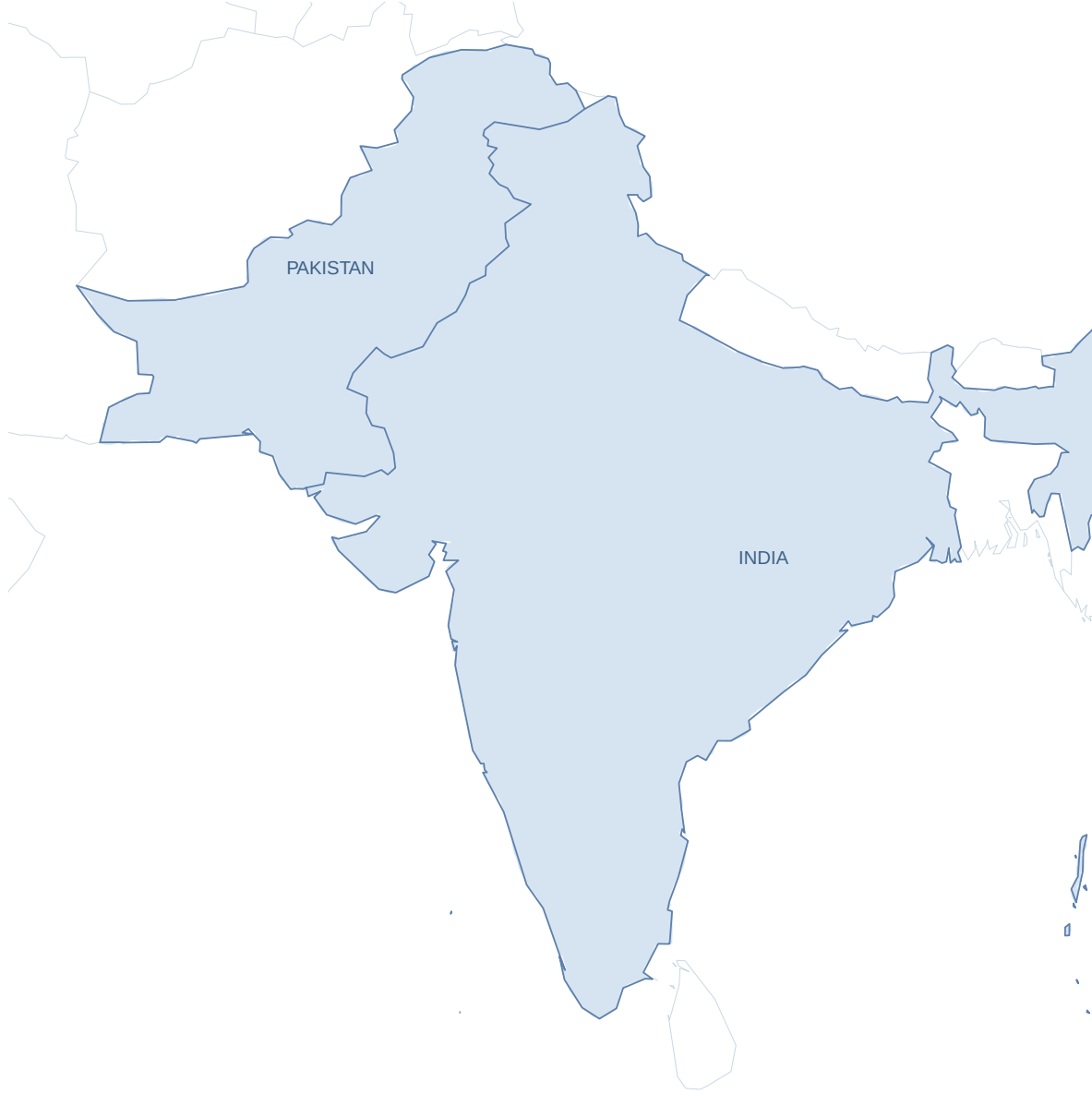
Güney Asya'daki Son Dava Örnekleri: Hindistan, Pakistan

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/xrg09h80

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 çerçevelenmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu, Hindistan ve Pakistan'ı kapsayan Güney Asya için hazırlanan *temel* rapor bölümüdür. Bu sayıdaki Okyanusya anketinde olduğu gibi, bir temel rapor bölümü tek bir çeyrek dönemden daha geriye uzanır: 2026'nın üçüncü çeyreğine kadar süren ve pratik önemi devam eden gelişmeleri ele alır. Sonraki bölümler üç aylık güncellemeler olacaktır.

Bu bölümde ele alınan konular, başlangıçta belirtilmiştir. Bunların çoğu, her iki ülkede de zorunlu kamulaştırma — 'taki kamulaştırma, yani devletin özel taşınmazları ele geçirmesi, ABD'de "eminent domain" veya "condemnation" olarak adlandırılan uygulama — ile ilgili tazminatların yanı sıra, Hindistan'daki damga vergisi değerlemesi ve mülkiyet hakkı ihtilafı durumunda zilyetlik konusundaki bir Hindistan kararıdır. Daha kısa Hindistan kısımları ise, bir kredi verenin açık artırma satışının

arkasındaki değerleme, kayıtlı değerleme uzmanının mesleki kuralları, evlilik taşınmazları ve şirket satın alımı ile iflas durumlarında hisse değerlemesi konularını ele almaktadır. Her ülke bölümü, kendi bağlamını belirterek başlar; bir bağlamda yapılan bir açıklamanın başka bir bağlamda da geçerli olduğu varsayılmamalıdır.

Kaynaklar şunlardır: Hindistan için, Hindistan Yüksek Mahkemesi'nin karar portalı ve karar metnine erişilebilen tarafsız alıntılar (INSC), Ulusal Şirket Hukuku Mahkemesi'nin karar portalı ve diğer durumlarda, kullanım yerinde belirtildiği üzere İngilizce hukuk raporları (LiveLaw ve hukukçulara yönelik özetler). Pakistan için, Yüksek Mahkeme'nin web sitesine erişilemedi; bu bilgilerin kaynağı basın raporları ve bir karar için de kararın gayri resmi bir kopyasıdır. Bir kararın yalnızca ikincil kaynaklardan okunduğu durumlarda, bu belirtilmiştir.

Bu bölümdeki tüm kaynaklar, her iki ülkenin yüksek mahkemelerinin kullandığı dil olan İngilizce olarak okunmuştur; herhangi bir çeviri yapılmamıştır. Aşağıdaki iki paragraf, başka bir dilde okunan materyallerle ilgili bölümün uygulamasını açıklamaktadır. Bu kurallar konunun genelinde geçerlidir ve çevrilmiş baskılar için burada yer almaktadır; ancak bu bölümdeki hiçbir madde bu kuralların kapsamına girmemektedir.

Kaynak ve makine çevirisi. Bu derlemedeki bir karar veya belge İngilizce dışındaki bir dilde yazılmışsa, makine çevirisi yoluyla okunmuştur ve bu durum, kullanım noktasında, orijinal dildeki yayımı ve buna ilişkin bir bağlantıyı içeren bir **“Kaynak”** notu ile belirtilmiştir. Bunun iki nedeni vardır. Birincisi dürüstlük: bir yargı kararının makine çevirisi, kararın kendisi değildir ve bir önermeye güvenip güvenmemeyi değerlendiren okuyucu, bu önermenin bu sayfaya nasıl ulaştığını bilmelidir. İkincisi ise operasyonel bir nedendir. Bu dergi, Arapça, Japonca, Korece ve Çince sürümleri de dahil olmak üzere çevrilmiş sürümler yayınlamaktadır. İngilizce metnimizi kaynağın yazıldığı dile geri çeviren bir çeviri sürümü, bir çeviriyi tersine çevirmek yerine iki çeviriyi birbirine eklemiş olur. Korunan bağlantı, her sürümün yetkili tek versiyon olan orijinal metne dayanmasını sağlar.

Orijinal dilde çakışan bir metin bulunmamaktadır. Yukarıdaki uygulamanın bir sonucu açıkça belirtilmelidir; zira bu, bu sayının çeviri baskılarının nasıl hazırlanması gerektiğini belirlemektedir.

Bu bölümün , başka bir dilde yazılmış bir karar hakkında söylediği her şey , *İngilizce olarak kaleme alınmış* kendi özetidir. Bu , mahkemenin kendi sözlerinin bir çevirisi değildir ve asla öyle sunulmamalıdır. Bir teknik terim tırnak işaretleri içinde yer aldığında, orijinal terim yanında, kendi yazılış biçiminde veya transliterasyonla belirtilir ve orijinal terim geçerlidir; İngilizce metin bir açıklama niteliğindedir, kararın bir çevirisi değildir.

Bu ısrarın nedeni, belirli bir tehlikedir. Eğer incelenen bir kararın dilinde bir baskı, bu İngilizce metnin o dile geri çevrilmesiyle hazırlanırsa, sonuçta ortaya, orijinal kararın dilinde yazılmış, o kararı mahkemenin kendi sözleriyle değil, başka kelimelerle anlatan ikinci bir metin metni çıkacaktır. Okuyucu, hangi metnin hukuki geçerliliğe sahip olduğunu ayırt edemezdi ve dergi bu karışıklığı yaratmış olurdu. Bu tehlike, kaynaklarının tamamı İngilizce olan bu bölümde ortaya çıkmamaktadır; ancak bu sayıdaki, diğer dillerde verilen kararları inceleyen bölümler için geçerlidir.

Bu nedenle, burada incelenen dildeki basımlar bu bölümleri, bu şekilde sunulan *editorial açıklamalar* olarak ele almalı ve mahkemenin kendi dilinin okunması istenen yerlerde **“Kaynak”** bağlantısını takip ederek orijinal metne yönelmelidir. Asla olmaması gereken şey ise, kararın yazıldığı dilde kararın rakip bir versiyonunu ortaya çıkaran sessiz bir “gidiş-dönüş” işlemidir.

Bu derlemedeki hiçbir bilgiye, yalnızca İngilizce açıklamaya dayanarak güvenilmemelidir. Dava alıntıları ve kanun atıfları, uygulamada kullanılmadan veya başka bir yayında alıntılanmadan önce, orijinal dildeki resmi rapor veya resmi gazete ile karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

Hindistan — değerlendirme tarihi, emsal varlık seçimi ve fiili kullanım

Hindistan'daki davalar, arazinin zorunlu kamulaştırılmasına ilişkin tazminat — değerlendirme tarihi ve emsaller — ile birlikte damga vergisi için yasal değerlendirme ve mülkiyet hakkı konusunda ihtilaf bulunan bir zilyetin durumunu ilgilendirmektedir.

Aşırı gecikme nedeniyle değerlendirme tarihinin değiştirilmesi. *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2 Ocak 2025, Gavai ve Viswanathan Yargıçları) davasında Yargıtay, kamulaştırılan araziye ilişkin tazminatın normalde ön bildirim tarihinde geçerli olan piyasa değeri üzerinden hesaplandığını (hükümetin kamulaştırma niyetini ilk kez duyurduğu tarih — Hindistan kamulaştırma hukukunda varsayılan değerlendirme tarihi) , bir mahkeme, tazminat kararının verilmesi veya ödenmesinde aşırı gecikme olması durumunda istisnai olarak değerlendirme tarihini değiştirebilir . *Vaz* davasında Mahkeme, referans tarihi — değerlendirme görüşünün dayandığı tarih — 'i 2003 tarihli ön bildirimden 2019 tarihli karar tarihine, yani on altı yıllık bir kaymaya kaydırmış ve şu hususu belirtmiştir: “paranın değeri, onunla satın alınabilecek şeylerle ölçülür” ve iki on yıl geciken tazminatın adalete aykırı olacağı gerekçesiyle referans tarihi — değerlendirme görüşünün dayandığı tarih — 2003 tarihli ön bildirimden 2019 tarihli karar tarihine kaydırıldı. Ek yük, proje teklifçisi yerine Devlete ve sanayi geliştirme kuruluna yükletildi.

Bu bölümün esas olarak ele aldığı dönemin öncesinde karara bağlanmış olmasına rağmen, bu dava, geçerli olan ilkeyi ortaya koyması ve bakanlığın incelenen diğer yargı bölgelerinde buna eşdeğer bir hukuk ilkesi bulamamış olması nedeniyle bu bölüme dahil edilmiştir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Bir satın alma davasında görevlendirilen Hintli değerlendirme uzmanı, değerlendirme tarihini olduğu gibi kabul edemez. Eğer mülkiyetin devri karar tarihinden çok daha önce gerçekleşmişse, tarihin kendisi tartışmaya açıktır ve sadece bildirim tarihi itibarıyla görüş bildiren bir rapor, yanlış soruya yanıt veriyor olabilir. İhtiyatlı bir yaklaşım, her iki tarihte de değerlendirme yapmak ve aradaki farkı belirtmektir.

Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remedies Ltd, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494 Sanjay Kumar ve K. Vinod Chandran JJ, Hindistan Ulusal Karayolları İdaresi'nin bir ulusal karayolunun genişletilmesi amacıyla Nagpur İlçesinde 1.394 metrekare araziye kamulaştırmasından kaynaklanan temyiz davasına karar verdiler. Yetkili Makam, söz konusu araziye tarım arazisi olarak değerlendirmiş ve Rsmetrekare başına 161,63 tutarında tazminat belirlemiştir. Arazi sahibi ise arazinin endüstriyel amaçla kullanıldığını iddia etti ve yakınlardaki Saoner *mouza*'sinde (vergi köyü) bulunan 195,09 metrekare büyüklüğündeki bir *konut* arsasının Rs 3,588 metrekare; ayrıca Maharashtra eyaletinin resmi kılavuz fiyat çizelgesi olan Ready Reckoner'daki Rs 2,020 metrekare başına fiyatını da delil olarak gösterdi. Hakem, arazinin tarım dışı kullanımda olduğunu kabul etti ve 22 Kasım 2021 tarihli kararında, satış senedindeki Rs 3,588 rakamını uyguladı. Bölge Hakimi bu kararı iptal etti; Bombay Yüksek Mahkemesi kararı yeniden yürürlüğe

koydu. Yargıtay, 2013 tarihli Arazi Kamulaştırma, Rehabilitasyon ve Yeniden Yerleşim Yasası’nın 26(1)(b) maddesine Tazminat Hakkı ve Şeffaflık, Yeniden Yerleşim ve Rehabilitasyon Kanunu’nun 26(1)(b) maddesinin ortalama satış fiyatının *benzer türdeki* arazilerin satış senetlerinden çıkarılmasını gerektirdiğini, başka bir köydeki konut arazisinin endüstriyel kullanımdaki araziyle *benzer türde* olmadığını ve bu maddenin yönteminin tek bir satış senedine dayanılmasına izin vermediğini belirtmiştir. Hakem, bu yönergeleri “tamamen göz ardı etmişti” ve karar, bariz bir hukuka aykırılık nedeniyle geçersiz hale gelmişti. Mahkeme bunun yerine 26(1)(a) maddesini uyguladı ve tazminatı, hakemin belirlediği Rs 3,588 yerine, Ready Reckoner’da belirtilen Rs 2,020 metrekare başına tutarında belirledi; buna bağlı yasal haklar da dahil edildi.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, emsal örnek seçimi ile ilgili yasal bir kuraldır ve olağanüstü derecede açık bir şekilde ifade edilmiştir. Mahkemenin reddettiği şey, hatalı bir emsal değil, *kabul edilemez* bir örnekti: Bir konut örneği, ne kadar dikkatli bir şekilde ayarlanırsa ayarlanırsın, endüstriyel arazinin değerini kanıtlayamaz; çünkü yasa, farklar arasında savunulabilir bir düzeltme yerine türde benzerlik gerektirir. Bu sayının “*Foundations*” bölümünü okuyanlar bu noktayı anlayacaktır. 010 numaralı madde, ilgili nitelikte değişkenlik bulunmayan bir emsal örnek grubunun, o niteliklerin katkısı hiçbir şekilde belirleyemeyeceğini ve çözümün tahmincisini değil, veri kümesini değiştirmek olduğunu savunur. 26(1)(b) maddesi de yasa yoluyla aynı sonuca varır: tek örnek yanlış türdeyse, çözüm daha fazla düzeltme yapmak değil, daha iyi bir örnek bulmaktır. Ayrıca, Mahkeme’nin sadece daha düşük rakamı tercih etmediğine de dikkat edin — bunun yerine, farklı ve bağımsız olarak türetilmiş bir temel olan Ready Reckoner’ı kullanmıştır; bu durum, bir örneğin reddedilmesinin değerleme uzmanını sadece bir eleştiriden ziyade olumlu bir alternatife ihtiyaç duymasına neden olduğunu hatırlatmaktadır.

Kaynak — 12 Mayıs 2026 tarihli karar, 2026 INSC 480 (İngilizce olarak okuyun): https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf; LiveLaw raporu: <https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076>.

***Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* , Yüksek Mahkeme, 24 Ağustos 2026 — ana plan değil, fiili kullanım belirleyicidir.** Pardiwala ve Vinod Chandran JJ, 1998 Rajasthan Damga Vergisi Kanunu kapsamında damga vergisi için yapılan değerlemenin, ana plan tarafından bölgeye atanan imar sınıflandırmasına değil, taşınmazın fiili kullanıcısına bağlı olduğuna hükmetti. Söz konusu tesis, 1948 tarihli Fabrikalar Kanunu uyarınca fabrika olarak ve Jaipur İlçe Sanayi Merkezi nezdinde bir sanayi tesisi olarak kayıtlıydı. Rajasthan Yüksek Mahkemesi, üretilen malların tesis içinde de satılması nedeniyle bu tesisi ticari olarak yeniden sınıflandırmıştı. Yargıtay, üretilen ürünlerin bir yerde satılması gerektiği ve bunların üretim yerinde satılmasının — perakende satış olsa bile — endüstriyel kullanımı ticari kullanıma dönüştürmeyeceği gerekçesiyle bu kararı bozdu. Yasal makamların ilk kararları yeniden yürürlüğe kondu.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu karar, kolayca birbirine karıştırılabilen iki unsuru birbirinden ayırmaktadır: araziye atfedilen imar statüsü ile arazinin fiilen nasıl kullanıldığı. Yasal değerlendirme söz konusu olduğunda, ikinci unsur belirleyicidir. Bu durum, “en yüksek ve en iyi kullanım” () kavramına açıkça uygulanır; burada planlama statüsü, neyin izinli olduğunun kanıtıdır, ancak neyin gerçekleştiğinin kanıtı değildir ve bu ikisi, değerlendirme raporlarının kabul ettiğinden daha sık birbirinden sapar. Bu durum, yaygın bir kestirme yolun da önüne geçmektedir — yani ana plandan imar durumunu okuyup buna göre fiyatlandırma yapmak — ki bu koşullarda taşınmaz, yanlış kullanım varsayımıyla fiyatlandırılmış ve önemli ölçüde daha yüksek bir vergi yükü ortaya çıkmış olacaktı. İlgili bir nitelendirme sorunu Avustralya mahkemelerinin önünde bulunmaktadır; bu sayının Okyanusya bölümüne

bakınız.

Kaynak — LiveLaw (İngilizce olarak okuyun): <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-h-arinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790>.

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868 (Ağustos 2026). Yüksek Mahkeme Mahkemesi, mülkiyet hakkı konusunda iyi niyetli bir ihtilafın varlığı halinde — uzun süreli zilyetlik, tescilli tapular ve değişiklik kayıtları (arazinin kime ait olduğuna dair devlet gelir kayıtlarını güncelleyen kayıtlar) ile desteklendiği durumlarda — Devletin, usulüne uygun olarak açılmış bir mülkiyet hakkı davasının yerine özet tahliye yoluna başvurmaya çağına hükmetti.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Uzun süreli zilyetlik ile tartışmalı mülkiyet hakkının birleşimi, hukuki bir sorun olmaktan önce bir pazarlanabilirlik sorunudur. Bu karar, söz konusu hak talebinde bulunan kişinin idari yollarla ortadan kaldırılamayacağı anlamına gelir; bu da, değerlendirme uzmanının gerçekte değerlemesi gereken hak ve ihtilafın ne kadar süreceği konusunda yapması gereken varsayımı önemli ölçüde değiştirir.

Kaynak — LiveLaw (İngilizce olarak okuyun): <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-m-s-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765>.

Ortalama değil, en yüksek örnek fiyat: *Manohar v State of Maharashtra*. 2025 INSC 900, 28 Temmuz 2025. Benzer arazilerin birkaç örnek fiyatının mevcut olduğu durumlarda, en *yüksek iyi niyetli* örnek fiyat piyasa değeri belirler; ortalama alma, fiyatlar arasında çok az fark olduğu durumlarda kabul edilebilir. Mahkeme, Mahkeme, Mart 1990 tarihli bir acre başına 72.900 rupi tutarındaki bir örneği esas alarak, küçük bir arsa ile geniş bir alan arasındaki fark nedeniyle yüzde yirmi indirim uyguladı ve tazminatı acre başına 32.000 rupiden 58.320 ruپیye yükseltti.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, çoğu değerlendirme eğitiminin aşladığı içgüdünün tam tersidir. Bu mantığa göre, emsallerin aralığının ortalamasını alan bir değerlendirme uzmanı, mal sahibine sistematik olarak düşük bir bedel biçmiş olur — çünkü kanun, arsanın ne kadar fiyata *satılabileceğini* sorar ve istekli bir satıcı, piyasanın ortalamasına değil, en yüksek teklifi verene satar.

Bildirim tarihi şöyledir: *Sumitraben Gamit ve S.V. Global Mill*. 2013 Kanunu'nun 26(1) maddesindeki istisna, değer tarihini 11. maddedeki ön bildirim tarihi olarak belirler ve 1 Ocak 2014 tarihi yalnızca 1894 Kanunu'ndan devredilen davalar için geçerlidir; daha geç tarihi (21 Nisan 2025 tarihinde) iptal edilmiştir. *S.V. Global Mill* (2026 INSC 138, 9 Şubat 2026) kararı, 1 Ocak 2014'ten sonra verilen kararlar için bunu teyit etmektedir.

Kısaca not edildi. Haydarabad çevre yolu davasında Mahkeme, bildirim sonrası yapılan açık artırmayı güvenilir buldu ve altı adet bildirim öncesi tapuyu esas alarak, en yüksek oranı yüzde yirmilik bileşik faizle artırdı. *Dikkat:* iki ikincil kaynak, ortaya çıkan oran konusunda çalışmaktadır — biri, Yüksek Mahkemenin Yüksek Mahkeme'nin 1,35 crore rupi rakamının yerine 44,64 lakh rupi olduğunu bildirirken, diğeri ise 1,35 crore rupinin başlangıç fiyatından yüzde yetmişlik bir indirim sonucu elde edildiğini belirtmektedir; resmi metin bulunamadığından bu husus açık bırakılmıştır. *Tarsem Singh* davasında (2026 INSC 291, 25 Mart 2026; Surya Kant CJI ve Ujjal Bhuyan J), Kurumun yeniden inceleme dilekçesi üzerine Mahkeme, 1997 ile 2015 yılları arasında ulusal karayolu kamulaştırmalarının tazminat ve faiz gerektirdiğini teyit etmiş ve ardından sınırları belirlemiştir. Yalnızca 28 Mart 2008 tarihinde veya sonrasında tazminat talepleri hâlâ geçerli olan — belirlenen

mahkemelerden birinde beklemede olan — arazi sahipleri manevi tazminat, faiz ve manevi tazminat faizi talep edebilir; bu talepleri geç sunan bir arazi sahibi, yalnızca talepte bulunduğu tarihten itibaren faiz alabilir; ve 28 Mart 2008 tarihinden önce sonuçlandırılmış talepler yeniden açılmayacaktır. Halihazırda ödenmiş tutarlar geri alınmaz.

Source — *Manohar*, Yüksek Mahkeme resmi PDF dosyası: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&sipariÅş_tarihi=2025-07-28&from=latest_judgements_order; *S.V. Global Mill*, resmi PDF: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&sipariÅş_tarihi=2026-02-09&from=latest_judgements_order; *Sumitraben Gamit*, veri tabanı kaydı: <https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600>; *Tarsem Singh*, karar (Yargıtay Gözlemcisi'nin kopyası): https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SC0.LR_Judgement_0ANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf.

Pakistan — cömert bir ölçü ve dar bir geçit

Bu bölümün konusu, arazi kamulaştırması karşılığında ödenen tazminattır. 2026 tarihli iki karar birbirine zıt yönlerde olup, birlikte değerlendirildiğinde Pakistan'ın tutumunu her birinin tek başına yaptığı kadar doğru bir şekilde ortaya koymaktadır. Pakistan'ın üst mahkemelerindeki yargılama işlemleri İngilizce yürütülmektedir; bu bölümde herhangi bir çeviri yapılmamıştır.

District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan, Yargıtay, 6 Temmuz 2026 — “altın karşılığında altın, bakır değil”: **tazminatın yansıtması gerekenler.** 2023 tarihli 203-P ile 206-P sayılı Medeni Temyiz Davaları ve 2024 ile 2025 yıllarına ait ilgili temyiz davaları, 24 Şubat 2026 tarihinde Muhammed Ali Mazhar ve Musarrat Hilali JJ tarafından görüldü; yaklaşık yirmi sayfa uzunluğunda ve Mazhar J tarafından kaleme alınan karar, 6 Temmuz 2026 tarihinde açıklandı. Yargıtay, Khyber Pakhtunkhwa hükümetinin temyizlerinin tamamını reddetti ve Pehure Yüksek Seviye Kanalı Uzatma Projesi için Swabi ilçesinde kamulaştırılan arazilerle ilgili olarak, Hakem Mahkemesi tarafından belirlenen ve Peşaver Yüksek Mahkemesi tarafından onanan tazminat artışını onayladı. Hakem Mahkemesi, piyasa fiyatını belirlemek üzere yerinde inceleme yapmak üzere bir komisyon atamıştı; hükümet ise tarım arazilerine konut arazisi tazminatı ödendiğini ileri sürerek itiraz etmişti; Yüksek Mahkeme'nin kararı ise ayrılma tazminatı olarak yüzde yirmiyi içeriyordu. Mahkeme, devletin kamu yararı için özel taşınmazları zorla kamulaştırma yetkisinin mutlak olmadığını ve mahkemelerin, taşınmaz sahibinin keyfi veya güncelliğini yitirmiş bir değerlendirme yerine taşınmazın gerçek değerini yansıtan bir tazminat almasını sağlamakla anayasal bir yükümlülüğü olduğunu belirtmiştir — basın raporlarının karara atfettiği niteliklere göre, mal sahibine “bakır değil, altın karşılığında altın” verilmelidir. Bundan üç önerme çıkmaktadır ve her biri bir değerlendirme talimatıdır:

- tazminat, yalnızca Resmi Komiser Yardımcısı'nın belirlediği oran değil, gerçek piyasa değerini yansıtmalıdır;
- yetkili makam, arazinin gelecekteki imar ve olası kullanımını dikkate almalıdır; ve
- kamulaştırma süreci gecikmişse, gecikme süresi boyunca arazi fiyatlarındaki artış ve enflasyonun etkisi kararda yansıtılmalıdır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. İlk önerme, idari oranı piyasa değeri ile ayırmaktadır: Komiser Yardımcısının belirlediği oran, kullanışlı bir resmi rakam olmakla birlikte, kanunun talep ettiği şey olmadığı kabul edilmektedir. İkinci önerme ise, arazinin mevcut kullanımının yanı sıra gelecekteki imar potansiyelini ve muhtemel kullanımını da değerlendirmeye dahil etmektedir. Üçüncü önerme, kamulaştırmanın ertelendiği durumlarda, bu süre zarfında meydana gelen arsa fiyatlarındaki artışın

ve enflasyonun etkisinin, mülkünden mahrum kalan malik üzerinde yük olarak kalmak yerine tazminat tutarına yansıtılmasını gerektirir. Resmi bir oran tablosu, devletin ne kadarını kabul edeceğinin kanıtıdır, arazinin gerçek değerinin değil. Bu araştırmada en açık ifadeli olan Pakistan'ın formülasyonudur ve bu, kanıtlanmış bir hata olmadan özel bir değerlemenin devlet değerlendirme uzmanının yerine geçmesine izin vermeyen Kenya mahkemesinin tutumuyla aynı çizgidedir: bu iki yargı bölgesi, aynı boşluğu zıt yönlerden denetlemektedir.

Kaynak ve alıntı notu. Dava başlığı, temyiz numaraları, yargıç heyeti ve duruşma tarihi, kararın resmi olmayan bir kopyasından alınmıştır (Yargıtay'ın portalı erişime izin vermedi): <https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision> . Karar özeti, açıklanma tarihi ve “altın karşılığı altın” ifadesi, 6 ve 7 Temmuz 2026 tarihli basın raporlarından alınmıştır (İngilizce olarak okunmalıdır): *The Nation* , <https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land> ve <https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc> ; *The Express Tribune* , <https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation> ; Dünya News. Henüz bildirilmiş bir alıntı numarası atanmamıştır; bu karara güvenilmeden önce, Mahkeme'nin kendi raporları (<https://www.supremecourt.gov.pk/>) ile teyit edilmesi gerekmektedir.

Federal Anayasa Mahkemesi, Ağustos 2026 — kim sorarsa. Federal Anayasa Mahkemesinde — Kasım 2025'te Yirmi yedinci Anayasa Değişikliği ile kurulan — Amin-ud-Din Khan CJ başkanlığında, Ali Baqar Najafi ve Syed Arshad Hussain Shah JJ ile birlikte Ali Baqar Najafi ve Syed Arshad Hussain Shah JJ'nin yer aldığı üç yargıçlı heyet, Collector'un kararını (ilk derece mahkemesinde arazi edinim memuru tarafından verilen idari tazminat kararı) kabul eden arazi sahiplerine artırılmış tazminat ödenmesini öngören Peşaver ve Lahor Yüksek Mahkemelerinin kararlarını itiraz olmaksızın iptal etti.) karşı itirazda bulunmadan kabul eden arazi sahiplerine artırılmış tazminat ödenmesini öngören kararlarını iptal etti. Kararı kabul eden ve 1894 Arazi Kamulaştırma Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca, belirlenen süre içinde “yeniden değerlendirme” talebinde bulunmayan (memnuniyetsiz bir arazi sahibinin idari kararın yeniden değerlendirilmesi için mahkemeye sevk edilmesini sağlayan yasal yol) bir arazi sahibi, artırılmış tazminat hakkına sahip değildir. Anayasa'nın 187. maddesi ile verilen “tam adalet” sağlama yetkisi, mahkemenin raporunda ifade ettiği şekliyle, “tamamlayıcı ve usule ilişkin” olup, mahkemeye maddi haklar yaratma veya zorunlu yasal hükümleri göz ardı etme yetkisi vermez. Ayrıca, kendi başlarına hiçbir adım atmayan arazi sahipleri, başkaları tarafından elde edilen tazminatlardan yararlanamazlar. Shah J tarafından yazılan bir notta, iptal kararları kapsamında halihazırda ödenmiş olan tutarların, alıcılardan geri alınmayacağı belirtilmektedir.

Kaynak ve alıntı notu. Bu açıklama, Pakistan Associated Press ve *The Express Tribune* tarafından yayınlanan raporlara dayanmaktadır (20 ve 29 Ağustos 2026); resmi alıntı henüz hazır değildir ve bu karara dayanılmadan önce temin edilmesi gerekmektedir.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bu iki karar birlikte Pakistan'ın talebinin çerçevesini belirlemektedir. Tazminat ölçütü cömerttir — piyasa değeri, geliştirme potansiyeli, gecikme süresi boyunca yaşanmış enflasyon — ancak giriş kapısı dardır ve erken kapanır. Bunun pratikteki sonucu, değerlendirme çalışmasının daha sonra değil, 18. maddeye atıfta bulunulan anda yapılması gerektiğidir; çünkü daha sonra bu çalışmayı kullanabileceğimiz bir dava süreci kalmayabilir. Pakistan'da mülkünden mahrum kalan bir mal sahibine danışmanlık yapan bir değerlendirme uzmanı, referans dönemi değer kanıtlarını elde etmek için son tarih olarak kabul etmeli ve komşuya verilen lehte bir kararın kendi davasına da uygulanacağını varsaymamalıdır.

Ve itiraz etmeden kararı kabul eden malik. 2025 YLR 178: Kararı itiraz etmeden kabul eden ve daha yüksek bir değere dair yazılı kanıt sunmayan arazi sahipleri, değer artışı elde edemediler ve Hakem Mahkemesi’nin yaptığı artış iptal edildi.

Source — 2025 YLR 178, resmi olmayan kopya: <https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178>.

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.

No decisions in this category this quarter.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

Hindistan — onaylanmış bir müzayede hâlâ incelemeye açıktır: *Om Sakthi Sekar* . 2026 INSC 237, 13 Mart 2026. Borç tahsilatına yönelik bir müzayedenin onaylanması — 2010 yılında 2,10 crore rupi bedelle gerçekleştirilen satış, 2011 yılında düzenlenen sertifika — bu durum, değerlendirme ve taban fiyatın yeterliliğine ilişkin yargısal incelemeden muafiyet sağlamaz ve inandırıcı bir şüphe bulunduğu durumlarda, yeni bir değerlendirme için sınırlı bir geri gönderme kabul edilebilir.

Hindistan — ve bankanın kendi değerlendirme uzmanının belirlediği rakamın altında bir başlangıç fiyatı. Borç tahsilatı temyiz mahkemeleri, bu başlangıç fiyatı etkinde bir içtihat birikimi oluşturmuştur. Bunu bankanın kendi onaylı değerlendirme uzmanının rakamının altına sabitlemek, icra kanununa uygun değildir (*Kalpana Agrawal*); bir satış, sadece rezerv fiyatının acil satış değerinin altında olması nedeniyle geçersiz sayılmaz; ancak, bildirimin öncesinde uygun bir değerlendirme yapılmış olması şartıyla (*Sree Lakshmi Silks*); ancak *güncel olmayan* bir değerlendirme, alıcının iyi niyetine bakılmaksızın satışı geçersiz kılar — Eylül 2023 tarihli bir rapor, Temmuz 2024’teki bir açık artırmayı destekleyemez, çünkü değerler yaklaşık altı aylık aralıklarla değişmektedir (*Prabal Roller Flour Mill* , 19 Haziran 2026).

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Hindistan’daki mahkemeler, Polonya’nın yasasında yer alan ve Dubai’nin artık raporun kapağına baskıladığı “geçerlilik süresi kuralı”na varmışlardır: Bir değerlendirme raporunun geçerlilik süresi vardır ve süresi dolmuş bir raporu kullanmak, yalnızca değerlemede değil, satışta da bir kusur teşkil eder.

Source — *Om Sakthi Sekar*: <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors-526350>; *Kalpana Agrawal*: <https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-ors-drat-allahabad/>; *Prabal Roller Flour Mill*: <https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/>.

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.

Hindistan — iki yıl süreyle faaliyetleri askıya alınan tescilli bir değerleme uzmanı. 1 Ekim 2025. Bir arsa ve bina değerleme uzmanı, bir şirketin varlıklarını ilk olarak Rs 1.090,54 crore olarak belirlemiş, ardından bunları “belirlenemez” gerekçesiyle dışladı; düzenleyici kurum, şüpheli ve çakışan iskonto faktörleri ile güncelliğini yitirmiş hukuki görüşlere dayanıldığını tespit etti ve davranış kuralları uyarınca kayıtları iki yıl süreyle askıya aldı.

Source — IBBI sıralaması, rapor: <https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588>.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

Hindistan — ortak fon varsayımı: *Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*. Delhi Yüksek Mahkemesi, 22 Eylül 2025. 2005 yılında ortak adına satın alınan ve her taksidi kocanın ödediği bir daire, bankanın satışı sonucunda Rs 1,09 crore tutarında bir kâr sağladı. Mahkeme, evlilik süresince edinilen taşınmazların ortak kaynaklardan geldiğinin varsayıldığına ve benami yasasının kocanın mülkiyetin tamamına ilişkin talebini engellediğine hükmetti: eş, yarısını, yani 54,5 lakh rupi aldı. *Mania Ghai v Nishant Chander* davasında aynı mahkeme, on bir gün önce, evlilik evinde ikamet etmenin, koca adına kayıtlı taşınmazın mülkiyetini kazandırmadığına hükmetmiştir (2025:DHC:6421-DB, 11 Eylül 2025) — bu tür bir iddia “anamlı ve somut bir katkının kanıtına dayanmalıdır”.

Source — *Sangeeta Gera*: <https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267>; *Mania Ghai*, karar metni PDF (alıntı, bu metinden aynen aktarılmıştır): <https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf>.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

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.

Hindistan — göz ardı edilemeyecek ilişkili taraf enstrümanı. NCLT Mumbai, 8 Temmuz 2025. Mahkeme kararıyla gerçekleştirilen satın alma işleminde, mahkeme heyeti, ilişkili taraflara ait imtiyazlı hisseleri defter değerinden (hisse başına 1.345,78 rupi) değerlendiren net varlık değerlemesini, bu hisseleri 2033 itfa (804,92 rupi): çoğunluk hissedarlarıyla aynı kontrol altında bulunan kuruluşlarda tutulan fonlar, satın alınan azınlık hissedarları aleyhine indirim olarak kullanılamaz. Toplam 18,84 crore rupi, yüzde 11,5 faizle.

Hindistan — ve mahkeme bu değerlemeyi yeniden ele almayacaktır. 14 Temmuz 2026. İki kayıtlı değerlendirme uzmanı tarafından yapılan ve alacaklılar komitesi tarafından kabul edilen bir değerlendirme, ticari mantık çerçevesinde değerlendirilir; ne mahkeme ne de temyiz mahkemesi, bir girişimcinin değerlemenin düşük olduğu iddiası üzerine yeniden değerlendirme emri veremez ve iflas öncesi değerlemeler konuyla ilgisizdir.

Source — *Shroff v Atlas Equifin*, NCLT resmi PDF dosyası: https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challenge_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf; *Shetty*: <https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f>.

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.

No decisions in this category this quarter.