

Son Dönem Rus Mahkeme Davaları

RUSÇADAN İNGİLİZCEYE AI İLE ÇEVİRİLMİŞ

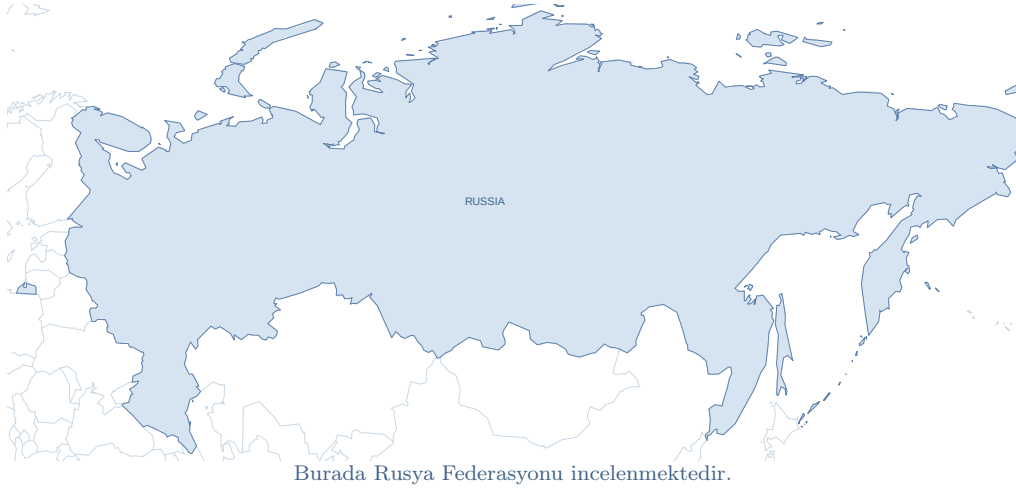
Çevrilen her bir öge, kullanıldığı yerde işaretlenir ve orijinal dildeki kaynağına bağlantı verilir.

Son Dönem Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/sezt394

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.



Kapsam ve Kaynaklar

Bu sayı yalnızca Rusya Federasyonu'nu kapsamaktadır. Sayıda üç adet kamulaştırma kararı, bireysel bir taşınmazın kadastro değerinin piyasa değerine göre belirlenmesine ilişkin usul ve bununla ilgili davalar ile iflas satışı, bir değerlendirme uzmanının sorumluluğu, üyelikten ayrılan bir üyenin hissesi ve bir sigorta talebine ilişkin tekil kararlar yer almaktadır.

Mahkeme kararları, Rus hukuk basını olan *Advokatskaya Gazeta* ve RAPSI ajansından raporlanmış olup, makine çevirisi yoluyla okunmuş ve kullanım noktasında bağlantı verilmiştir; mahkemelerin kendi veri tabanlarına erişim reddedilmiş ve hiçbir kararın resmi metni okunmamıştır. 237-FZ sayılı Kanunun 22.1. maddesi, resmi yayın portalında değil, ConsultantPlus aynasında 28 Aralık 2025 tarihli baskısında okunmuştur.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

Rusya — Anayasa Mahkemesi’nin bu önlemle ilgili kararı

Piyasa değeri artı zararlar, kamulaştırma öncesinde ödenir: KS 22-P/2026. 9 Nisan 2026. Kamu yararı için kamulaştırma tazminatı, piyasa değeri artı kar kaybı dahil zararlardan oluşur ve değerlendirme raporunda belirtilen tutar, taşınmazın devri gerçekleşmeden önce belirlenip ödenmeli veya bir notere yatırılmalıdır. Arka plan bilgisi olarak ve söz konusu dönem dışında, 5 Mart 2020 tarihli KS 11-P kararında, miras koruma bölgelerinin bir parselin kadastro değerini 5,8 milyondan fazlasından bir rubleye düşürdüğü durumlarda, mal sahibine tazminat ödenmesi gerektiği ve bunun için değer düşüşünden başka hiçbir şeyi kanıtlamasına gerek olmadığı belirtilmişti. Ve Yüksek Mahkeme’nin ekonomi heyeti (304-ES25-858, 23 Haziran 2025), kamulaştırılan iki konut dışı gayrimenkul ile ilgili bir kararı geri göndermiştir — belediye değerlendirme uzmanı 3,7 milyon ve 1,9 milyon, toplam 5,6 milyon; mahkeme uzmanı her ikisi için 13,4 milyon, artı 1,2 milyon kira kaybı — çünkü mülklerin fiilen kiralanabileceğine dair kanıt olmadan, ortalama talep edilen kira bedellerinden kar kaybı hesaplanamaz. *Not:* Tüm Rusya ile ilgili raporlar hukuk basınından alınmıştır; mahkemelerin kendi veri tabanlarına erişim reddedildi ve hiçbir resmi metin okunmadı.

Source — KS 22-P/2026: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyati-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/>; KS 11-P/2020: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytki/>; VS 304-ES25-858: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyati-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-avariynom-dome/>.

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.

Rusya — kitlesel değerlendirme geniş çapta tartışma konusu oldu

adreslerinde yer alan kadastro değerine ilişkin itirazlar, bu bölümün karşılaştığı en kapsamlı değerlendirme davaları arasında yer almaktadır. Konu teknik nitelikte, hacmi oldukça büyük ve ortaya attığı sorular — idari olarak belirlenen bir değer, piyasa değeri kanıtıyla nasıl yer değiştirdiği — bu araştırmanın her bölgede takip ettiği konulardır.

1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan prosedür. Piyasa değeri düzeyinde kadastro değerinin belirlenmesi konusunda yeni bir yönetmelik, 1 Ocak 2026 tarihinde yürürlüğe girdi. Başvuru, katastral değerlemeyi gerçekleştiren bölgesel devlet bütçe kurumu — GBU (*gosudarstvennoye byudzhethnoye uchrezhdeniye*) — nezdinde yapılır. Artık dava öncesi aşama tüm başvuru sahipleri için zorunludur: öncelikle GBU’ya başvurulmalıdır; reddedilme durumunda veya inceleme süresinin dolması halinde mahkemeye başvurulabilir; GBU’nun verdiği her türlü karara itiraz edilebilir.

Başvuru sahibi, piyasa değerini belirleyen bir değerlendirme raporu sunmalıdır. Değerleme tarihi, değerlendirme uzmanının kendi belirlediği tarihtir; kadastro değerlendirme tarihi değildir: 237-FZ sayılı Kanunun 22.1(7) hükmü uyarınca, başvuru piyasa değerlemesinin yapıldığı tarihten itibaren altı ay içinde yapılmalıdır. Rapor, kendi kendini düzenleyen bir kuruluşa üye bir değerlendirme uzmanı tarafından

elektronik ortamda hazırlanır — bu, üyeliğin devlet lisansının yerini aldığı bir meslek kuruluşudur; ABD menkul kıymetler sektöründeki anlamıyla kullanılmamaktadır. Komisyon ücreti alınmaz: GBU otuz gün içinde karar verir ve inceleme için ne devlet harcı ne de mahkeme masrafı tahsil edilir. Daha sonra açılacak bir mahkeme davasında, taşınmazın kadastro numarası ve adresi belirtilmeli, tartışmalı kadastro değeri ve bu değer belirlendiği tarih belirtilmeli, talep edilen piyasa değeri belirtilmeli, değerlendirme raporu veya bir adli uzman görüşü ibraz edilmeli ve GBU’nun red kararını sunmalıdır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Tarih şartı, mesleki açıdan ilgi çekici bir noktadır. Rapor, değerlendirme uzmanının seçtiği güncel bir tarihte hazırlanır ve geçerlilik süresi vardır: bu tarihten itibaren altı ay sürer; bu sürenin sonunda artık bir başvuruyu destekleyemez. Bu görev, geriye dönük bir değerlendirme değil, belirli bir başvuru son tarihi olan güncel bir değerlemedir.

Zorunlu duruşma öncesi aşama da kurumsal tasarım açısından dikkat çekicidir. Bu aşama, muazzam hacimde teknik uyumsuzlukları, başvuru sahibine herhangi bir masraf yüklemeyen ve otuz günlük bir süre içinde, rakamı belirleyen kuruma yönlendirir ve mahkemeleri sadece bu aşamadan sonra kalan davalar için ayırır. Geniş çaplı sistem hakkında ne düşünülürse düşünölsün, bu, kitlesel değerlendirme uyumsuzluklarını büyük ölçekte ele almaya yönelik ciddi bir girişimdir.

Kapsam notu. Bu bölüm, teknik nitelikte olması, yüksek hacimli olması ve doğrudan metodolojik ilgi konusu olması nedeniyle Rusya’daki kadastro sürecini raporlamaktadır. Bu, tarafsız bir mekanizma değildir: 237-FZ sayılı Kanunun 22.1(17) maddesi, belediyelere, vergi geliri gerekçesiyle kadastro değerini önemli ölçüde düşüren GBU kararlarına itiraz etme yetkisini açıkça vermektedir ve inceleme kurumu da kendisi bir bölgesel devlet organıdır. Kuzey Kafkasya’daki federal özerk bölgeler — Dağıstan, Çeçenistan, İnguşetya, Kuzey Osetya-Alanya, Kabardino-Balkarya, Karaçay-Çerkesya, Adigey ve Stavropol Krai — Rusya Federasyonu’nun bir parçasıdır ve burada belirtilen federal rejimin kapsamına girer; bunlar ayrı bir yargı yetkisi alanı değildir ve bu rejimden ayrı olarak değerlendirilmez.

Kaynak — Russian, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: 2026 kadastro değeri prosedürüne ilişkin Rus hukukçuların yorumları,
<https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html>

Rusya — arşivsel kadastro değeri itiraz edilebilir: KS 48-P/2026. 14 Temmuz 2026. Artık güncel olmamasına rağmen vergi matrahı olarak hâlâ kullanılmakta olan bir kadastro değeri itiraz edilebilir ve piyasa değeri doğrultusunda belirlenebilir; piyasa değeri, bireysel değerlendirme olarak önceliklidir. Buna karşın, VS 304-ES25-3418 (27 Kasım 2025) kararı, 15,7 milyar kadastro değerinin piyasa değeri olan 5,3 milyar olarak yeniden belirlenmesinden önceki yıllara ait 624 milyon ruble tutarındaki kira iadesini reddetmiştir — düzeltme sadece ileriye dönük olarak geçerlidir. *Not:* Yukarıdaki gibi basın kaynaklıdır.

Source — KS 48-P/2026: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastr-ovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/>.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

Rusya — kadastro değerinin yüzde on’u ve zaman aşımı süresi. İflas eden bir kişinin dairesi — kadastro değeri 3,4 milyon, yöneticinin kendi değerlemesi 3,2 milyon — 19 Mart 2019 tarihinde 333.700 ruble’ye satıldı; bu fiyat, 2,9 milyondan aşamalı olarak düşen istek fiyatının yaklaşık yüzde onuna tekabül ediyordu. Alt mahkemeler, mal sahibinin tapu kaydını öğrendiği 2021 tarihinden itibaren bir yıllık zamanaşımı süresini dikkate alarak satışı iptal etti. Yargıtay (19 Mayıs 2026), iptal kararını bozdu ve dosyayı geri gönderdi: süre, açık artırmaya bağlıdır ve mahkemeler, mal sahibinin ihlali ne zaman öğrenmiş olması gerektiğini tespit etmelidir. 307-ES25-13338 numaralı davada, daha sonra iflas eden bir kişi tarafından — 4,8 milyon olan kadastro değerinin üzerinde, 6,3 milyon ile başlayan uzman aralığının altında — sadece fiyat farkı nedeniyle itiraz edilemeyeceğine hükmedildi; Yargıtay, alt mahkemelerin üç kararını bozdu ve alıcının mülkiyet hakkını onadı. Her ikisi de basın kaynaklıdır; ikinci kararın tarihi tespit edilememiştir.

Source — VS 78-KG26-8-K3: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-tor-gov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/>; VS 307-ES25-13338: https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html.

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.

Rusya — raporun güvenilir olduğu varsayılmaktadır: VS 305-ES26-4150. Bir değerleme uzmanının 30,8 milyon ruble tutarındaki raporu, mahkeme uzmanının 24,3 milyon (iyileştirmeler düşüldükten sonra 21,4 milyon) tutarındaki raporuna karşılık, değerleme kanununun 12. maddesi uyarınca güvenilir kabul edilir; fiyat konusundaki anlaşmazlık, raporun değerleme kanununu ihlal etmediği sürece tazminat talebine dayanak teşkil etmez. Basın kaynaklı.

Source — VS 305-ES26-4150: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennik-a-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/>.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

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.

Rusya — uzmanın otuz rublesi. 25 Nisan 2025. Bir uzman tarafından otuz ruble olarak değer biçilen yüzde otuzluk bir hisse, 74,5 milyonluk bilanço net varlıklarına ve şüpheli 305 milyonluk bağlı borçlara karşılık geliyor: mahkeme, objektif varlık verilerini incelemeyen yalnızca uzmana güvenemez. Ocak 2026’dan itibaren yürürlüğe giren limited şirket kanunundaki değişiklikler, artık net varlıkların bir değerlendirme uzmanı tarafından piyasa değeri doğrultusunda belirlenmesine izin vermektedir — bu bir kanun hükmüdür, bir mahkeme kararı değildir. Basından alıntı.

Source — VS 305-ES24-23344: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/>.

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.

Rusya — bombardıman “askeri hareket” değildir: VS 305-ES24-1910. 3 Şubat 2025. Bir sigorta şirketi, askeri hareket istisnası kapsamında Belgorod bölgesinde meydana gelen bombardıman hasarını karşılamayı reddedemedi; değerlendirme uzmanının tahmini 104 milyon rubleyi aştı, tazminat talebi ise 13,5 milyondur. Basın kaynaklı.

Source — VS 305-ES24-1910: <https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vypolnenu-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/>.