

Güncel AB Mahkeme Kararları

Güncel Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 1 • Yaz 2026

DOI: 10.67330/r1yn1y02

Türkçe çeviri; yapay zekâ desteğiyle hazırlanmış ve editoryal denetimden geçirilmiştir; İngilizce sürüm esas alınır.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu tarama, erişilebildiği ölçüde kamuya açık birincil kaynaklardan — başlıca Avrupa Birliği Adalet Divanı'nın resmi içtihat veri tabanı (curia.europa.eu), Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi için HUDOC, Almanya Federal Maliye Mahkemesi'nin yayımlanmış kararları (bundesfinanzhof.de), Alman Federal Anayasa Mahkemesi (bverfg.de), Fransız içtihadı için Légifrance ve Birleşik Krallık için Upper Tribunal (Lands Chamber) — ve mesleki ile akademik yayınlardaki ikincil şerhlerden derlenmiştir. Ulusal dillerdeki kararlar özgün dilinde okunmuş ve İngilizce olarak betimlenmiştir; dava başlıkları özgün yazımlarını ve ayırıcı işaretlerini korumaktadır.

Yalnızca aboneliğe açık hukuki araştırma veri tabanları (juris.de, beck-online, Westlaw UK, Lamy, Aranzadi) kullanılmamıştır. Yüksek mahkeme düzeyinin altındaki ulusal mahkeme kararları seçici olarak taranmış, açık emsal ya da metodolojik önem taşıyan kararlara öncelik verilmiştir. Buradaki dava künyeleri, uygulamada ya da başka bir yayında dayanılmadan önce mahkemenin resmi raporuyla doğrulanmalıdır.

Bu temel bölüm, başlıca ulusal yargı çevreleri olarak Almanya, Fransa ve Birleşik Krallık'ı ele almaktadır. İtalya, İspanya, Hollanda ve İskandinav ülkeleri bu bölümde ayrıca taranmamıştır; malzeme gerektirdikçe izleyen üç aylık bölümlerde eklenecektir. Avrupa Birliği dışında olmakla birlikte İsviçre, İsviçre değerlendirme standartlarının genel olarak Avrupa uygulaması üzerindeki güçlü metodolojik etkisi nedeniyle gelecek bölümlerde taranacaktır.

Avrupa Düzenleyici Bağlamı

Avrupa Birliği düzeyindeki iki düzenleyici gelişme, hiçbirisi kendi başına bir mahkeme kararı olmakla birlikte, değerlendirme uzmanlarının çalışma ortamını esaslı biçimde etkilemektedir:

AB Yapay Zekâ Tüzüğü ve otomatik değerlendirme modelleri. (AB) 2024/1689 sayılı Tüzük (AB Yapay Zekâ Tüzüğü) 2024'te yürürlüğe girmiş, yüksek riskli yapay zekâ sistemlerine ilişkin hükümleri Ağustos 2026'ya kadar aşamalı olarak uygulanmaya başlamıştır. Avrupa Komisyonu 19 Mayıs 2026'da, yüksek riskli yapay zekâ sistemlerinin sınıflandırılmasına ilişkin kılavuz taslağını paydaş görüşüne açmıştır. Tüzüğün III. Eki, gerçek kişiler bakımından kredi değerliliği değerlendirmesini, karine olarak yüksek riskli sayılan sekiz kullanım kategorisi arasında saymakta; Komisyon'un kılavuz taslağı da bu kategoriye ayrıntılı biçimde geliştirmektedir. İpotek kredisi tesisinde, ipotek portföyü izlemesinde ve sigorta risk değerlendirmesinde kullanılan otomatik değerlendirme modelleri (ODM'ler), dayanak kredilerin kredi değerliliği değerlendirmesinden işlevsel olarak ayrılamaz olduğundan, Avrupa Birliği içinde kredi kuruluşları ya da sigortacılar tarafından işletilen ODM'ler çoğu yapılandırmada yüksek riskli yapay zekâ sistemi olarak sınıflandırılacaktır. Uyum sonuçları arasında

zorunlu risk yönetimi sistemleri, veri yönetişimi denetimleri, en az altı ay saklama süreli otomatik kayıt tutma, işletmecilerin sistem kararlarını anlamasına ve geçersiz kılmasına olanak veren insan gözetimi mekanizmaları ve piyasaya arz sonrası izleme yükümlülükleri yer almaktadır.

Değerleme uzmanları için sonuç. Avrupalı değerlendirme uzmanları, krediör müşterilerince işletilen ODM destekli iş akışlarının önemli ölçüde artmış belgeleme ve açıklanabilirlik koşullarına tabi olmasını beklemelidir. Değerleme uzmanlarının model girdisi, kalibrasyon verisi ya da ODM çıktılarının insan gözetiminde incelenmesini sağladığı yerlerde, bu etkinliklerin kendisi krediörün yüksek riskli yapay zekâ uyum duruşunun unsurları hâline gelir.

Binaların Enerji Performansı Direktifi (yeniden düzenlenmiş). Yeniden düzenlenmiş Binaların Enerji Performansı Direktifi (EPBD) olan (AB) 2024/1275 sayılı Direktif, 8 Mayıs 2024'te Resmî Gazete'de yayımlanmış ve 28 Mayıs 2024'te yürürlüğe girmiştir. Üye devletler için iç hukuka aktarma süresi 29 Mayıs 2026'dır. Yeniden düzenlenmiş EPBD, diğer hükümlerinin yanı sıra, üye devletlerden bina stokunun en kötü performans gösteren yüzde on altılık (konut dışı) ve konut stokunun en kötü performans gösteren yüzde kırk üçlük bölümünün yenilenmesine öncelik vermesini istemekte; asgari enerji performansı standartları (MEPS) belirlemekte; 2028'den itibaren yeni kamu yapıları ve 2030'dan itibaren tüm yeni yapılar için sıfır emisyonlu bina koşulu getirmekte; ve 2030'dan itibaren yeni binalar için yaşam döngüsü boyunca karbon değerlendirmesini zorunlu kılmaktadır.

Değerleme uzmanları için sonuç. Yeniden düzenlenmiş EPBD, taşınmaz değerlemelerini birkaç kalandan etkileyecektir: asgari enerji performansı eşikleri, uyum kaynaklı yeni bir eskime kategorisi yaratır; enerji performansı sertifikası (EPC) dereceleri hem konut hem de ticari stok için esaslı bir fiyat belirleyicisi hâline gelir; ve uyumu sağlamak için gereken yenileme maliyetleri maliyet yaklaşımlarına ve kalan ekonomik ömrün düşülmesine yansıtılmalıdır. Değerleme uzmanları ayrıca, İpotek Kredisi Direktifi'ne tabi krediörlerin teminat değerlemelerinde EPC derecelerinin ve MEPS kaynaklı sermaye harcaması gereksinimlerinin açıkça ele alınmasını giderek daha çok isteyeceğini öngörmelidir.

İzleyen Bölümler İçin Notlar

Bu temel taramayı izleyen üç aylık bölümler değişikliklere odaklanacaktır: yeni kararlar, burada belirlenen derdest işlerin sonuçlanması (özellikle Alman Federal Anayasa Mahkemesi'nin 1 BvR 472/26 işini ele alışı) ve yeniden düzenlenmiş EPBD'yi ulusal hukuka aktaran üye devlet mevzuatı. İsviçre hukuki çerçevesi, İtalyan ve İspanyol yüksek mahkeme kararlarının ele alınışı ve Fransız *Conseil constitutionnel* kapsamındaki gelişmeler, malzeme gerektirdikçe eklenecektir.

Yargı Çevresine Göre Karar Özetleri

Avrupa Birliği Adalet Divanı

GR Real (C-351/23 sayılı dava). Avrupa Birliği Adalet Divanı, 24 Haziran 2025 tarihli karar.

Adalet Divanı, tüketicilerin, muhtemelen haksız sözleşme koşullarına itiraz eden yargılamalar hâlâ derdestken aile konutlarını açık artırmayla yitirdikleri bir yargı dışı ipotek icrası usulünden doğan, bir Slovak mahkemesinin ön karar başvurusu hakkında hüküm kurdu. Divan, 93/13/AET sayılı Direktif kapsamındaki tüketiciyi koruma güvencelerinin, ipotekli bir konutun yargı dışı icra yoluyla

satılabilmesinden önce ulusal usul kurallarının sözleşme adillığının etkili yargısal denetimine olanak tanınmasını gerektirdiğine ve bu denetim tamamlanmadan satışın geri döndürülemez biçimde ilerlemesine izin veren usullerin Direktif'e aykırı olduğuna hükmetti.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar doğrudan bir değerlendirme davası değildir, ama ipotek teminatı değerlemelerinin sipariş edildiği ve kullanıldığı usul ortamını yeniden biçimlendirir. Yargı dışı icra usulleri bulunan birkaç üye devlette (özellikle Slovakya, Çekya, Macaristan ve Baltık ülkeleri) pratik etki, icra ihalesi sürecini yavaşlatmak ve kreditorün teminat değerlemesine dayanan süreyi uzatmaktır. Bu yargı çevrelerinde icra bağlamı için teminat değerlemesi hazırlayan uzmanlar, değerlendirme raporlarının eskisinden daha uzun süre kullanımda kalabileceğini ve özgün değerlendirme tarihi ile nihai satış arasındaki piyasa hareketlerine karşı sınımlanabileceğini öngörmelidir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi

Bakü'de bina yıkımı (Azerbaycan), Temmuz 2025 tarihli karar. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, yetkililerin deprem riskine dayanmasının ardından emredilen, Bakü'deki bir binanın yıkımı ve kamulaştırılmasıyla bağlantılı olarak mülkiyetten barışçıl yararlanma hakkının ihlal edildiğine karar verdi. Strazburg mahkemesi, iç hukuk makamlarının tazminatı belirlerken başvuru sahiplerinin sunduğu değerlendirme raporunu reddetmek için yeterli gerekçe göstermediğini ve haklı bir neden olmaksızın yalnızca mahkemenin kendi görevlendirdiği bilirkişi görüşündeki tutarı benimsediğini tespit etti. Mahkeme maddi zarar için toplam €75.000, manevi zarar için €3.000 ve yargılama giderleri için €1.055 ödenmesine hükmetti.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar, kamulaştırma yargılamalarında iç hukuk mahkemelerinin çatışan değerlendirme delillerini gerekçeli biçimde değerlendirmesini ve başvuru sahibinin değerlendirilmesini gerektiren 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesine ilişkin içtihat çizgisini pekiştirir. Kamulaştırma ve adil bedel bağlamlarında çalışan Avrupalı değerlendirme uzmanları için dava, bir değerlendirme raporunun belgesel savunulabilirliğinin — emsal seçimini, düzeltme türetimini ve nihai değer uzlaştırmasını destekleyen açık gerekçelendirmenin — rapor Devlete karşı bir talebi desteklemek üzere sunulduğunda başlı başına bir temel haklar meselesi olduğunun altını çizerek.

Fransa

Cour de cassation, Ticaret Dairesi, 19 Haziran 2024, n° 22-24.169. (2025 boyunca mesleki şerhlerde tartışılmıştır.)

Fransız Yargıtayı, veraset vergisine ilişkin *valeur vénale* (piyasa değeri) uyuşmazlıkları bağlamında, miras kalan taşınmazın vergiyi doğuran olaydan (*de cujus*'un ölümünden) sonra gerçekleşen bir satışının, satış bedeli belirgin biçimde daha düşük olsa ve satış ölümünden birkaç ay içinde gerçekleşse bile, mirasçılar tarafından başlangıçta beyan edilen *valeur vénale*'i aşağı yönde düzeltmek için kullanılamayacağına hükmetti. Karar, veraset vergisi bakımından *valeur vénale*'in vergiyi doğuran olay tarihi itibarıyla belirlendiği ve aynı taşınmaza ilişkin sonraki işlemlere bakılarak düzeltilmediği ilkesini uygulamaktadır.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar, Fransız veraset vergisi uygulamasında katı bir değerlendirme tarihi disiplini doğrular ve olay sonrası satışların geriye dönük değer delili olarak önemini sınırlar. Fransız veraset vergisi değerlemesi hazırlayan uzmanlar, değerlendirme tarihinde *ya da öncesinde* gerçekleşen işlemlere dayalı kapsamlı emsal satış delili geliştirmeli ve konu taşınmazın kendisine ait

olay sonrası satışları doğrulayıcı delil olarak sunmamalıdır. Aynı gerekçenin bağış vergisine (*droits de donation*) ve servet vergisi (*IFI*) bağlamlarına da uzanması olasıdır.

Cour de cassation, 3^e Hukuk Dairesi, 8 Ocak 2026, n° 23-22.803. Dostane (yargı dışı) bilirkişi raporları.

Fransız Yargıtayı’nın Üçüncü Hukuk Dairesi, Fransız hukuk yargılamasında dostane (yargı dışı) bilirkişi raporlarının hukuki değerini yeniden tanımlayan bir karar verdi. Karar, arabuluculuğu ve dostane uyuşmazlık çözümünü hukuk usulünde asıl kural hâline getiren 18 Temmuz 2025 tarihli *décret* ile gerçekleştirilen daha geniş usul reformunu izlemektedir. Mahkeme, tek bir tarafın sözleşme talebiyle hazırlanan dostane bilirkişi raporlarının yine de delil olarak kabul edilebileceğini ve gelişme ilkesine ve mahkemenin bilirkişinin bağımsızlığı ile yöntemine ilişkin değerlendirmesine tabi olmak kaydıyla ispat gücü tanınabileceğini açıklığa kavuşturdu.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar, rapor mesleğin metodolojik standartlarına uyduğu ve bilirkişinin bağımsızlığı belgelendiği sürece, mahkemece atanan adli bilirkişiler (*experts judiciaires*) çerçevesi dışında hazırlanan *expertises immobilières*’in delil değerini güçlendirir. Miras, boşanma ya da ticari uyuşmazlıklarda çekişmeli değerlemeler üzerinde çalışan Fransız uzmanlar için karar, müşteri siparişiyle hazırlanan raporların sonraki davalarda anılması ve dayanılmasına daha güçlü bir zemin yaratır. Bağımsızlığın belgelenmesine (müşteriyle arasında bağımlılık, iktisadi çıkar ya da akrabalık ilişkisi bulunmaması) ve mesleki standartların öngördüğü yöntemlerin uygulanmasına özen göstermek buna bağlı olarak daha da önemli hâle gelir.

Almanya

Bundesfinanzhof, 12 Kasım 2025 tarihli kararlar (II R 25/24, II R 31/24, II R 3/25). Grundsteuer Bundesmodell üçlemesi — reforme edilmiş emlak vergisi değerlendirme sisteminin anayasaya uygunluğu. Alman Federal Maliye Mahkemesi’nin (*Bundesfinanzhof*, BFH) İkinci Senatosu, üç paralel temyiz yargılamasında, 1 Ocak 2025’ten itibaren yürürlükte olan reforme edilmiş emlak vergisi (*Grundsteuer*) bakımından on bir Alman eyaletinde konut taşınmazlarının değerlendirilmesi için sözde *Bundesmodell* kapsamında uygulanan gelir kapitalizasyonu değerlendirme yönteminin (*Ertragswertverfahren*) hükümlerinin anayasaya uygun olduğuna karar verdi. Davacılar, Kuzey Ren-Vestfalya, Saksonya ve Berlin’deki daire sahipleri idi ve değerlendirmelerine, kuralcı değerlendirme hükümlerinin genel eşitlik ilkesini (Anayasa’nın 3. maddesinin 1. fıkrası) ihlal ettiği ve sistematik olarak yanlış değerler ürettiği gerekçesiyle itiraz etmişlerdi.

BFH, yasa koyucunun *kavramsal olarak piyasa değerine yönelmiş (konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt)* ve değerlendirilen tüm nesneler genelinde ortalama olarak, gerçek piyasa değerinin (*gemeiner Wert*) bir koridoru içinde “nesnel olarak gerçekçi taşınmaz değerine” yaklaşmak üzere tasarlanmış bir değerlendirme sistemi kurduğuna hükmetti. Mahkeme, yasa koyucunun değerlendirme düzeninin amaçlarını böyle bir düzenin zorunlu olarak beraberinde getirdiği eşitsizliklerle dengelerken kendisine tanınan takdir alanını aşmadığını ve otomatik dönemsel güncelleme yoluyla yeni bir “değerleme birikmesinin” önlenmesine verilen önemli ağırlığın anayasaya uygun olduğunu tespit etti. BFH ayrıca, mükelleflerin, 27 Mayıs 2024 tarihli önceki BFH kararlarıyla (*Beschlüsse*, II B 78/23 ve II B 79/23) kurulan, § 198 BewG uyarınca nitelikli bir değerlendirme yoluyla daha düşük bir gerçek piyasa değerini (*gemeiner Wert*) ortaya koyma seçeneğini korudukları — düşük değer, tanınmış değerlendirme yöntemlerini uygulayan, kamuya atanmış bir taşınmaz değerlendirme uzmanının raporuyla temellendirilmesi sınırlamasıyla — noktasını vurguladı.

Bund der Steuerzahler Deutschland ile *Haus & Grund Deutschland* tarafından desteklenen bir ana-

yasa şikâyeti (*Verfassungsbeschwerde*) hâlen Federal Anayasa Mahkemesi (*Bundesverfassungsgericht*) önünde 1 BvR 472/26 esas numarasıyla derdesttir.

Değerleme uzmanları için sonuç. Üçleme, tarama döneminin en önemli Alman taşınmaz değerlendirme içtihadıdır. Değerleme uzmanları için başlıca pratik sonuç, *Bundesmodell* uyarınca belirlenen *Grundsteuerwert*’in konu taşınmazın gerçek piyasa değerini aşıyor görüldüğü durumlarda § 198 BewG kapsamındaki “daha düşük değer” raporlarına (*Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts*) yönelik talebin artmasıdır. BFH’nin bu yolu açıkça onaylaması, *Bundesmodell*’e gösterdiği genel saygıyla birleşince, değerlendirme raporunun artık sistematik aşırı değerlemeye karşı bireysel mükellef başvurusunun işleyen mekanizması olduğu anlamına gelir. Değerleme uzmanları bu tür raporlara ilişkin siparişlerde sürekli bir artış beklemeli ve ImmoWertV 2021 metodolojisi ile § 198 BewG koşullarına uygunluğu güvence altına almalıdır. BVerfG önündeki derdest anayasa şikâyeti (1 BvR 472/26), bu çerçevede olabilecek başka değişiklikler bakımından izlenmeye değerdir ve bir sonraki üç aylık bölümün başlıca konularından biri olması beklenmektedir.

Bundesfinanzhof, 7 Ekim 2025 tarihli karar, IX R 26/24. Satış bedelinin arsa ile bina arasında dağıtımı (*Kaufpreisaufteilung*). Kiralık bir konut taşınmazının amortisman (*Absetzung für Abnutzung*, AfA) matrahına ilişkin bir gelir vergisi davasında, Federal Maliye Mahkemesi’nin Dokuzuncu Senatosu, sözleşmedeki satış bedelinin amortismanına tabi olmayan arsa bileşeni (*Grund und Boden*) ile amortismanına tabi bina bileşeni (*Gebäude*) arasında dağıtılmasının metodolojisini ele aldı. Davacılar, alt derece mahkemesinin *Bodenrichtwerte* (standart arsa değerleri) verilerine dayanmasına, altta yatan veri temelinin konu taşınmazın belirli konumu için güvenilir biçimde belgelenmediği gerekçesiyle itiraz etmişti.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar, satış bedelinin dağıtımı bakımından tanınmış değerlendirme ilkelerinin kaynağının ImmoWertV olduğunu doğrulayan BFH içtihat çizgisini (özellikle yukarıda anılan 12 Kasım 2025 tarihli BFH II R 25/24 ve daha önceki 20 Eylül 2022 tarihli BFH IX R 12/21) sürdürmektedir. Dava ayrıca *Bodenrichtwerte*’nin dayandığı veri temelinin önemini gösterir: *Gutachterausschüsse* (bilirkişi değerlendirme kurulları) belirli bir konum için yeterli emsal satış verisine sahip değilse, *Bodenrichtwert* veri kalitesi gerekçesiyle sorgulanabilir. Satış bedeli dağıtımı ya da amortisman matrahı görüşü hazırlayan uzmanlar için bu, *Bodenrichtwert* veri temelinin — dayanak *Kaufpreissammlung* dahil — belgelenmesinin savunulabilir çözümlemenin parçası hâline geldiği anlamına gelir.

Birleşik Krallık

Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council. Upper Tribunal (Lands Chamber), 2025.

Upper Tribunal (Lands Chamber), zorunlu satın alma tazminatının belirlenmesinde geçerli değerlendirme tarihinin, taşınmazın genel bir intikal beyanı (general vesting declaration, GVD) uyarınca kamulaştıran idareye intikal ettiği tarih olduğunu doğruladı. Mahkeme ayrıca eş zamanlı ve geriye dönük değerlemeler arasındaki ilişkiyi de ele aldı: somut olayda yerel idarenin GVD’den hemen sonra yaptığı ilk değerlendirme £150.000 iken, yargılama sırasında 2025’te, malikin bildiriminden üç ay sonraki varsayımsal intikal tarihine göre hazırlanan ikinci değerlendirme £120.000 idi. Mahkeme, hukuki değerlendirme tarihini doğrulamış olmasına karşın, GVD’nin yapıldığı tarihe zaman bakımından daha yakın hesaplanan tutarı yeğledi; bu da talep sahibine daha yüksek bir ödeme yapılmasıyla sonuçlandı.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar, zorunlu satın alma bağlamlarında çalışan Birleşik Krallık uzmanları için metodolojik olarak öğreticidir. Hukuki değerlendirme tarihi intikal tarihi olmakla

birlikte, mahkemenin aynı hukuki değerleme tarihine göre yıllar sonra hazırlanan geriye dönük değerleme yerine eę zamanlı değerlemeyi yeğlemesi, eę zamanlı piyasa delilinin intikal tarihi itibarıyla biçimsel olarak kabul edilebilir olmayacağı hllerde bile pratik ağırlık taşıdığını gösterir. Değerleme uzmanları, bir GVD'ye yakın hazırlanan değerleme raporlarının birincil kayıt işlevi görebilmesi için yeterli destekleyici delille belgelenmesini sağlamalı ve sonraki yargılamaların, geriye dönük yeniden kurgulama yerine eę zamanlı rapora dayanabileceğini öngörmelidir.