



**T.C. İSTANBUL T CARET
ÜNİVERSİTESİ**

FEN B LİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**YEREL YÖNETİMLERDE (BELEDİYELERDE) KAMULAŞTIRMA
PROBLEMLERİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

Yunus EROL

**Danışman
Dr. Öğretim  yesi Leyla SUR **

**YÜKSEK L SANS TEZİ
KENTSEL S STEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ ANAB LİM DALI
İSTANBUL- 2020**

AKADEMİK VE ETİK KURALLARA UYGUNLUK BEYANI

İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada,

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversitede veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

05 / 02 / 2020



Yunus EROL

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İÇİNDEKİLER.....	i
ÖZET	ii
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR.....	iv
ŞEKİLLER	v
ÇİZELGELER.....	vi
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	vii
1. GİRİŞ.....	1
1.1.- Tezin Amacı ve Kapsamı.....	2
1.2.- Kamulaştırma Kavramı.....	3
1.3.- Planlama Kavramı.....	16
1.4.- Yerel Yönetim (Belediye) Kavramı.....	21
2. LİTERATÜR ÖZETİ.....	29
3. BELEDİYELERDE KAMULAŞTIRMA OLGUSU	34
3.1.- Kamu Yararı Kavramı	34
3.2.- Üstün Kamu Yararı Kavramı	36
3.3.- Belediyelerde Kamulaştırma Süreçleri.....	37
4. BELEDİYELERDE YAŞANAN KAMULAŞTIRMA PROBLEMLERİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....	55
4.1.- Kamulaştırmaya Altlık Olan Plan Ve Projelere Ait Problemler	55
4.2.- Yetki Karmaşasından Kaynaklanan Problemler	61
4.3.- Kıymet Takdirine İlişkin Problemler.....	64
4.4.- Uzlaşma Süreçlerine İlişkin Yaşanan Problemler.....	74
4.5.- Dava Süreçlerine İlişkin Yaşanan Problemler.....	77
4.6.- Tamamlanamayan İşlere Ait Yaşanan Problemler.....	87
4.7.- Güçlü Bir Arşiv Sisteminin Olmamasından Kaynaklı Problemler.....	88
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	90
KAYNAKLAR	95
ÖZGEÇMİŞ.....	98

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

YEREL YÖNETİMLERDE (BELEDİYELERDE) KAMULAŞTIRMA PROBLEMLERİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Yunus EROL

İstanbul Ticaret Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Leyla SURİ

2020, 98 sayfa

Bu çalışmada;

Belediyelerin yapacak oldukları yatırımlarda önlerine çıkan en büyük problemlerden birisi olan mülkiyet sorunlarının çözümüne yönelik hayata geçirilen kamulaştırma iş ve işlemlerine ait yaşanan problemler ve bu problemlerin çözümüne ait öneriler irdelenmiştir. Kamulaştırma kamu yararı gerekçesi ve bedeli peşin ödenmek koşulu ile kanun gücüyle mülkiyetin el değiştirmesine olanak sağlayan bir zorla alım yöntemi olduğundan Belediyelerin hem bütçeleri açısından hem de mülkiyeti elinden alınan yerel seçmenleri açısından önemli zorluklar içermektedir. Bu çalışma kapsamında Belediyelerde gerçekleştirilen kamulaştırma işlemlerine dair yaygın olarak yaşanan problemler farklı yönleriyle araştırılmış ve analiz edilmiştir. Analizlere göre elde edilen bulgular kamulaştırma sürecindeki tüm bileşenler dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Çalışmanın sonunda yapılacak kamu yatırımlarında ortaya çıkan mülkiyet sorunlarının çözümü hakkında hem Belediyeler açısından hem de mülkiyeti elinden alınan hak sahipleri açısından sürdürülebilir çözüm önerileri ortaya konmuştur.

Ayrıca konu hakkında daha sonra yapılacak araştırma çalışmaları için açık uçlu problem alanları gösterilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Belediyelerde kamulaştırma, kamulaştırma çözüm önerileri, kamulaştırma kanunu, kamulaştırma problemleri.

ABSTRACT

M.Sc. Thesis

EXPROPRIATION PROBLEMS IN LOCAL GOVERNMENTS (MUNICIPALITY) AND SOLUTIONS

Yunus EROL

**İstanbul Commerce University
Graduate School of Applied and Natural Sciences
Department of Urban Systems & Transportation Management**

Thesis Supervisor: Dr. Leyla SURİ

2020, 98 pages

In this study;

The problems related to expropriation transactions that are implemented in the settlement of the property ownership issues, which is one of the biggest problems faced by the municipalities when there is an investment to be made, and the suggestions for solving these problems are examined. As expropriation is a seizure method of a property that is enforced by law provided that it is for the public welfare and its payment is done in advance, it has significant difficulties for municipal budgets as well as for electors who are relieved of property ownership.

Within the scope of this study, the common problems encountered in the expropriation processes carried out in the municipalities were investigated and analyzed in different aspects. The findings obtained from the analyzes were evaluated considering all the components of the expropriation processes.

In the last part of the study, sustainable solutions -regarding the property ownership issues emerged as a result of public investment- were proposed for Local Administrations and for the right holders who are relieved of property ownership.

Key words: Expropriation in municipalities, expropriation problems, expropriation solution suggestions, law of expropriation.

TEŞEKKÜR

Bu araştırma için beni yönlendiren, karşılaştığım zorlukları bilgi ve tecrübesi ile aşmamda yardımcı olan değerli Danışman Hocam Dr. Öğretim Üyesi Leyla SURİ'ye teşekkürlerimi sunarım.

Araştırmanın yürütülmesinde maddi ve manevi yardımlarını gördüğüm İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kamulaştırma Müdürü ve Uzlaşma Komisyonu Başkanı Fatih ÖZÇELİK'e, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kıymet Takdir Komisyonu Başkan Vekili Ahmet Salih VURAL'a, teşekkür ederim.

Yunus EROL
İSTANBUL, 2020

ŞEKİLLER

	Sayfa
Şekil 3.1: Kamulaştırma başkanlık onay örneği.....	38
Şekil 3.2: Malik durumuna göre yapılacak işlemler tablosu.....	39
Şekil 3.3: Kamulaştırma kararı alma süreçlerinin grafiksel gösterimi.....	39
Şekil 3.4: Basit usulde hazırlanmış Kıymet Takdir Raporu örneği.....	40
Şekil 3.5: Detaylı hazırlanmış Kıymet Takdir Raporu örneği.....	41
Şekil 3.6: Örnek bir uzlaşma tutanağı.....	43
Şekil 3.7: Uzlaşma süreçlerinin grafiksel gösterimi.....	44
Şekil 3.8: Bedel Tespit ve Tescil Dava süreçlerinin grafiksel gösterimi.....	45
Şekil 3.9: Acele Kamulaştırma Dava süreçlerinin grafiksel gösterimi.....	46
Şekil 3.10: Kamu Taşınmazları Dava süreçlerinin grafiksel gösterimi.....	47
Şekil 3.11: Maliye taşınmazları kamulaştırma süreçlerinin grafiksel gösterimi.....	47
Şekil 3.12: Tescil/Terkin süreçlerinin grafiksel gösterimi.....	48
Şekil 3.13: Tahliye ve yıkım süreçlerinin grafiksel gösterimi.....	48
Şekil 3.14: Taşınmazın plan amacına tahsisi süreçleri grafiksel gösterimi.....	48
Şekil 4.1: İBB 2018 yılı kamulaştırmalarının türlerine göre dağılımı tablosu.....	56
Şekil 4.2: 2013 Yılı AİHS ihlallerinin oransal dağılımı tablosu.....	78
Şekil 4.3: AİHM’nde mülkiyet ihlaline karşı açılan davaların dağılımı tablosu.....	78

ÇİZELGELER

	Sayfa
Çizelge 1.1: Tazminat sonrası çıkarılan kanunlar tablosu.....	5
Çizelge 1.2: Kamulaştırma Kanununda yapılan değişiklikler tablosu.....	14
Çizelge 1.3: Ülkemizdeki Belediyelerin dağılım tablosu.....	27
Çizelge 1.4: Nüfusun Belediye hizmetleri açısından değişimi tablosu.....	28

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

AİHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
DSİ	Devlet Su İşleri
GSM	Gayri Sıhhi Müessese
HKMO	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KBB	Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
KGM	Karayolları Genel Müdürlüğü
KK	Kamulaştırma Kanunu
MK	Medeni Kanun
NVİ	Nüfus ve Vatandaşlık İşleri
SK	Sayıllı Kanun
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TAKBİS	Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TBB	Türkiye Belediyeler Birliği
T.C. AB	Türkiye Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı
TİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

1- GİRİŞ

Kamulaştırma; Kamu İdarelerinin ve kanunla yetki verilmiş bazı kamu tüzel kişiliklerinin kamu yararı kapsamında yapacakları yatırımlarda ihtiyaç duydukları özel mülkiyete veya zilliyete konu taşınmazları bedellerini peşin ödemek koşulu ile kanun gücüyle İdareleri adına tescil/terkin etme iş ve işlemleridir. 1982 yılında revize edilen T. C Anayasasının 35. ve 46. Maddelerine dayalı olarak 04.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre dokunulmaz olan mülkiyet hakkı kamu yararı olması halinde ve bedeli peşin ödenmek koşulu ile sonlandırılabilir. Ülkemizde Belediyelerin yönetimleri beş yılda bir seçimle işbaşına gelmekte olup, bu süre zarfında ihtiyaç olarak ortaya koydukları yapılması gereken yatırımları gerçekleştirerek seçmenlerinin karşına çıkmayı hedeflemektedirler. Yatırımların hayata geçirilmesinde Belediyeler için gerekli olan iki temel husustan ilki kaynak problemi, ikincisi ise yatırımın yapılacağı bölgedeki mülkiyet problemleridir.

Ülkemizde geçmişten beri kalıcı, bütüncül ve sürdürülebilir bir planlama anlayışının tam anlamıyla temin edilemeyişi nedeniyle, çoğu zaman gelir geçer çözümlere ve günübirlik yaklaşımlara dayalı bir planlama anlayışı ile kamu yatırımları hayat bulmaktadır. Pek çok yatırımcı kamu kurumunun plan yapma yetkisinin bulunması, plan yapma konusunda kurumlar arasında bir koordinasyonun ve hiyerarşinin temin edilememiş olması, gelişmekte olan tüm ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de toprağın öncelikli rant aracı olarak görülmesi vb pek çok nedenlerden dolayı ülkemizde sürdürülebilir planlama anlayışı henüz hayat bulamamıştır. Planlama konusunda bütüncül sürdürülebilir bir planlamanın temin edilemeyişi nedeniyle parçacıl planlamalarla çözümler üretilmekte olup, bu çözümlerde yoğunluğu daha çok artırarak daha fazla kamulaştırma ihtiyacına yol açmaktadır.

Kamu kaynaklarının verimli kullanılması ve yaşanabilir şehirlere sahip olabilmek için sürdürülebilir, bütüncül ve adil planlama süreçlerinin uygulamaya geçirilmesi en uygun çözüm yollarından biri olarak benimsenebilir. Bu konuda planlama yetkisi de bulunan Belediyelerin üzerine düşen çok fazla görev bulunmaktadır. Ayrıca Belediyelerin de içerisinde bulunduğu pek çok kurumun

plan yapma yetkisinin var olması bütüncül, sürdürülebilir ve adil bir planlamanın önündeki en büyük engellerden biridir.

Yapılan bu tez çalışmasında; planlama yetkisine sahip olup, meri planlar doğrultusunda yatırım yapmak durumunda olan Belediyelerin yatırımlarını hayata geçirmeye çalıştıkları bölgelerdeki mülkiyet problemlerinin çözümü için uygulanan kamulaştırma süreçlerinde yaşanan problemler ele alınmış, problemlere ilişkin hem kamu kaynakları hem de mülkiyet sahipleri açısından çözüm önerilerine yer verilmiştir.

Tezin birinci kısmı olan giriş bölümünde tezin amacı, kapsamı belirtilmiş daha sonra kavramsal açıklamalar yapılmıştır. Kavramsal açıklamaların ilki olarak Kamulaştırma Kavramı üzerinde durulmuş, ardından Planlama Kavramı ve Yerel Yönetim (Belediye) Kavramları açıklanmıştır. Tezin ikinci bölümünde Belediyelerde Kamulaştırma Olgusu üzerinde durulmuş, kamu yararı kararı, üstün kamu yararı kararı ve genel olarak uygulama biçimi ile uygulama süreçleri analiz edilmiştir. Tezin üçüncü bölümünde ise Belediyelerde uygulanmakta olan Kamulaştırma Süreçlerine dair ortaya çıkan problem alanları yedi başlıkta kapsamlı bir şekilde incelenmiştir. İncelenen problemlere karşı yine çözüm önerileri sıralanmıştır. Tezin dördüncü ve sonuç bölümünde ise analiz edilen problemlere ilişkin genel bir değerlendirme yapılarak kalıcı çözüm önerileri ortaya konmuş ve yeni araştırmacılar için açık uçlu problem alanları gösterilerek, yeni araştırma hedefleri sunulmuştur.

1.1- Tezin Amacı Ve Kapsamı

Bu tezin amacı günümüzde yetki ve sorumluluğu oldukça artmış olan Belediyelerin yapmış oldukları kamulaştırma iş ve işlemlerinin incelenmesi ile kamulaştırma süreçlerinde yaşanan temel problemlerin irdelenmesi ve bu problemlere karşı çözüm önerilerinin sunulmasıdır. Kamulaştırma yetkisi kanunun yetki verdiği birçok kamu kurumu tarafından kullanılabilmektedir. Ancak bu tez kapsamında yerel yönetimler diğer bir ifadeyle Belediyeler

tarafından gerçekleştirilen kamulaştırmalara ait problemler ve çözüm önerileri ele alınmıştır.

Tez için öngörülen temel problem; Belediyelerce imar uygulama planına göre hayata geçirilmek istenen yatırımlarda ortaya çıkan mülkiyet problemlerinin çözümünde kullanılan kamulaştırma iş ve işlemlerinde yaşanan sorunlar ile bu sorunlardan kaynaklanan kamu zararları ve mülk sahiplerinin yaşamış oldukları mağduriyetlerdir. Yürütülmekte olan kamulaştırma iş ve işlemlerine dair ortaya çıkan kamu zararları ve vatandaş mağduriyetleri pek çok yönüyle irdelenmiş olup, ortaya çıkan problemler detaylı analiz edilmiştir. Mevcut bu problemlere karşı tezin içeriğinde çözüme yönelik yaklaşımlar irdelenmiş ve çözüm yolları önerilmiştir. Kamulaştırma süreçlerinde yaşanan problemlere dair incelemelerin konu edinildiği bu tezin kapsamı ise meriyette bulunan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gereği Belediyeler tarafından yürütülen kamulaştırma iş ve işlemlerinin tümüdür.

1.2- Kamulaştırma Kavramı

Kamu kurumlarının temel görevi vatandaşların huzuru, refahı ve ekonomik, sosyal gelişimi için onlara eğitim, ulaşım, beslenme, barınma, sağlık, enerji, sulama vb çok çeşitli alanlarda hizmetler sunmaktır. Hiç şüphesiz ki söz konusu hizmetler sağlanırken “fiziki mekânlara” ihtiyaç duyulur. Diğer bir ifadeyle kamu vatandaşlarının ortak yararı (kamu yararı) için hizmetler üretirken, bir kısım vatandaşlarının mülkiyetinde olan taşınmaz malları çeşitli şekillerde kullanmaya, bir kısmı üzerinde irtifak hakkı vb kurmaya veya hizmetin niteliğine göre bunlara tamamen “el koymaya” ihtiyaç duyabilmektedir. “Kamulaştırma” olarak isimlendirilen olgu bu ihtiyaçlar neticesinde ortaya çıkmıştır.

Kamulaştırma kavramının özünü mülkiyet oluşturmaktadır. Türk Dil Kurumu (TDK) Sözlüğünde mülkiyet; “sahiplik” olarak, sahiplikte “kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı, iyelik” olarak tanımlanır. Harita Genel Komutanlığı (HGK)’nın Haritacılık Sözlüğüne göre ise; “herhangi bir malı, eşyayı veya gayri-menkulü, yasaların gösterdiği çerçevede kullanma

hakkı"dır. İngilizce karşılığı "ownership" olan mülkiyet, hem bir şeyin kendisini hem de o şeyin üzerindeki hak ve sorumlulukları anlatmakta kullanılmaktadır. Mülkiyet hakkı, ülkemizde de anayasal güvenceye sahiptir. 18.10.1982 tarih ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 35. Maddesine göre;" Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 683. Maddesinde ise; "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir" hükmü yer almaktadır. Ancak Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşmeye Ek Protokol No:1'Madde:1'de "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir" hükmüne de yer verilmiştir. Görüleceği üzere mülkiyet hakkı en temel haklarından biri olması nedeniyle güvence altına alınmasına rağmen sınırsız-sonsuz bir hak olmadığı bazı durumlarda kamulaştırma dayanağı olan kamu yararı gibi gerekçe ile sekteye uğrayabileceği anlaşılmaktadır. Kamulaştırma kelimesinin sözlük anlamı: kamulaştırma işi, devletleştirme, istimlak, kamu yararı gözetilerek şahsa ait taşınmazların belli bir proje amacına göre yol, okul, hastane ve bunun gibi kamunun ortak kullanımı ihtiyacına hizmet verme amacıyla ilgili kanun hükümlerinin uygulanması işlemidir (Çoruhlu vd. 2014).

Kamulaştırma kavramının ülkemizdeki geçmişine bakıldığında öncelikle ilk olarak Osmanlı Medeni kanunu olarak kabul edilen Mecelle'nin 1216. Maddesi, kamulaştırmanın, İslâm ve Osmanlı hukuku esaslarına göre bir ifadesi olmakla beraber, bu alandaki ilk yasal metin değildir. Tanzimat'la birlikte girilen hukuk reformunda, kamulaştırma ile ilgili olarak kanun, kararname ve nizamname çıkarılmıştır. 1272/1855 yılında çıkarılan nizamname ile Batı Hukukundan istifade edilerek hazırlanan 1295 (Miladi 1878) tarihli Menafi-i Umumiye için İstimlak Kararnamesi, şer'î hükümlere aykırı hükümler ihtiva etmemektedir. İlk Anayasa sıfatıyla 1876'da yürürlüğe giren Kanun-ı Esasi'nin 21. Maddesi ile kamu

yararı amacı ve değeri peşin ödenmek koşuluyla taşınmazların kamulaştırılması düzenlenmiştir. Kanun-u Esasi’de “herkes usulen mutasarrıf (Kendinde kullanım hakkı olan, elinde bulunduran) olduğu mal ve mülkten emindir, menafi-i umumiye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanun mucibince değer pahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınamaz” denilerek kamulaştırma kişi özgürlüğü açısından ele alınmıştır. Osmanlı İmparatorluğunda Tanzimat’tan sonra çıkarılan gerek doğrudan doğruya gerekse dolayısıyla kamulaştırmayı ilgilendiren mevzuat tablo olarak aşağıda görüldüğü şekilde sıralanabilir (Şen, 1997).

Özel mülkiyetin korunması hususunda özellikle Tanzimat sonrası çıkarılan kanunlarda ciddi hassasiyet gösterilmiş, Menafii Umumi (Umumum Menfaatleri-Kamu Yararı) ile özel mülkiyetin korunması arasında bir denge gözetilmiştir. Dönemin şartlarında ve imkanları dahilinde kurulan bu dengenin adaleti tesis etme konusunda yeterli olduğu düşünülmektedir.

Çizelge 1. 1: Tazminat sonrası çıkarılan kanunlar tablosu (Şen, 1997)

KANUN ADI	TARİH	MİLADİ TARİH
Nizamname	4 Recep 1272	1855
Turuk ve Ebniye Nizamnamesi	7 Cemaziyelevvel 1280	1863
Dersaadet İdare-i Belediye Nizamnamesi	18 Cemaziyelevvel 1285	1868
Kanun-ı-Esasi	7 Zilhicce 1293	1876
Menafi-i Umumiye İçin İstimlak Kararnamesi	24 Teşrin-i Sani 1295	1878
Ebniye Kanunu	24 Teşrin-i evvel 1298	1881
Ebniye Kanunu	11 Ağustos 1307	1889
İstanbulda ve Vilayatta Daire-i Belediye Namına İstimlak Olunacak Mahallelerin Suret-i İstimlaki Hakkında Kanunu	21 Kanun-i sani 1329	1911
Dersaadet Belediye Kanunu ve Vilayet Kanunu	23 Eylül 1923	1923

Ahmet Cevdet Paşa tarafından hazırlanan ve 1876’da Abdülhamit Han tarafından tatbik edilmeye başlayıp 1926’ya kadar yürürlükte kalan, Mecellenin 1216. Maddesinde kamulaştırmanın dört ögesinden bahsedilmektedir;

1. Gereklilik Durumu
2. Emri Sultan (Bab-ı Ali tarafından alınan kamu yararı kararı)
3. Değer belirleme
4. Peşin ödeme (Evren, 2012).

1925 tarihli Umumi İstimlâk Kararnamesi ile başlayan kamulaştırma çalışmaları 1983 tarihine kadar çıkarılan değişik mevzuatlarla sürdürülmüştür. Bu tarihten sonraki kamulaştırma çalışmaları, 1982 Anayasasının 46. Maddesine göre, 1983 yılında çıkarılan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu esaslarına göre yürütülmektedir (Akyol vd 1992).

Kamulaştırmanın anayasal düzenlemesi ilk defa 1924 Anayasası ile gerçekleşmiştir. 1924 Anayasası'nın 74. Maddesinde kamulaştırma yetkisi idari yönetimlere tanınmıştır. Buna göre, yönetimler özel mülkiyete tabi taşınmaz malları gerçek değere dayalı peşin ödeme ilkesine uygun olarak kamulaştırma hakkına sahip olmuşlardır. 1924 yılındaki temel yasa olan Anayasayı takiben, 1939'da 3710 sayılı Belediye İstimlak Kanunu yürürlüğe girmiş ve yasanın adından da anlaşılacağı gibi, Belediyelerin istimlak yetkilerine dayanarak yapacağı işlemler yeniden ele alınmıştır. Bu yasada belde sakinlerinin sıhhi, estetik ihtiyaçlarına yönelik kamulaştırma işlemleri düzenlenmiştir. 3710 sayılı Belediye İstimlak Kanununu 1956 yılında kabul edilen ve 1960 yılında değişikliğe uğrayan 6830 sayılı istimlak Kanunu izlemiş ve söz konusu yasal düzenleme ile kamulaştırmanın kapsamı genişletilmiştir (Pehlivan, 2008).

Kamulaştırma, Türk hukukunda ilk defa 1961 Anayasası'nda ayrı bir başlık altında, "Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler" bölümünün 38. Maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre kamulaştırma işlemi yapmaya devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının bulunduğu durumlarda yetkiliydi. Aynı madde ile kamulaştırma bedelinin ödenmesi şartları da düzenlenmiştir. Buna göre maddenin ilk şekli, taşınmaz malların "gerçek karşılıklarının" ödeneceği şeklindeydi. Buna karşılık 1971 yılında yapılan değişiklik ile ödeme miktarı konusunda "vergi değeri" ölçütü getirilmiştir. 1982 Anayasası'nda ise kamulaştırma, 1961 Anayasası'ndaki gibi yine "Sosyal ve iktisadi Haklar ve

Ödevler” bölümünde düzenlenmiştir. 1982 Anayasası da kamulaştırmayla ilgili olarak 1961 Anayasası’nın öngördüğü sınırlar içerisinde kalmıştır. 1961 Anayasasının (RG:20.07.1961/10859) 38. Maddesine ilişkin 20.09.1971 tarihli “Anayasa Değişikliği” Yasama organının kamulaştırma bedellerinin belirlenmesi usulünü temelden değiştiren bu tasarrufu, Anayasa Mahkemesinin AYM’nin (bu düzenlemeyi iptal ettiği) Kamu Hukuku açısından oldukça tartışmalı kararıyla engellenmiştir. 1961 Anayasası döneminde özetlenen süreçte, 6830 sayılı İstimlak Kanunu (RG:08.09.1956/9402) yürürlükteydi. 6830 sayılı İstimlak Kanunu’nda gerçek karşılık kavramına yer verilmemiş, bedel tespit esaslarına ilişkin 11. Maddede “değer paha” ibaresi kullanılmıştır. 1982 Anayasası’nın kamulaştırmayı düzenleyen 46. Maddesinin özgün halinde de “gerçek karşılıklarını” ibaresine yer verilmemiş, “karşılıkları” ibaresi kullanılmıştır. AİHM nezdinde yargılama konusu olan kamulaştırma davalarında “bedele” ve “bedelin ödenmesindeki gecikmelere” ilişkin yüzlerce dosyada “ihlal” saptaması yapılması ve bunların yüksek tazminat ödenmesi ile sonuçlanması, Anayasa değişikliğine gidilmesi sonucunu doğurmuştur. 3.10.2001 tarihli Anayasa değişikliği ile “gerçek karşılıklarını” ödeme koşulu getirilmiş ve bu bedelin ödenmesindeki gecikmelerde, kamu alacakları için öngörülen en yüksek faizin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Bu düzenlemenin elbette olumlu sonuçları olmuş ancak, gerçek karşılığın teorik ve pratik açıdan temellendirilmemesi ile idarenin mülkiyet hakkı karşısında “düşük maliyeti” öncelemesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlali mahiyetinde olan uygulamalar devam etmektedir. 1982 tarihli Anayasa’nın 46. Maddesine göre: “Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını pesin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz mallarının tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir”. Yine aynı maddenin ikinci fıkrasında ise kamulaştırma bedelinin ödenme şekli düzenlenmiş ve “kamulaştırma bedeli nakden ve peşin olarak ödenir” demek suretiyle kamulaştırma işleminin anayasal sınırları çizilmiştir (Pehlivan, 2008).

Cumhuriyet döneminin söz konusu bu ilk 40 yıllık döneminde, kamulaştırma işlemi ile ilgili genel hükümler getiren yasaların yanında belli bölgeler ve belli

işlevler için özel bazı kamulaştırma yasaları da çıkarılmıştır. 1925 tarihli ve 583 sayılı “Ankara’da inşası Mükarrer (kararlaştırılmış) Yenimahalle için Merkezi Yerlerle Bataklik ve Mergazi Arazinin Sehremanetine İstimlaki Hakkında Kanun”, 1926 tarihli ve 929 sayılı “Devlet Demiryolları Kamulaştırma Yasası”, 1940 tarihli ve 3887 sayılı “Milli Savunma ihtiyaçları için Kamulaştırma Yasası”, yine 1940 tarihli ve 3908 sayılı “Yeniden Kurulacak Erzincan Şehir Yerinin Kamulaştırılması Hakkında Yasa” ve 1961 tarihli “Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri Tarafından Fiilen Amme Hizmetlerine Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanun” bu tür özel yasalara birer örnektir.

1961 Anayasası da kamulaştırma işlemine yer vererek, kamulaştırma karşılığının ödenmesinde gerçek değerin önemine dikkat çekmiştir. Anayasa’nın 38. Maddesi, taşınmaz malların, “gerçek karşılıkları peşin olarak ödenmek” kaydıyla kamulaştırılabileceğini açık olarak belirtmiştir. 1982 Anayasası kamulaştırma ile ilgili olarak 1961 Anayasası’nın öngördüğü sınırlar içerisinde kalmıştır. Anayasa’nın 46. Maddesi, devlet ve kamu tüzel kişilerinin; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir diyerek kamulaştırma işleminin anayasal sınırlarını çizmiştir (Köycü, 2006).

Yürürlükte olan Anayasada ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda kamulaştırma teriminin mutlak bir tanımı yapılmamıştır. Anayasanın 46. Maddesinde özetle; Devletin ve kamu tüzel kişiliklerin kamu yararı için gerekli görülen durumlarda bedeli peşin ödemek suretiyle özel mülkiyete konu taşınmazların tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve üzerlerinde irtifak hakkı tesis etmeye yetkilidir denmiştir. Bu hükümden hareketle kamulaştırma için “Kamu erki tarafından kamu yararının gerektirdiği durumlarda, kanun gücünü kullanarak özel mülkiyete ait taşınmazları bedelini peşin ödemek koşuluyla kamusal bir hizmete tahsis etme” demek uygun olur.

Kamu yatırımlarının yerine getirilmesinde ihtiyaç duyulan fiziki mekana ait taşınmazların temininde kullanılan Kamulaştırma işlemlerinin yasal dayanağı temel olarak Anayasanın 35. ve 46 Maddeleridir. Anayasanın 35. Maddesi mülkiyet hakkı hususunda özetle; herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu, sahip olunan bu hakkında kamu yararı nedeniyle sınırlandırılabilmesi ve mülkiyet hakkının kullanımının kamu yararına aykırı olamayacağı ifade edilmiştir. Yine Anayasamızın 46. Maddesinde ise özetle; Devlet ve kamu tüzelkişilerinin kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir denmekte devamında kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir, ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir, Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir ifadesi yer almaktadır. Yine maddenin devamında kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir, ikinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır ifadeleri yer almaktadır.

Ülkemizde çeşitli kanun yollarıyla kamu yararı neticesinde elde edilen bir takım mülkiyetlerin daha sonra yine başka kamusal olmayan özel mülkiyete evrildiği görülebilmektedir. 1982 Anayasası 57. Maddesinde, "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir plânlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" demekle toplu konut sağlama amacıyla yapılan kamulaştırmalara kamu yararı şartını sağlamış mıdır? Kanaatimce bu, hukuk mantığını aşan çelişik bir yorum tarzından ibaret kalır. Çünkü Dünyanın hiçbir yerinde (demokrasiyle yönetilen ülkelerde) bir kişiden zorla malını alıp, bundan bir başkasını yararlandırmak biçiminde bir adalet düşünülemez. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 3213

saydı Maden Kanunu ve 6326 sayılı (1702 sayılı kanunla değişik) Petrol Kanunu, özel kişilerden kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazların turizm yatırımcısına devri, maden ve petrol arama ve işletme ruhsatı sahibine tahsisi gibi olanaklar sağlamaktadır. Benzer amaçlı düzenlemelerden bir bölümünün mülkiyet anlayışına ve kamu yararı felsefesine ters düştüğünü iddia edebiliriz (Kızıl, 2011).

Kamulaştırma hukukunun temel altlığı olan Anayasanın 35. Maddesi mülkiyet hakkının kamu yararı doğrultusunda kanunla sınırlandırılabilceğini ifade etmektedir. Anayasanın 46. Maddesinde ise kamu yararı doğrultusunda mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına temel olacak ana esaslar belirlenmiştir. Belirlenen ana esaslar özünde iki adettir. Bunlardan ilki kamu yararının gerekliliği, ikincisi ise belirlenen kamulaştırma bedelinin nakden ve peşinen ödenmesidir. 1982 Anayasası da diğer muasır anayasalar gibi kamulaştırmayı ve bunun temel esaslarını düzenleme yoluna giderek, anayasal bir dayanağa oturtmak istemiştir. Bu şekilde kamulaştırmanın temel prensiplerinin Anayasa'da belirtilmesi, kanun koyucunun veya uygulayıcıların mülkiyet hakkına haddinden fazla müdahale etmesini önlemeye yönelik bir tutum olarak değerlendirilebilir. Anayasadaki bu temel düzenlemenin ışığında ve bu ilkelere aykırı olmamak üzere başta 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu olmak üzere, bir takım özel kanunlarla, kamulaştırma işleminin hukuki altyapısı oluşturulmaya çalışılmıştır.

Kamulaştırma Kanununu haricinde, mevzuatta kamulaştırmayla ilgili hükümler içeren kanunlardan bazıları şunlardır; 6200 sayılı "Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun", 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu", 6326 sayılı "Petrol Kanunu", 3213 sayılı "Maden Kanunu", 5516 sayılı "Bataklıkların Kurutulması ve Buradan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun", 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu" ve 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu".

1982 Anayasasının kabulünden sonra bu Anayasa doğrultusunda tesis edilen kanunlardan biri de 04.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı

Kamulaştırma Kanunudur. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunundan önceki kanunlar ve yürürlükte kalma tarihleri şu şekildedir;

- 1- 3710 sayılı Belediye İstimlak Kanunu (14.07.1939 - 08.10.1956 arası)
- 2- 6830 sayılı İstimlak Kanunu (08.10.1956 - 08.11.1983 arası)
- 3- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (08.11.1983 - Yürürlüktedir)

T.C. Başbakanlık Personel ve Prensipler Genel Müdürlüğünün 6/01/1999 tarih ve 200 sayılı yazısında (Genelge 1999/3) “Kamulaştırma için bütçede ayrılacak ödenek miktarının kamulaştırılacak taşınmazın gerçek rayici hesaba alınarak belirlenmesi yerinde olacaktır.” denilerek, bu konunun gerçekleştirilmesine özel bir önem verilmesi istenmiştir. (T.C. Başbakanlık Personel ve Prensipler Genel Müdürlüğü, 1999). Bu genelge ve diğer gerekçeler de göz önünde tutularak idarelerin yatırım programlarında bulunmayan ve ödeneği olmayan girişimleri için kamulaştırma yapmalarının önlenmesi, bütçelerinde kamulaştırmaya ayrılmış ödenekleri kadar kamulaştırma yapmalarının gerçekleşmesi, gereksiz kamulaştırmaların önlenerek kamu harcamalarının denetiminin ve bütçe disiplini içine alınmasının sağlanması doğrultusunda 4650 sayılı Kanunla, “İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanamaz” hükmü getirilmiştir. Ancak, idarelerce yeterli ödeneğin hangi aşamada temin edileceği, bu aşamanın kamulaştırma kararından önce mi yoksa sonra mı olduğu belirtilmemiştir. 1999/3 sayılı genelgeye göre kamulaştırılacak taşınmazın “gerçek rayici” hesaba alınarak kamulaştırma için bütçede ödenek ayrılması halinde, 4650 sayılı Kanun’da belirtilenlerin dışında yeni bir kıymet takdiri söz konusu olmaktadır. Çünkü yasada gerçek rayicin değil, “kamulaştırma bedelinin tespiti esasları” verilmektedir. Burada üzerinde durulması gereken önemli bir nokta da ‘gerçek rayiç’ kavramıdır. Rayiç, bir sürüm değeridir ve değer, özünde somut bir kavram değildir. Gerçek ise, Türkçemizde “Bir durum, bir nesne ya da bir nitelik olarak var olan, varlığı yadsınmayan, olgu durumunda olan, hakiki, reel” anlamına gelir. Bu nedenle, gerçek sözcüğü değer (rayiç=sürüm değeri) sözcüğünün önünde kullanılamaz. Kullanıldığında gerçek değer somut bir kavrama dönüşür (Açlar vd. 2003). Öte yandan, Türkiye’nin var olan bütçesi, bütçeden kamu kurum ve kuruluşlarına ayrılan ödenekler düşünüldüğünde bu

maddeyle kamulaştırmaya dayalı kalkınma projelerine büyük bir kısıtlama getirilmiş olmaktadır (Demirel vd. 2002).

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa meriyet kazandığı 1983 yılından itibaren pek çok değişiklik ve revizyon yapılmıştır. Yapılan değişikliklerden en önemlisi ve en kapsamlısı 4650 Sayılı Kanun ile getirilen bir takım değişikliklerdir. 4650 sayılı kanunla yapılan değişiklikleri şu şekilde değerlendirilebilir;

- 1- Dava açma sıfatının değişmesi
- 2- Değerlendirme tarihinin değişmesi
- 3- Satın alma usulünün getirilmesi.
- 4- Bilirkişi raporlarının değerlendirme kriterlerinin değişmesi
- 5- Faiz uygulamasının değişmesi.
- 6- Mahkeme masraflarındaki sorumluluğun değişmesi
- 7- Kamulaştırılan taşınmazın tescili ile ilgili sistemin değişmesi

4650 sayılı Kanunla, “kıymet takdiri esasları”, “kamulaştırma bedelinin tespiti esasları” şeklinde değiştirilmiştir. Böylece Kanunla bir bütünlük sağlanması amaçlanmıştır. 2942 Sayılı Kanunda var olan esasların yanı sıra ‘ilgililerin beyanı da dikkate alınarak’ (M.11) gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak kamulaştırılacak taşınmazın değerinin tespiti hükme bağlanmıştır. 4650 sayılı Kanunla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun kamu kurumları ve tüzel kişileri arasında taşınmaz mal devrini düzenleyen 30. Maddesi de değiştirilmiştir. Bu madde uyarınca kamuya ait taşınmazlardan devir alınan taşınmaz, kamulaştırılma yoluyla devir alınmış sayılmıştır. Devir amacı veya devreden idarenin izni olmadan başka bir kamusal amaç için kullanılması engellenmiştir. Aksi durumda devreden idare tarafından taşınmaz malın geri alınması olanaklıdır. Ayrıca bu madde ile devre konu taşınmaz malın devrinde idareler arasında anlaşma olmasına karşın, bedelinde anlaşma olmaması halinde, alıcı idare tarafından mahkemeye başvurularak taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve bu bedelin devreden idare adına yatırılması koşuluyla adına tescilini isteyebilme esası getirilmiştir. Böylelikle, bedele ilişkin temyiz hakları saklı tutulurken devreden idare tarafından açılacak bedel artırımı davası

kaldırılmıştır. 2942 sayılı Kanunun 18. Maddesi, uygulamada ortaya çıkan sorunlar dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Buna göre; idareler, kamulaştırılacak taşınmazın iyeliğinin çekişmeli olup olmadığını ilgili yerlerden belirledikten sonra taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine başvurabilecektir. Başvuruda, ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere “taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya M.3’ e göre taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir” denilmektedir (Demirel vd. 2002).

Ayrıca 8. Maddede yapılan değişiklikle “İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.” hükmü getirilmiştir. Kamulaştırma Kanunu 2. Kısım başlığı “Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti, İdare Adına Tescil ve Bedelin Tespiti Esasları, Dava Hakkı ve Bilirkişiler” şeklinde değiştirilmiştir. Kamulaştırılacak olan taşınmazın mülkiyeti hakkındaki uyuşmazlıkların kamulaştıran idareyi etkilemeyeceği genel anlamda olan 2942 sayılı kanunun 18. Maddesi, 4650 sayılı kanun ile esaslı şekilde değiştirilmiş ve idareye önemli görevler yüklemiştir (Pulak, 2001).

Değişik 18. Maddenin 1. fıkrasına göre idare kamulaştıracığı taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde uyuşmazlık olup olmadığını araştırmak zorundadır. Bu araştırmayı Tapu ve Kadastro müdürlükleri ile mahkemelerden sorarak yapacak ve ayrıca taşınmazın bulunduğu mahalde haricen araştıracaktır. Yapılacak araştırma sonucunda taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde uyuşmazlık bulunmadığı saptandığında idare kamulaştırma işlemine değişik 8. Madde hükümlerini uygulamak (satın alma usulünü öncelikle uygulamak zorunluluğu) suretiyle devam edecek iken mülkiyet uyuşmazlığı saptandığında değişik 8. Maddenin sadece tahmini bedel belirlenmesi ile ilgili hükümleri uygulanabilecektir. Bu nedenle mülkiyeti üzerinde uyuşmazlık bulunan taşınmazlar için idareler satın alma usulünü öncelikle uygulamak zorunda olmaksızın, değişik 10. Maddeye dayalı olarak doğrudan dava açabileceklerdir. 2942 sayılı kanunun “Acele Kamulaştırma” başlıklı 27. Maddesinde 4650 sayılı

kanunla yapılan değişiklik, madde metninde yer alan “11 ve 12nci” ibaresinin, “10 uncu” şeklinde ve “milli bir bankaya” ibaresinin “10. Maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya” şeklinde düzenlenmesinden ibarettir. Genel gerekçesinde açıklandığı üzere, taşınmaz malların objektif esaslara göre hızlı, doğru ve sağlıklı bir şekilde kamulaştırılmasının sağlanması, zorunlu olmayan hallerde gereksiz yere kamulaştırma yapılmasının önlenmesi suretiyle kamu harcamalarının kontrol altına alınması ve Devlet ile vatandaşının barışık hale getirilmesi amacı ile yapılmış olan 4650 sayılı kanun, genel anlamda, gerekçesindeki amacı sağlayacak niteliktedir (Pulak, 2001).

Çizelge 1. 2 : Kamulaştırma Kanununda yapılan değişiklikler tablosu

2942 Sayılı Yasada Değişikliği Sağlayan Madde/Karar No	2942 Sayılı Yasada Değişen/İptal Edilen Maddeler	Yürürlüğe Giriş Tarihi
4650	-	5.5.2001
5177	19	5.6.2004
5999	Geçici Madde 6	30.6.2010
6306	15	31.5.2012
Anayasa Mahkemesinin 2012/169 K. sayılı kararı	Geçici Madde 6	22.2.2013
6427	22	1.3.2013
6459	10	30.4.2013
6487	Geçici Madde 6 ve 7	11.6.2013
6495	22, 25, Geçici Madde 8	2.8.2013
6552	4, 22, 23, Geçici Madde 9	11.9.2014
Anayasa Mahkemesinin 2014/176 K. sayılı kararı	Geçici Madde 6	13.3.2015
	Geçici Madde 7	13.9.2015
6639	4	15.4.2015
6645	Geçici Madde 10	23.4.2015
Anayasa Mahkemesinin 2015/49 K. sayılı kararı	4, Geçici Madde 9	11.6.2015
Anayasa Mahkemesinin 2016/45 K. sayılı kararı	11	28.6.2016

6745	8, 30, Ek Madde 1, Geçici Madde 6, Geçici Madde 11, Geçici Madde 12	7.9.2016
6754	11, 15, Geçici Madde 6	24.11.2016
7103	12, Geçici Madde 13	27.3.2018
7139	10, 11, 25, 27, Geçici Madde 13	28.4.2018
Anayasa Mahkemesinin 2018/34 K. sayılı kararı	Geçici Madde 11	25.5.2018
KHK/700	3, 5, 6, 12, 25, 27, 30	9.7.2018
Anayasa Mahkemesinin 2019/5 K. sayılı kararı	Geçici Madde 12	14.3.2019
7176	Geçici Madde 14	12.6.2019
7201	Ek Madde 2, Ek Madde 3, Geçici Madde 15	24.12.2019

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun uygulamada öne çıkan bazı maddeleri şunlardır:

- 5-7. Maddeleri arasında Kamu Yararı Kararının hangi kamu tüzel kişilikleri tarafından alınabileceği ile alınan Kamu Yararı Kararının onay mercileri açıklanmıştır.
- 8. Maddede kamulaştırma işlemlerinde esas olan Uzlaşma (pazarlık) yöntemiyle satın alma hususları açıklanmıştır.
- 10. Maddede uzlaşma sağlanamadığı takdirde kamulaştırmayı yapan İdarece açılacak Bedel Tespit ve Tescil davasına ait usul ve esaslar açıklanmıştır.
- 11. Maddede kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin hazırlanacak Kıymet Takdir raporlarının hazırlanmasına ilişkin usul ve esaslar açıklanmıştır.
- 15. Maddede mahkemelerce atanacak Bilirkişilerin çalışma usul ve esasları açıklanmıştır.
- 18-19. Maddelerde kamulaştırılacak malın mülkiyetinin veya zilliyetliğinin ihtilafı olması halinde yapılacak işlemlere ait usuller açıklanmıştır.
- 20. Maddede kamulaştırılan taşınmazın tahliyesine ait usuller açıklanmıştır.
- 21-22-23. Maddelerde İdarelerin kamulaştırmadan vazgeçme hususları ile taşınmazın eski maliklerince geri alma haklarına ilişkin esaslar açıklanmıştır.
- 26. Maddede kamulaştırılan taşınmazın bedeli yerine İdareye ait başka bir taşınmazla trampa yapılmasına ilişkin esaslar açıklanmıştır.
- 27. Maddede Acele Kamulaştırma usul ve esasları açıklanmıştır.

- 30. Maddede Kamu İdarelerinin kendi aralarında yapacakları kamulaştırma işlemlerine ait usuller açıklanmıştır.
- 31-38. Maddeler arasında yasak iş ve eylemler açıklanmıştır.

1983 yılından bugüne kadar çeşitli defalar revizyon geçirmiş olmasına rağmen 2942 sayılı kamulaştırma kanunu hem özel mülk sahipleri açısından hem de Kamu İdareleri açısından istenilen yeterliliğe ulaşamamıştır. Kanunun içeriğinde hem kavramsal olarak hem de işlevsel olarak iyileştirilmesi gereklidir. 1983 yılı yaklaşımları ile meriyette olan bir kanun usulleriyle günümüz anlayış ve koşullarında idari bir işlem tesis etmekte istenilen verim elde edilememektedir. Tezin ilerleyen aşamalarında daha detaylı bir şekilde dile getirildiği gibi pek çok kamulaştırma işlerine dair yaşanan problemlerin kaynağını 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun yetersizliği ile kanunun uygulama yönetmeliğinin olmamasından kaynaklanmaktadır. Anayasamız tarafından garanti altına alınan mülkiyet hakkını iradesiz bir şekilde kamu eline geçirme ameliyesi olan kamulaştırma iş ve işlemlerine ait yasal mevzuatın açık, güncel ve işlevsel olması elzemdir. Mevzuatın yetersizliği nedeniyle hem kamu idareleri kamulaştırmaya ilişkin süreçlerde zarar etmekte, hem de mülk sahipleri yapılan işlemlerden memnun kalmamaktadır.

1.3- Planlama Kavramı

Sözlük anlamına göre “sosyal ya da ekonomik bir birim için hedef ve politikalar oluşturmak” olan planlama kavramı, konumuz olan Şehir Planlama hususunda pek çok kaynakta dönemsel olarak farklı farklı tanımları yapılmıştır. “Planlama, bir bilim ve sanat hareketi olmasının yanında şehirlerin sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarıyla uyumlu olarak düzenlenmesine ve fiziksel büyümeye şekil ve yön veren bir politika hareketidir” (Adams, 1998). Bu tanıma göre şehir planlamanın şehirlerin hem fiziksel olarak tasarlanmasını hem de sosyal ve ekonomik ihtiyaçlara cevap verebilecek nitelikte geleceğe dair bir tasarım olduğu vurgulanmaktadır. Konu hakkında ülkemizde yapılan çalışmalarda “Planlama, geleceğin önceden kestirilmesi ve ortaya çıkabilecek gelişmeleri denetleme ve rasyonel biçime getirme yolunda hazırlanan strateji ve politikalar bütünüdür”

(Atalık, 1989). “Planlama, önceden saptanmış hedef ya da hedeflere, yine önceden saptanmış sürede ulaşmak için izlenecek yön ve yöntemleri belirleme eylemidir” (Bozkurt vd 1998). “Planlama, geleceğe ait bir kestirim işlemi ve geleceğe ilişkin olarak bugünden yapılan bir tahmindir” (Suher, 2000). “Planlama, geleceğe yönelik olarak, istenilen hedeflere ulaşmak amacıyla, sistemli eylem programları hazırlama sürecidir” (Ersoy, 2007). vb tanımların yapıldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda yer alan tanımlardan çıkarılan sonuca göre planlamanın pek çok farklı disiplin ile bağının olduğu, bu nedenle pek çok farklı tanımın yapıldığı gözlemlenmiştir. Bu tanımlara göre sosyo ekonomik yapıya göre gelişecek fiziksel yapının sistematik ve hiyerarşik yöntemlerle geleceğe yönelik tasarlanması kavramının ön plana çıktığı anlaşılmaktadır. Tüm tanımlardan ortak olarak çıkarılan sonuca göre Şehir Planlamasının 4 ana işlevi olduğu görülmektedir. Bunlar;

- 1- Gelişmeyi hedefler doğrultusunda yönlendirmesi,
- 2- Çevresel, ekonomik, ve sosyal amaçlara ulaşmak için stratejik araçlar üretmesi,
- 3-Kendi içinde bütüncül ve sistemli olması,
- 4-Karar vericilere yol göstermesi.

Mekana bağlı planlama çalışmalarının geçmişi insanlık tarihinin ilk yerleşik düzene geçildiği dönemlere kadar dayanmaktadır. İlk dönem planlama anlayışında dönemin temel ihtiyaçları olan barınma ve savunma esas alınmışken, devam eden dönemlerde her dönemin temel ihtiyaçları ile bilimsel yaklaşımın o dönemdeki yaklaşımlarına göre değişik planlama anlayışları ortaya konmuştur. Günümüz planlama anlayışının temellerini ise 19. Yüzyıl başlarında ortaya çıkan sanayi devrimi ile ortaya çıkan rasyonalist, kapitalist düşünce tarzı ortaya çıkarmıştır. Dönemin başından itibaren sırasıyla “kentsel planlama nedir?” “iyi kent planı nedir?” ve “iyi planlama süreci nedir?” sorularına cevaplar aranmıştır.

Günümüz dünyasında ise planlama anlayışında daha çok “Poly-centric/Çok merkezli” yaklaşımlar ön plana çıkmaktadır. Neoliberal düşünce yaklaşımının geçerli olduğu günümüzde pozitivist yaklaşımlar ışığında stratejik planlama öne

çıkılmaktadır. Günümüzde şehir planlamanın temel unsurları ekonomi, imkanlar (kaynaklar) ve katılımcı memnuniyetlerdir. Günümüz dünyasında hızla değişen sosyo-ekonomik dinamikler nedeniyle kentsel alanlarda yeni yeni problem alanları ortaya çıkmaya başlamış ve bu problemlere ilişkin yürütülen geleneksel planlama anlayışı yetersiz kaldığından stratejik planlama olgusu alternatif olarak ön plana çıkmaya başlamıştır. Bu planlama yaklaşımı en nihayetinde 'Stratejik Mekânsal Planlama' yaklaşımı olarak ortaya çıkmaya başlamıştır.

Stratejik Planlamayı, Geleneksel Planlamadan ayırt eden özellikler incelendiğinde, daha çok eyleme, sonuçlara ve uygulamaya yönelik oluşu; planlama sürecinde daha çeşitli katılımı öngörmesi; bir topluluğun, dış çerçeve içinde anlaşılmasına daha fazla vurgu yapması ve bu kapsamda fırsatlar ve tehditleri belirlemeye çalışması; yarışmacı bir davranış benimsemesi; topluluğun, güçlü ve zayıf yönlerinin fırsatlar ve tehditler bağlamında değerlendirmesi konularına vurgu yapmaktadır (Kaufman, 1987).

Ülkemizde yürürlükte olan imar planları, şehir planlama konularıyla ilgili mevzuat incelendiğinde halen yürürlükte olan farklı plan türlerinin farklı mevzuatları olduğu, bu plan farklılıklarıyla beraber farklı kurum ve kuruluşların plan yapma ve onaylama yetkisi olduğunu görülmektedir. 2014 yılında kabul edilen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde; *"Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır"* denmekte ve buna göre şu şekilde bir kademelenme kabul edilmektedir.

1. Mekansal Strateji Planı
2. Çevre Düzeni Planı
3. Nazım İmar Planı
4. Uygulama İmar Planı

1/500.000 ölçekli Mekansal Strateji Planlardan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına kadar çok geniş bir yelpazede yapılmakta olan planların içerisinde Turizm Amaçlı İmar Planları, Koruma Amaçlı İmar Planları, Kıyı Planları, Havza

Koruma Planları, Çevre Düzeni Planları, Metropolitan Alan Planları vb. farklı plan türlerini sayabiliriz. Ülkemizde İmar Planı yapımı ve Uygulanmasına yönelik olarak temel kanun 3/5/1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu olup bunun yanında 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu mevzuatta yer almaktadır. Yukarıda sayılan tüm bu kanunlar ve plan türlerinin yapımına ve onaylanmasına yönelik farklı kurumların onaylama ve plan yapma yetkisi bulunmaktadır.

Ülkemizde Plan Onama yetkisine sahip başlıca kurumlar şu şekilde sıralanabilir;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Koruma Bölge Kurulları
- Özelleştirme Yüksek Kurulu
- TOKİ
- Büyükşehir Belediyeleri
- Belediyeler
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
- Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı

Ülkemizde Plan Yapım yetkisine sahip başlıca kurumlar şu şekilde sıralanabilir;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı
- Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
- TOKİ
- Büyükşehir Belediyeleri
- Belediyeler

- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
- Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
- GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı
- İlbank (Suri, 2018).

Bu kadar çok plan yapım ve onama yetkisine sahip kurumların yetki sınırları çakıştığında kurumlar arası çatışmalar yaşandığını görülmektedir. Aynı zamanda ülkemizde özellikle Büyükşehirlerde yaşanmakta olan bu çatışmanın arkasında şehirlerimizin sahip olduğu rant olgusu yer almaktadır. Son yıllarda plan yapımında ortaya çıkan koordinasyonsuzluk sonucu Mahkemelerin plan iptalleri kararları vermesi, şehir merkezlerinde kimi bölgelerin plan çakışmasından dolayı plansız halde kalması gibi belirsiz durumları ortaya çıkarmakta ve mağduriyetler yaşanmasına sebep olunmaktadır.

Planlama ülke ölçeğinden başlayarak alt kademelere doğru ilerlemeli, bir alt kademedeki plan üst kademeye aykırılık teşkil etmemelidir. Planlama yapmaya yetkili tüm kurum ve kuruluşlar bu plan hiyerarşisine uygun olarak plan yapımını üstlenmeli, onama yetkisindeki kurumlar da bu ölçüleri dikkate alarak onama yapmalıdır. Mekansal Strateji Planları ile ülke ölçeğinde ulaşım, enerji, sanayi, tarım, maden, doğal ve tarihi kültürel değerler vb. yatırımların planlanması, şehirlerin alabilecekleri nüfusların belirlenmesi, gerekirse farklı şehirlerde yeni cazibe merkezleri kararlarının alınması vb. üst ölçekli plan kararlarıyla daha alt ölçekte belirlenen uygulama stratejilerine uygun imar planları hazırlanmalıdır. Alt ölçekli planlar Belediyeler tarafından üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmalı ve sistematik olarak birbirleriyle uyumlu ve birbirlerini bütünlük şeklinde olmalıdır.

Şehirlerimizde yaşanan kamulaştırma problemleri büyük ölçüde nüfusun belirli bölgelere yığılmasından kaynaklanmaktadır. Planlardaki yoğunlukların aşılması durumunda daha fazla kamusal alana (sosyal ve kültürel donatı alanlarına) ihtiyaç duyulmaktadır. Bu ihtiyaçların yoğun olduğu yerlerde yeterli kamu parseli yok ise özel mülkiyette olan parsellerden karşılanması gerekir ki bunun

neticesinde kamulaştırma ihtiyacı ortaya çıkar. Bu nedenle sonradan yapılan parçalı plan tadilatlarıyla yapılan her yoğunluk artışı ilerleyen süreçte Belediyelere kamulaştırma olarak geri dönmektedir (Suri, 2018).

Ülkemizdeki mevcut planlama durumları göz önüne alındığında toptan bir planlama anlayışı revizyonuna ihtiyaç duyulmaktadır. Mevzuatımızda yapılacak esaslı değişikliklerle şehirlerimiz sahip oldukları ya da olması gereken kimliklerine göre planlamalarının yapılmasının sağlanması ile mümkün mertebe parçalı plan tadilatlarından kaçınılması sonucunda planlama konusunda hedeflenen amaçlara ulaşılması kolaylaşacaktır. Ayrıca kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan fiziksel alanların herhangi kamulaştırma ve benzeri zorlama yöntemlere ihtiyaç duyulmadan mümkün mertebe planlama aşamasında temin edilmesi hem kamu kaynakları açısından hem de mülkiyet sahipleri açısından daha uygun olacaktır.

1.4- Yerel Yönetim (Belediye) Kavramı

Şemsettin Sami'nin Kamus-ı Türki adlı eserinde Yerel Yönetimler (Belediyeler) için şu şekilde bir tarif yapılmıştır. "Bir şehrin umumi işleri ve sair ihtiyaçlarına bakan idare". Belediye kavramını anlamak için öncelikle kavramın tarihsel oluşumuna bakılmalıdır. Anadolu coğrafyasında Asurlulardan beri bilinen dairevi şehir geleneğini ordugah şehir stili ile birleştiren Selçuklular; çarşı, medrese ve evleri bir plan dahilinde yerleştirmişler ve mesleklere göre bir düzenleme yapmışlardı. Bu tip şehirlerde ihtisab emini bir nevi belediye başkanı (şurta da zabıta) olarak işlev görmekteydi. Söz konusu şehircilik anlayışı Osmanlı şehirciliğini de etkileyecektir. Anadolu'nun Türkler tarafından fethini takip eden süreçte, yeni şehirler kurmak yerine mevcut yapılara yeni fonksiyonlar (kiliselerin camiye, manastırların tekke ve zaviyeye dönüştürülmesi) verilerek işe başlandı, ardından yeni ve orijinal mimari eserler ortaya çıktı. Selçuklularda belediye işlerinde birinci derecede yetkili kadı idi. Osmanlılar da aynı geleneği devam ettirdiler.

Süreç içerisinde Osmanlılar kendilerine özgü bir kent yapısı meydana getirdiler. Bunu daha önceki şehircilik anlayışından ayıran iki temel özellik vardı. Bunlardan birincisi, öncekiler gibi şehirleri önemli yapılar grubunun meydana getirdiği bir merkezin çevresine oturtmak yerine, birden fazla minyatür merkezler meydana getirerek şehri külliye ya da imaret dediğimiz cazibe noktalarının etrafında büyütmekti. İkinci önemli nokta ise, İslami karakterli yapıların o güne kadar alışılmışın dışında, Türklerin Orta Asya'dan getirdikleri mimari karakteristiği yansıtan özellikler (Örneğin Bursa'daki Hüdavendigâr külliyesi, Orta Asya'daki mimari geleneği yansıtan dört eyvan ve kapalı avlu tarzı ile inşa edilmişti) ile inşa edilmeleridir. Bu açıdan bakıldığında yüz yıllık süreç içerisinde Bursa, Osmanlı kent tipinin bir örneği olarak ortaya çıkmaktadır (camiler, hanlar, hamamlar, medreseler, esnaf ve tüccarın bir arada olduğu büyük ticaret merkezleri...). Osmanlı-Türk mimarisi, Bursa'dan sonra Edirne ve İstanbul'da kendini gösterdi. Son yüzyılda kent nüfusunun hızla artması ve çarpık kentleşme ile (plansız ve vizyonsuz imar hareketinin saldırısı sonucu) yüzyıllar içinde oluşan tarihi doku tahrip ve hatta büyük ölçüde yok edildi. Osmanlı şehirciliğinin imaret (külliye) kurumunu merkez alan bir sistem etrafında şekillenmişti. İmaretlar; cami, medrese, bimarhane (hastane), aşevi, tabhane (misafirhane), kervansaray, sıbyan mektebi, kütüphane, hankah (zaviya), türbe, imalathane, arasta (çarşı), han, su tesisatı, hamam, umumi tuvalet, meşruta binalar, kahveler, bayram ve pazar yeri, muvakkithanelerden (küçük rasathane) oluşuyordu. Tüm bu özelliklere sahip olan imaretlar padişahlar tarafından kurulmuş olanlardı. Diğerleri ise, bu birimlerin tamamını içermiyordu. İmaretların finansmanı vakıflar aracılığıyla oluyordu. Osmanlı sosyal hayatında vakıfların büyük rolü vardı. Sosyal yardımın, eğitim ve kültür hizmetlerinin büyük bölümü vakıflar aracılığı ile yapılıyordu. Vakıfların bu ölçüde yaygın olmasının nedenlerinden biri de, özel mülkiyetin garanti altında bulunmamasıydı. Özel mülkiyetini garanti altına almak isteyen zenginler, mallarını vakfediyor ve yönetimini (ve gelirin bir bölümünü) aile bireylerine bırakıyorlardı. Böylece hem sosyal yardımda bulunuyor, hem de mülklerini kuşaklar boyunca garanti altına almış oluyorlardı.

Kuruluşundan 1850'li yıllara kadar Osmanlı devletinde bir belediye örgütlenmesi yoktu. Devletin görmesi gereken belediye hizmetleri vakıflar aracılığıyla

görülyordu. Bunlar arasında su işleri, temizlik ve aydınlatma işleri, parklar ve bahçeler, mezarlıklar, yol ve altyapı hizmetleri, halk sağlığını koruyucu çalışmalar olarak sayılabilir. Bu tip hizmetler için halktan vergi toplanmaması, devletin bu işler için para harcamaması ve hizmetlerin halka parasız olarak sunulması olumlu yanlar olarak sayılabilir. Geleneksel dönem boyunca bu hizmetlerin yürütülmesinde büyük sorunlar yaşanmadı. Ancak geleneksel yapının bozulmaya başladığı 16. yüzyıl sonrasında, toprak sisteminin bozulması, vakıf gelirlerinin azalması ve özellikle 19. yüzyıldan itibaren Osmanlı ekonomik sisteminde görülen büyük çöküntü (Sanayi devrimi sonrasında Osmanlı'nın hammadde ve pazar kaynağı haline gelmesi, el sanatlarına dayalı geleneksel ekonominin çöküşü (vakıfların buna paralel gelir kaybına uğraması) vakıf hizmetlerinin sağlıklı bir şekilde görülmesini engelledi. Belediye hizmetlerinin görülmesinde kadıların büyük bir rolü vardı. Bunların başında esnaf ile ilgili konular gelmekteydi. Esnafı kadılar karşısında meslek örgütü olan loncalar temsil ederdi. Kadıların esnafa ilgili en önemli işi narh meselesiydi. Devlet, fiyatların artmasını kontrol altında tutarak tebaasını korumak istiyordu. Kadının belediye işlerini görebilmesi için idari işlerde ve zabıta alanında yardımcıları vardı.

Kadı'nın beledi alandaki yetkilerini kullanışında muhtesip (veya ihtisap ağası) adı verilen bir yardımcısı da vardır. Muhtesip esnafın denetlenmesinde, narhın saptanmasında, temizliğin kontrolünde ve beledi hizmetlerin uygulanmasında Kadı'nın başlıca yardımcısı olup bir tür belediye zabıta müdürü fonksiyonu ifa etmekteydi. Osmanlı İmparatorluğunda Tanzimat'tan önceki dönemde yukarıda açıklanan örgütlenme biçiminin beldeye ilişkin birtakım hizmetleri gerçekleştirmeye yeterli olamayacağı açıktır. Bundan dolayıdır ki sözü geçen dönemde su, kanalizasyon, itfaiye vb. hizmetler bazı mesleki gruplar ve halk tarafından yerine getirilirdi. Bir diğer deyişle belediye hizmetleri, resmi yetkilerle kentte yaşayanların işbirliği ile gerçekleştirildi. İdarenin görevi işleri yapmaktan çok, işlerin yapılmasına önayak olmak, yol göstermek, denetlemek ve müeyyede uygulamaktan ibaretti (Suri, 1984).

II. Mahmut döneminde, yeniçeriliğin kaldırılmasından sonra kadının denetici fonksiyonlarını yerine getirecek olanakları önemli ölçüde azalmış. Hatta

tamamen yok olmuştur. Bu durumda kent yönetiminde, hem beledi denetimi sağlamak, esnafın ve narh uygulamasının denetimi gibi hem de vergileri tahsil etmek üzere idari planda yeni bir düzenlemeye gidilmesi görüşü doğal olarak ağırlık kazanmıştır. İşte 1242 (1826) yılında İstanbul'da ihtisab hazırlığı, eyaletlerde de ihtisab müdürlükleri bu amaçla kurulmuş ve kentlerin kolluk ve beledi hizmetleriyle vergi tahsilini gerçekleştirmek görevleri bu memurlara verilmiştir.

19. yüzyılda devleti yeniden yapılandırma ve merkeziyetçiliği güçlendirme politikaları çerçevesinde, belediye örgütlenmesinin de Batılı tarzda ortaya çıkışı 19. yüzyıla rastlar. Bu, geleneksel örgütlenmenin yerini modern örgütlenmenin almaya başladığı bir dönemdir. İlk olarak Tanzimat Fermanıyla 1854 de ilk belediyecilik örneği olan “İstanbul Şehremaneti” kurulmuştur. Kurulan bu ilk yapının İdarecileri atanarak görev yapmaktaydılar, ayrıca yapının mali ve idari bir özerkliği bulunmamaktaydı. Devamında 1877 yılında yürürlüğe giren “Vilayetler Belediye Kanunu’nun ilanıyla Cumhuriyet’in ilk yıllarına kadar gelinmiştir. 1921 ve 1924 yıllarında Teşkilat-ı Esasiye kanuna göre, “yerel yönetimler” alanında çeşitli düzenlemeler yapılmıştır; bu doğrultuda yürürlüğe giren 1580 Sayılı Belediye Kanunu 1930 yılından 2005 yılına kadar meriyetteki yerini korumuştur.

Osmanlı İmparatorluğunda sadece İstanbul'un da belli bir semtinde belediye örgütü kurulmuş ve bu örgüte o tarihe kadar başka hiç bir kuruluşun sahip olmadığı bazı ayrıcalıklar tanınmıştı. Ancak İstanbul'un diğer semtleri henüz Şehremanetinin yetersiz düzeni içinde yaşamını sürdürmeye devam ediyorlardı. Sonunda Şûrayı Devlet tarihinde yürürlüğe konulan bir nizamname (Dersaadet İdare-i Belediye Nizamnamesi) ile belediye örgütünün bütün İstanbul'a yayılması kararlaştırıldı. Bu amaçla İstanbul'da Şehremaneti örgütünün yeniden kurulması ve kentin 14 belediye dairesine ayrılması öngörüldü. Ancak 1868 tarihinde yürürlüğe konulan bu nizamname etkin ve yaygın bir biçimde uygulanamamış, dolayısıyla kurulması öngörülen 14 daireden ancak bir kısmı kurulabilmiştir.

Cumhuriyetin ilanına kadar yürürlüğe yeni yasalar girmiş birtakım düzeltmeler yapılmıştır. Cumhuriyetin ilanından sonra, Osmanlı Döneminde başlayan batılı anlamda şehircilik ve belediye oluşturma çalışmalarına hız verilmiş, o zaman yürürlükte olan 1293 tarihli "Dersaadet ve Vilayet Belediye Kanunları" ile 1340 tarihli "Ankara Şehremaneti Kanunu" Cumhuriyet rejiminin arzuladığı "Medeni Şehir" in yaratılmasına imkan vermemiş, bu nedenle yürürlükten kaldırılmıştır. Yerine hazırlanan 1580 sayılı belediye kanunu 1930 yılında yürürlüğe konulmuştur. Osmanlı döneminden güçlü bir merkeziyatlılık devir almakla birlikte, belediyelerle ilgili olarak, Belediye Kanunu ile, 1930 yıllarında başlayan ve 1945 yılına kadar devam eden yasal düzenlemeler, belediye görevlerinde bir genişleme meydana getirmiş, ancak bu düzenlemeler yine de özünde merkeziyetçi eğilimi taşımıştır (Suri, 1984).

1940 yılından itibaren, daha önce belediyelere verilen birçok görev yeni kurulan bakanlıklara veya merkezi yönetim birimlerine verilmiştir. Giderek merkezi yönetim görev alanı belediyeler aleyhine büyümüş, belediyeler üzerindeki merkezi yönetimin vesayetinin sınırları genişletilmiştir. Daha önce Belediyelere verilen yetki ve görevlerin getirilen yeni düzenlemelerle merkezi yönetim birimlerine verilmesi, hizmetlerin, ülke, bölge ve yerel ölçekte yapılan planlara göre hızlı etkin ve ekonomik bir biçimde yerine getirilmesini amaçlayan düzenlemeler sonucu olmamış, merkezi yönetim kuruluşları ile yerel yönetimler arasında yetki ve görev karmaşasını doğurmuştur. Bazı hizmetler aynı zamanda hem merkezi hem de yerel yönetimlerce birlikte yerine getirilmeye çalışılırken, diğer birçok temel hizmet hiçbir kuruluşça üstlenilmemiştir.

1961 anayasası Mahalli idarelerle ilgili olarak, birçok batı ülkesi Anayasasından daha ileri hükümler getirmiş Türkiye'de yönetimi "merkezi yönetim" ve "mahalli yönetim" olarak iki temel kategoriye ayırmış, belediyelerin daha özerk ve güçlü olarak gelişmelerini sağlayacak bir çerçeve çizmiştir. Anayasanın getirdiği çerçevede, 1960 dan sonra belediyeler üzerindeki vesayet kısmen de olsa azalmış, yeni Anayasaya uygun olarak belediye başkanlarının doğrudan halk tarafından seçilmesi esasının kabul edilmesi de belediye başkanlarını daha güçlü ve yetkili kılmıştır. Ancak 1961 Anayasasının yerel yönetimlere ilişkin olarak

getirdiği temel çerçeveye uygun düzenlemeler büyük ölçüde gerçekleşmemiş, bu dönemdeki başarılı hizmetler daha çok başarılı belediye başkanlarının kişisel çabalarına bağılı kalmıştır (Suri, 1984).

Cumhuriyetin ilk yıllarında yerel idari birimler vilayet, kaza ve nahiye şeklinde teşkilatlanmış iken 1580 sayılı kanun ile; il özel idareleri, belediyeler ve köyler olarak değişmiştir. Günümüzde, 5216 sayılı kanuna göre genel olarak; İl özel idareleri, Büyükşehir belediyeler, İl Belediyeleri, İlçe ve ilk kademe belediyeleri ve köyler olarak sınıflandırılmaktadır. 1950’li yıllardan sonra, hızlı kentleşme, nüfus artışı, sanayileşme, gibi etkenlerle, 1980’li yıllardan günümüze ise neoliberal politikalar ışığında, uluslararası kurum ve kuruluşların etkisiyle de, kamu yönetimi alanında reform sesleri yükselir olmuştur. Kamu yönetimi çok çeşitli kamusal ihtiyaçları karşılamak üzere pek çok farklı mal ve hizmet türünü üretmek üzere organize olmuştur. Yerine getirilen hizmetlerin bir kısmı tüm kesimleri ilgilendirmekteyken bazı hizmetler ise daha özel kişilere veya bölgelere yönelik olmaktadır. Bununla birlikte kamusal hizmetlerin bir kısmının fayda dönüşü olmayan, pazarlaması veya fiyatı mümkün olmayan niteliktedir. Kamu organizasyonu tüm bu olgular ve günümüz bilimsel yaklaşımları doğrultusunda sürekli kendini yenilemekte, görev ve yetki dağıtımı ile kaynak kullanımını yerelleştirmektedir.

Kamu yönetimi reformu çerçevesinde yerel yönetim reform paketleri de gündeme gelmiş, içerik ve düzenlemeleri kamuoyunda uzun bir süre tartışılmış ve değerlendirilmiştir. Bu tartışmalar ve AB uyum müktesabatı vb nedenlere dayalı olarak en son yapılan aşağıdaki yasal düzenlemeler neticesinde ülkemizdeki yerel yönetimler yeniden yapılandırılmıştır.

- 1- 06.12.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”

- 2- 22.03.2008 tarihinde yürürlüğe giren 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”
- 3- 03.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 sayılı “Belediye Kanunu”
- 4- 23.07.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Kanunu”

Türkiye İstatistik Kurumunun 2015 yılı verilerine göre en son 2012 yılında gerçekleşen Yerel Yönetim düzenlemesi sonrasında Ülkemiz nüfusunun %93 ü tarafından hizmet almaya başlamıştır. Belediye hizmeti alan nüfus içerisindeki %83 nüfus Büyükşehir Belediyesi kapsamında hizmet almakta, %17 lik nüfusa ise diğer Belediyelerce hizmet verilmektedir.

Çizelge 1.3: Ülkemizdeki Belediyelerin dağılım tablosu (TBB, 2019a)

Türü	Sayı	Oran
Büyükşehir Belediyesi	30	% 0,2
İl Belediyesi	51	% 4
Büyükşehir İlçe Belediyesi	519	% 37
İlçe Belediyesi	400	% 29
Belde (Kasaba) Belediyesi	397	% 28
Toplam	1397	% 100,0

	Nüfus	Belediye Nüfusuna Oranı
Büyükşehir Belediyeleri	59.968.496	% 83
Diğer Belediyeler	12.536.611	% 17

Kalkınmakta önceliği endüstri ve sanayi alanına vermekte olan ülkemizdeki kırsal nüfus hızlıca şehirlere kaymış ve şehirlerde ciddi anlamda düzensiz bir yoğunlaşma ile belediyecilik hizmetlerine duyulan ihtiyacı artırmıştır. Ülkemizde nüfusun 1927 yılında %24’ü belediye hizmeti almakta iken bu oran kırsal nüfusun yoğun hareketlerinin de neticesinde günümüzde % 95 ler seviyesine

ulaşmıştır. Belediye hizmet alanlarının genişlemesinde şehir nüfusun artması ile birlikte 2000 li yılların başından itibaren mevzuatta yapılan idari düzenlemeler de etkili olmuştur.

Çizelge 1.4:Nüfusun Belediye hizmetleri açısından değişimi tablosu (TBB, 2019b)

Sayım Yılları	Genel Nüfus	Belediye Nüfusu	Köy Nüfusu	Belediye Nüfusunun Genel Nüfusa Oranı
1927	13.648.270	3.282.940	10.365.330	% 24,1
1935	16.158.018	4.174.542	11.983.476	% 25,8
1940	17.820.950	4.753.304	13.067.646	% 26,7
1945	18.790.188	5.145.020	13.645.168	% 27,4
1950	20.947.188	5.768.665	15.178.523	% 27,5
1955	24.064.763	7.804.354	16.260.409	% 32,4
1960	27.754.820	9.994.644	17.760.176	% 36,0
1965	31.391.421	12.787.663	18.603.758	% 40,7
1970	35.605.176	16.753.979	18.851.197	% 47,1
1975	40.347.719	20.500.442	19.847.277	% 50,8
1980	44.736.957	25.523.604	19.213.353	% 57,1
1985	50.664.458	31.223.447	19.441.011	% 61,6
1990	56.473.035	37.884.455	18.588.580	% 67,1
2000	67.803.927	53.403.386	14.425.400	% 78,8
2008	71.517.100	59.146.941	12.433.951	% 82,7
2009	72.561.312	60.282.199	12.279.113	% 83,1
2010	73.722.988	61.567.758	12.155.230	% 83,5
2011	74.724.269	62.678.751	12.045.518	% 83,9
2014	77.695.904	72.505.107	5.190.797	% 93,3

2- LİTERATÜR ÖZETİ

Literatürde; Kamulaştırma konusunda pek çok farklı araştırmaya rastlanmıştır. Bu araştırmalardan bu tezin konusuna uygun nitelikte olanlar ve bu tezde kaynak olarak istifade edilenlerden bazıları şunlardır:

Alkan, vd. (2016). *“Taşınmaz Değerlemesine Yönelik Coğrafi Bilgi Sistemi Tasarımı ve Uygulaması”* konulu makalelerinde bir taşınmaza ilişkin nitelik, öznitelik, çevre, kullanım koşulları gibi faktörleri dikkate alarak değerlemenin objektif, doğru ve güvenilir bir şekilde yapılması gerekliliği üzerine taşınmazın değerinin hızlı ve doğru bir şekilde tahmin edilebilmesi için değerlendirme uzmanının taşınmaza ilişkin sosyal, yasal ve teknik bilgiler ile taşınmazın konumuna bağlı bilgilerine kolaylıkla erişebileceği, sorgulama ve analiz yapabileceği bir bilgi sistemi tasarımı düşünülmüştür. Bu bağlamda verilerin belirli standartlarda toplanması, analiz edilmesi, sorgulanması ve kullanıcıya sunulmasında günümüzde oldukça etkin olarak kullanılan Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) teknolojisinden yararlanarak, taşınmaz değerlemesinde faaliyet gösteren değerlendirme şirketlerinin ve değerlendirme uzmanlarının verimli, başarılı, hızlı ve nitelikli hizmet verebilmelerine yardımcı olacak bir sistem tasarımı hedeflenmiştir. Pilot bir uygulama alanı seçilerek bir bilgi sistemi tasarımı yapılmıştır. Tasarlanan sistem ile değerlendirme uzmanlarının mevcut verilere ulaşımı kolaylaşmış, değerlendirme işlemlerinde karşılaştırma ve kontrol olanağı sağlanması hedeflenmiştir.

Boztoprak, vd. (2016). *“Arazi Yönetimi Uygulamalarında Kamulaştırma Düzenlemesi”* konulu makalelerinde yapılan kamulaştırma işlemlerinin pahalı ve bürokratik işlemleri fazla olan bir yöntem olduğu belirtilerek, kamu yatırım güzergâhlarının geçtiği parsellerin kamulaştırma amacıyla ifraz edildiği, ifraz sonrasında kullanıma elverişli olmayan parsellerin oluştuğu, kamulaştırma sonrasında bölünen parsellerin değeri düşerken, kamu yatırımdan faydalanan diğer parsellerin değerinin arttığı tespit edilmiştir. Bu dezavantajlar nedeniyle dezavantajları ortadan kaldıracak Kamulaştırma Düzenlemesi adı verilen yeni bir

model önerilmiştir. Geliştirilen bu modele ilişkin süreç analizi yapılmış, bu konuda yapılması gereken mevzuat düzenlemesi için detaylar ortaya konmuştur.

Çağlayan, (2011). *“Kamulaştırma İşleminin İptali Ve Mülkiyetin Âkibeti”* konulu makalesinde açılan kamulaştırma davasında verilen tescil kararlarından sonra mülk sahiplerince idari yargıda alınan yürütmeyi durdurma kararların uygulanmasında ortaya çıkan iki farklı ve birbiriyle çelişen mahkeme kararlarına ilişkin değerlendirmeler yapılmış, çözüm önerileri sunulmuştur.

Çakır, vd. (2013). *“Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu Faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi”* konulu makalelerinde taşınmaz değerlendirme konusunda ülkemizdeki yasal düzenlemeler incelendiğinde; taşınmazın değerinde etkili olabilecek diğer objektif unsurların da dikkate alınması gerektiği ifade edilmesine rağmen söz konusu yasal düzenlemelerin hiçbirinde bu objektif unsurların neler olduğu ve bunların değerlemede nasıl dikkate alınacağı açıklanmamaktadır. Yapılan bu çalışmada taşınmaz değerlendirme alanındaki yetkin kişilere bir anket çalışması yapılmış ve anket sonuçları istatistiksel olarak değerlendirilmiştir. Anket verilerinin değerlendirilmesinde SPSS 15.0 istatistik paket yazılımı kullanılmıştır. İlk aşamada “Güvenilirlik Analizi”, sonraki aşamada “Normallik Varsayımı” ve son aşamada ise taşınmaz değerine etki eden faktörlerin ve ağırlıklarının belirlenmesi amacıyla “Varyans Analizi” uygulanmıştır. Analizler sonucunda taşınmazın değerine etki eden en önemli 15 faktör belirlenmiştir. Güvenilirlik katsayısı 0.933 olarak hesaplanmış, yüksek derecede güvenilir kabul edilmiş ve anketteki 34 olan değişken sayısının istatistiksel olarak normal dağılımda olduğu görülmüştür. Bu faktörlerin ağırlıkları da belirlenerek önem sıralaması yapılmış ve taşınmaz değerlemede taşınmazın değerine etki eden faktörlere yönelik bir standart önerilmiştir.

Çoruhlu vd. (2014). *“Vakıflarda Kamulaştırma Süreçlerinin Araştırılması”* konulu makalelerinde Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Mazbut Vakıfların taşınmazları olarak adlandırılan vakıf taşınmazlarına yönelik olarak yürütülecek kamulaştırma süreçleri araştırılmış, bu süreçleri gerektiren durumlar ile süreçlerdeki iş akışları ve taşınmaz değerlendirme aşamaları başta olmak üzere

mevcut durum analizi yapılmıştır. Ortaya konulan mevcut durum göz önüne alınarak yaşanan sorunlar tespit edilmiş ve vakıfların veya vakıf taşınmazlarının içinde bulunduğu kamulaştırma süreçlerinde dikkat edilmesi gereken noktalara değinilmiştir.

Kızıl, (2011). *“Kamulaştırma Fenomeni”* konulu makalesinde Kamulaştırma kavramının hukuki, toplumsal ve bireysel yönü üzerine değerlendirme yapılmıştır.

Evren, (2012). *“Türkiye’de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar”* konulu Doktora Tezi çalışmasında; kamulaştırmanın tarihsel değişimi ve Türkiye’de ki mevcut durumu ortaya konulmaya çalışılmış; kamulaştırmacılar, hukukçular ve vatandaşlar nezdinde yapılan alan araştırmalarından elde edilen bulgular ile 4650 Sayılı Yasayla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Yasası’nın uygulama sorunları ve ihtiyaçlar çerçevesinde yenilenmesine dair öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır.

Göven, (1999). *“Kamulaştırma İşlemlerinde Kamu Yararı”* konulu makalesinde kamulaştırma işlemlerinin yapılmasına meşruiyet sağlayan Kamu Yararı kavramı üzerinde değerlendirmeler yapılmıştır.

Kılıç, (2011). *“Kamulaştırma Davalarında Arsa-Arazi Ayrımı”* konulu makalesinde kamulaştırma süreçlerinde sıkça tartışma konusu olan, görülen kamulaştırma davalarında davaların uzamasına sebebiyet veren kamulaştırılan taşınmazın niteliğinin arsa mı arazi mi olduğu hususunda değerlendirmeler yapılmıştır. Konu hakkında arsa arazi ayrımının nasıl yapılması gerektiği konusunda ilgili mevzuat ve içtihadlar çerçevesinde konuyu ele almış, konu hakkında etkili faktörleri ortaya koyarak konuya uygulama açısından belli bir yaklaşım getirilmiştir.

Kurt, (2015). *“Baraj Kamulaştırmalarında Yaşanan Sorunlar: Kayseri Gümüşören Barajı Örneği”* adlı yüksek lisans tezinde DSİ tarafından gerçekleştirilen kamulaştırmalara ilişkin analizler yapılmış, somut örnek olarak Kayseri Gümüşören Barajı kamulaştırma örneği incelenmiştir. DSİ tarafından yapılan

baraj kamulaştırmalarında yaşanan sorunlar ele alınmış ve bu sorunlara ilişkin çözümler önerileri aktarılmıştır.

Köycü, (2006). *“Türkiye’de Kentsel Toprak Politikalarının Uygulama Aracı Olarak Kamulaştırma”* konulu Yüksek Lisans Tezinde; Türkiye’de gerçekleştirilen kamulaştırma uygulamaları, yönetimler ve taşınmaz malları kamulaştırılanlar arasında büyük ölçüde fikir ayrılıkları, hukuki uyuşmazlıklar ve hatta büyük çaplı düşmanlıklar yaratabilmektedir. Devlet-toplum ilişkisini zedeleyen bir durum olarak nitelendirebileceğimiz bu gereğın kökenine inme amacıyla olan çalışmada, kamulaştırma sürecindeki sorunları; “bedel tespiti ile ilgili sorunlar”, “mali kaynakların yoksunluğundan kaynaklanan sorunlar”, “adli ve idari yargı mekanizmalarının işleyişindeki sorunlar”, “kamulaştırmanın uygulanmasını sağlayacak olan yetişmiş personel ve teknik kapasitenin yoksunluğundan kaynaklanan sorunlar” ve nihayet “kamulaştırma işlemi sonucunda toplum üyeleri nezdinde ortaya çıkabilecek psikolojik ve sosyolojik sorunlar” şeklinde bir sınıflandırmaya tabi tutarak incelemeye çalışmıştır.

Özel, (2015). *“Tarımsal Arazilerin Kamulaştırma Bedelinin Tespitine Yönelik Yasal Ölçütlerin Mülkiyet Hakkı Açısından İncelenmesi”* konulu makalesinde kamulaştırılan tarım arazilerinin bedelinin tespitine yönelik uygulamada ortaya çıkan problemler ile bu problemlere ilişkin kamulaştırma mevzuatında yeterli açıklığın olmaması nedeniyle ortaya çıkan durumun yerleşik birbirleriyle çelişen Yargıtay kararlarıyla çözülmeye çalışıldığı ve sonuç itibarıyla anayasamızın öngördüğü şekliyle kamulaştırılan taşınmaza ödenmesi gereken gerçek değerine ulaşılamadığı hususları değerlendirilmiştir.

Pehlivan, (2008). *“Kamulaştırmada Bedel Tespiti”* konulu Yüksek Lisans Tezinde; kamulaştırma süreçlerinde son derece hassas bir konu olan “Kamulaştırma Bedelinin” nasıl bir yöntem ve usul izlenerek tespit edileceğı konusu işlenmiştir. Uzun bir süreç içeren yargılama safhasında, çeşitli nedenlerden kaynaklanan gecikmeler, kamulaştırma ile amaçlanan yararın edinilmesinin gecikmesine ve kimi durumlarda da tamamen ortadan kalkmasına neden olabilmekte olduğu, bedel tespitindeki gecikme ve mahkeme sürecinde bilirkişilik kurumunun

objektif nitelikte olmayabilen bazı tespitleri de düşünöldüğünde, toplumdaki güvenin sekteye uğrayacağı, madden ve manen mağduriyetlerin oluşacağı ve bunun da sıkıntılara neden olacağı üzerinde durulmuştur. Kamulaştırma bedeli olarak, güncel serbest piyasa koşullarına göre belirlenmiş, rayiç bedellerle paralellik arz eden, gerçek ve objektif bedellerin belirlenmesi gerektiği, bedelin tespiti konusunda, kamulaştırma işleminin özünde bulunan kamu yararı ile karsısındaki özel yarar arasında, toplumun adalet duygusunu an az incitecek biçimde bir denge kurulamaması halinde, konu toplum huzuru açısından önemli sorunlara yol açabilecek bir niteliğe bürünebileceği konuları işlenmiştir.

Sandalcılar, vd. (2017). *“Rize’de Kamulaştırmada Karşılaşılan Sosyo-Ekonomik Ve Hukuki Sorunlar”* konulu makalelerinde kamulaştırma sürecinde bireysel fayda ile kamusal faydanın çatışabilmekte olduğu ve kamulaştırmaların meşruiyeti çoğu zaman vatandaşlarca sorgulandığı belirtilmiş, Rize ilinde iki bölgede yapılmış kamulaştırma işlemlerinde karşılaşılan sorunlar, sosyo-ekonomik ve hukuki olarak analiz edilmiştir. Bu kapsamda, kamulaştırma işleminin muhatabı olan örnek kitle üzerinde anket uygulaması yapılmış; elde edilen veriler SPSS 23.0 istatistik programı yardımıyla çözümlenmiş; değişkenlerin frekansları ve yüzde dağılımları tespit edilmiş; ulaşılan sonuçlar analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular ankete katılanların büyük bir çoğunluğunun kamulaştırmaya karşı çıkmadığı görölmekte, bu durum kişilerin devletin menfaatleri için kendi menfaatlerinden vazgeçebileceklerini göstermektedir. Kamulaştırma muhataplarının istediği en önemli şeyin “kendilerine adil davranılması” olduğu; adalete riayet edildiği sürece ise kamulaştırma işlemlerinde sorun çıkmayabileceği, vatandaşların devlete olan bağlılığı ve güveninin daha da artabileceği sonucuna varılmıştır.

Yazıcıoğlu, (2014). *“Kamulaştırma Hukukunda Acele Kamulaştırma Uygulaması”* konulu makalesinde Kamulaştırma Kanunun 27. Maddesinde düzenlenen İdarelerin süreli işlerinde tercih ettiği acele kamulaştırma yönteminin mevzuattaki yeri ile uygulamadaki yeri üzerine genel bir değerlendirme yapılmıştır.

3- BELEDİYELERDE KAMULAŞTIRMA OLGUSU

Kamu kurum ve kuruluşlarının yürütmekle görevli oldukları kamu hizmetlerinin gerektirdiği durumlarda, özel mülkiyete tabi gayrimenkullere zora dayalı olarak el koyabilmelerine imkan tanıyan kanuni uygulamanın adı “kamulaştırma” dır. Kamulaştırmanın yapılabilmesi için “Kamu Yararı”nın bulunması gerekir. Yani kamulaştırmayı meşrulaştıran kamu yararadır. Hemen hemen her yerde sıkça kullanılan “Kamu Yararı ” ise, mevzuat ve doktrin tarafından tanımı yapılmayan veya yapılamayan, zamana ve yere göre içeriği değişebilen bir kavramdır (Özel, 2015).

3.1- Kamu Yararı Kavramı

Kamu yararı kavramı çok önemlidir, zira Anayasaya göre özel mülkiyete kanun gücüyle el koymanın temel meşruiyet sebebidir. Devletin en temel görevi vatandaşlarının temel hak ve hukuklarını koruyarak vatandaşlarının temel ihtiyaçlarını karşılamak ve huzurlu bir yaşam sürmelerini temin etmektir. Devlet vatandaşlarının temel hak ve hukukunu korumayı görev edinmişken nasıl olur da bu hakların en başında gelen mülkiyet hakkına müdahale edebilir olması tezat olarak görülebilir. Bu tezat duruma meşruiyet sağlayan, kamulaştırma işlemlerinin maksat unsuru olan, mülkiyet hakkını sınırlama aracı olarak görülen olgu kamu yararadır.

Kamu yararı kavramı eski Roma Hukukundan beri varlığı bilinen ve dönemsel olarak algılanma ve uygulama biçimi değişen hukuki bir kavramdır. Roma hukukunda mevcut olan Devlet menfaatlerinin diğer tüm özel menfaatlerden üstün tutma anlayışı zamanla tüm toplumlara sirayet etmiştir. Bu kamu yararı anlayışı özellikle 1789 Fransız İhtilali’nden sonra değişmeye başlamıştır. Bu tarihlerden sonra kamu yararının, ferdi çıkarların bir toplamından ibaret olmadığı, ferdi çıkarlarla kamu yararının zıtlık içinde olabileceği, bu kavramın akılla açıklanabilen ve dünya işlerine ilişkin bir değer yargısı olduğu kabul edilmeye başlanmıştır. 1789 İnsan ve Yurttaş Hakları Bildirgesinde de belirtildiği gibi, ferdi çıkarlarla kamu yararı çatıştığında, ferdin hakları yasayla kamu yararı

lehine sınırlanabilecektir. Böylelikle çağdaş kamu yararı anlayışına doğru yol kat edilmeye başlanmıştır. Bunun sonucu olarak, kamu yararının, “bütün özel çıkarların bir toplamından ibaret olduğu” yönündeki düşünce artık kabul görmez duruma düşmüş; buna mukabil kavramın “Amaçlarını gerçekleştirmeye çalışan herkesin şansını iyileştirebilecek şartların yaratılmasına” yönelik bir kavram olduğu düşüncesi gündeme gelmiştir. Ancak bu sonuçla beraber, günümüzde kamu yararı, kesin olarak tanımlanamaz bir hale dönüşmüş ve hatta çoğunluğun çıkarlarına uygun düşen her öneriye bir kılıf olma özeliğine bürünmüştür (Göven 1999).

Sonuç olarak kamu yararı kavramını kişisel yararlar kamunun yararı arasında bir tercih yapılırken, ya “niceliği” açısından yararlar arası bir tercih yapılacaktır; mesela çoğunluğun yararı karşısında azınlığın yararı feda edilecek, yahut yararların “niteliği” dikkate alınacak ve azınlığın çok önemli yararı karşısında, çoğunluğun az önemli yararı feda edilebilecektir. Bu tercih noktası karşısında bazı yazarlar kamu yararını “... toplumda bireysel ve kollektif menfaatler arasında kurulabilen denge...” olarak nitelendirmektedir.

Gerek 1961 Anayasası ve gerekse 1982 Anayasası, mülkiyet hakkının “kamu yararı amacıyla sınırlanabileceğini” ve bu hakkın kullanımının “toplum yararına aykırı olamayacağını” belirterek, her iki kavramın farklı manalara geldiği izlenimini vermiştir. İki kavramın farkının ne olduğunun tartışılmasına neden olmuştur. Tartışma, bu iki kavramın büsbütün birbirinden farklı mı olduğu; yoksa birbirini tamamlayan iki kavram mı olduğu noktasında düğümlenmektedir. Bazı yazarlara göre, kamu yararı dar anlamda kullanıldığı takdirde, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında ve özüne yapılacak müdahalelerde bir ölçüyü ifade etmesi karşısında, geniş anlamda kullanıldığında bütün toplumsal değerleri içine alan bir nitelik taşır. Diğer bazı yazarlara göre, kamu yararı, iktidarda bulunanların çıkarlarına hizmet ettiği halde, toplum yararı, ülke üzerinde yaşayan herkesin ortak yararlarının bir ifadesidir. Yani kamu yararı, kurulu düzenin korunmasındaki yarardır; toplum yararı ise o ülkedeki tüm insanların çıkarıdır. Toplum yararı aynı zamanda kurulu düzenin bir niteliğidir. Anayasa Mahkemesi de bazı kararlarında iki kavram arasında bağlantı kurmaya çalışmıştır.

Mahkemeye göre, yasayla temel hak özgürlüklerin kısıtlanmasının topluma sağlayacağı yararın, kişiler için sağlayacağı yarara ağır basması durumunda, kamu yararının varlığını kabul etmek gerekir. Yine Yüksek Mahkeme başka bir kararında, sosyal düzen ve toplum yararı amacıyla bir anayasal ilkeye ayırık (istisna) getirilmesinin kamu yararına olacağını belirterek iki kavram arasındaki fark konusuna değinmeye çalışmıştır. Gerek doktrin tarafından ve gerekse yargı organları tarafından, iki kavram arasındaki fark ne kadar tartışılırsa tartışılsın, birbirine benzeyen bu iki kavramın farkı konusunda sağlıklı bir sonuca varmak güçtür. Bu sebeple asıl ayrımın şu ana kadar olduğu gibi “kamu yararı - toplum yararı” kavramları arasında değil, “kamu yararı-ferdi yarar” kavramları arasında yapılmasının daha uygun olacağı söylenebilir. Esasen kamu yararının, ferdi yararlarla çoğunluğun yararları arasında bir dengeyi ifade etmesi, bu düşüncüyü haklı kılabilir (Göven 1999).

3.2- Üstün Kamu Yararı Kavramı

Yukarıda detaylı bir şekilde analiz edilen kamu yararı kavramı ile benzeşen üstün kamu yararı kavramının da açıklanması gerekir. Üstün kamu yararı kavramından anlaşılması gereken; mevcut bir takım kamusal yararlar vardır, bu kamusal yararların içerisindeki bir tanesi diğerlerine göre kamusal düzene daha çok yarar ve fayda sağlayacaktır. Mevcut kamu yararları içerisindeki yararı daha çok olduğu öngörülen kamu yararının “üstün kamu yararı” olarak kabul edilmesi gerekir. Somut örnek üzerinden anlatılmak gerekir ise bir taşkın riski olan dere yatağının kenarına kurulmuş bir üretim mekanı mevcuttur. Bu üretim mekanı bölge insanının istihdamına katkı sağlamakla kamu yararı mevcuttur. Fakat bahse konu üretim mekanının kenarındaki taşkın riski mevcut derenin de ıslahı gerekmektedir, bu gereklilik de bir kamu yararıdır. Burada her iki kamu yararı değerlendirildiğinde derenin ıslahının oluşturacağı kamusal yarar üretim mekanının temin ettiği kamusal yarardan daha fazlası olduğundan dere ıslahında üstün kamu yararı mevcuttur denilebilir.

Belediyelerin kamulaştırma uygulamalarında büyük oranda kamu yararı kararı uygulama imar planları ile sağlanmaktadır. Bir taşınmaz 1/1000 ölçekli

uygulama imar planında kamusal bir donatı alanında ise otomatik olarak o taşınmazın kamu mülkiyetine geçirilmesinde kamu yararı var diye kabul edilir. Belediyeler tarafından yapılan bir takım yatırımlarda nadirde olsa uygulama planı hiç bulunmayabilir veya plan vardır fakat plan kamusal nitelikte olmaya bilir. Bu gibi durumlarda kamu yararı kararını da içerecek şekilde bir kamulaştırma kararını kendi Encümeninden alır ve bu kararı 2942 sayılı kanunun 5. ve 6. Maddelerine istinaden ilçelerde Kaymakamlık Makamına, illerde ise Valilik Makamına onaylatır. Onaylanmış kamu yararı kararı ile birlikte uygulama planı kamusal nitelikte olmasa dahi kamulaştırma işlemleri yürütülür.

3.3- Belediyelerde Kamulaştırma Süreçleri

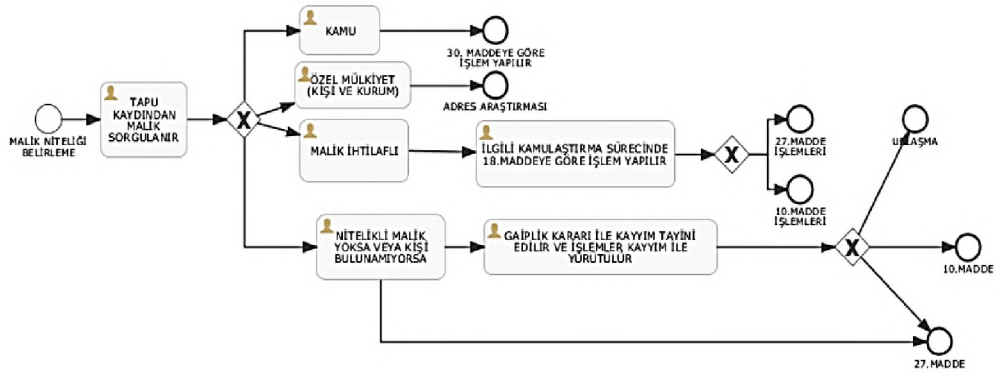
Belediyelerde yürütülmekte olan kamulaştırma süreçlerine kısaca bakıldığında şu süreçlerin yaşandığı görülmektedir. Öncelikle Belediyeler tarafından planları tasdiklenmiş, plana uygun projeleri hazırlanmış yatırımları için gerekli olan özel mülkiyete ait taşınmazların kamulaştırılması için bir kamulaştırma talebinin ilgili yatırımcı müdürlükler tarafından yapılması gerekir. Bir takım Belediyelerde kamulaştırma talebi kamulaştırmayı yapacak birime direkt yatırımcı müdürlükler tarafından iletilmekte, bir takım Belediyelerde ise yatırımcı müdürlüklerin hazırladığı bir Kamulaştırma Başkanlık Onayı alınarak (Şekil 3.1) kamulaştırma talebi ilgili kamulaştırma birimine iletilmektedir. Kamulaştırmalar önemli sonuçları olan bir süreç olduğundan Başkanlık Onayı alınarak kamulaştırma süreçlerine başlanması doğru olan yöntemdir. Yatırımcı müdürlükler tarafından hazırlanacak Başkanlık kamulaştırma onayında hem toplu halde talep edilen kamulaştırma işlemlerine ait detaylar yer almakta hem de en üst düzey harcama yetkilisinin onayı ile kamulaştırma süreçlerine başlanmış olmaktadır. Başkanlık onayı alınarak başlanacak kamulaştırma süreçlerinde daha sonra kamulaştırma kararı alacak olan Encümen üyeleri için de karar alma konusunda kolaylık sağlayacaktır. Belediyelerin kamulaştırma bütçeleri yatırımcı müdürlüklerin yatırım bütçelerinde yer alsa da almasa da en üst dereceli harcama yetkilisi makamdan bir kamulaştırma olurunun alınması kamulaştırma konusunda harcanacak bütçenin izlenmesi ve takibi konusunda önemli bir katkı sağlayacaktır.

T.C.											Onay No :
İSTANBUL											Onay Tarihi: /..... /2019
BÜYÜKŞEHİR											
BELEDİYE BAŞKANLIĞI											
YAPI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ											
KAMULAŞTIRMA İSTEĞİ VE BAŞKANLIK ÖN ONAY BELGESİ											
İlçe Adı	TUZLA	TUZLA	TUZLA	TUZLA	TUZLA						
Mahalle Adı	AYDINLI	AYDINLI	AYDINLI	AYDINLI	AYDINLI						
Cadde veya Sokak Adı	...	...	...	...	...						
Proje Adı ve Kodu	Tuzla Hal Binası İnşaatı										
Pafta No	...	...	...	...	...						
Ada No	...	...	...	...	...						
Parsel No	...	...	...	...	...						
Parsel Alanı (m ²)	...	...	...	...	...						
Kamulaştırma Alanı (m ²)	...	...	...	...	...						
Mülkiyeti	Şahıs	Şahıs	Şahıs	Şahıs	Şahıs						
Onanlı Plan Adı	...	...	...	...	...						
Plan Fonksiyonu	...	...	...	...	...						
Plan Onama Tarihi/Ölçek	...	...	...	...	...						
Kamulaştırma Amacı/Yasa	Tuzla Hal Binası İnşaatı işi kapsamında yapılacak çevre yolları için dere güzergahı deplasmanı										
Kamulaştırma Türü	Kamu Yararı										
Bütçedeki yeri											
İstek Belgesi ve Ekleri	İmar Planı Paftası-Kamulaştırma Hesabat Haritası-Mülkiyet Belgesi-Halihazır Harita-Bina Rölevesi										
Gerekçe	Kamu Yararı										
Yukarıda dokümü yapılan taşınmazların plan amacını gerçekleştirmek üzere 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre Kamulaştırılmasına karar verilmesini ve Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için Kamulaştırma Müdürlüğü'nün yetkili kılınmasını Olurlarınıza arz ve teklif ederim.											
Yapı İşleri Müdürü			Fen İşleri Daire Başkanı			Genel Sekreter Yardımcısı					
			OLUR								
			... /... /2019								
			Genel Sekreter								

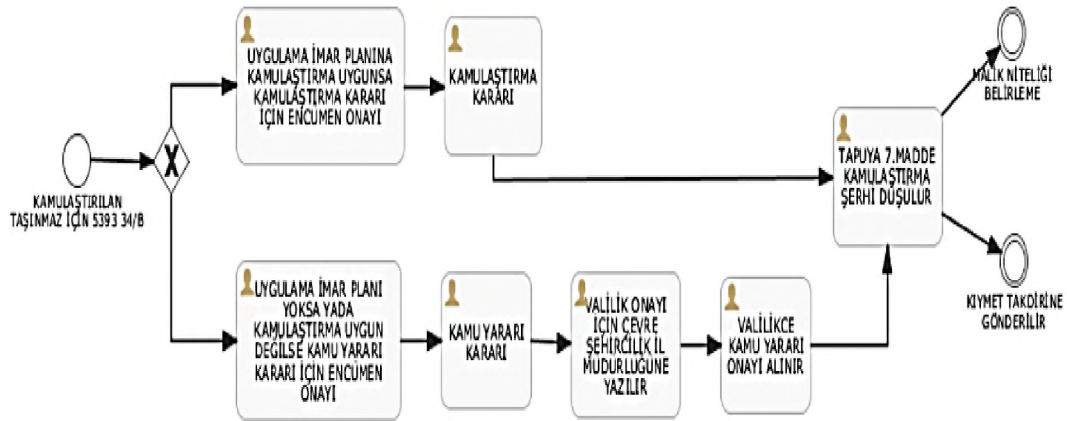
Şekil 3.1 : Kamulaştırma Başkanlık Onay örneği (İBB, 2019a)

Bu doğrultuda alınmış bir başkanlık onayı ile Belediyeler de mevcut olan Emlak ve İstimlak Müdürlükleri veya Kamulaştırma Müdürlükleri tarafından öncelikle talep edilen kamulaştırma dosyası teknik yönden son bir kez daha incelenir. Bu incelemeleri yapacak teknik personellerin içerisinde mutlaka Harita Mühendisi yer almalıdır ve varsa Şehir Plancısı da kamulaştırılacak taşınmazları plan yönünden değerlendirmelidir. Teknik yönden kamulaştırma işlemlerine başlanmasında sakınca görülmeyen taşınmazların kamulaştırılması hususunda (yatırım programında yer alan özel mülkiyete konu taşınmazların planındaki amaçlarına tahsisleri için) hazırlanacak bir talep dosyası harcama yetkilisi onayı ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi hususunda 5393 sayılı kanunun 34.Maddesinin (b) bendine göre Kamulaştırma Karar ittihazı için Belediye Encümenine havale edilir. Belediye Encümeni tarafından incelenen dosya uygun görülmesi halinde dosya içerisindeki kamulaştırılması talep edilen taşınmazların kamulaştırılması hususunda karar alır. Uygun görülmediği takdirde ise gerekçesi ile birlikte dosya eksikliklerinin tamamlanması için kamulaştırma talep eden yatırımcı müdürlüğe iade edilir.

Kamulaştırılacak taşınmazların malik durumuna göre atılacak adımları gösteren grafik ile kamulaştırma kararı alma süreçlerini gösteren grafik şu şekildedir.



Şekil 3.2: Malik durumuna göre yapılacak işlemler tablosu



Şekil 3.3: Kamulaştırma Kararı alma süreçlerinin grafiksel gösterimi

Bu aşamadan sonra artık yapılacak kamulaştırma işlemlerinin iki temel dayanağı olan “kamu yararı kararı” ile “kamulaştırma kararı” temin edilmiş olur. Kamulaştırma kararından sonra yapılacak ilk işlem öncelikle tapuda kamulaştırma kararı alınmış taşınmazların beyanlar hanesine 2942 sayılı kanunun 7. Maddesine istinaden kamulaştırma şerhinin işlenmesidir. Şerhin işlenmesinden sonra ilgili kamulaştırma birimince taşınmaz maliklerine Tebligat Kanunu usul ve esasları doğrultusunda uzlaşmaya davet tebligatı çıkartılır.

Daha sonra Başkanlık makamından onaylı Kıymet Takdir Komisyonu tarafından Kamulaştırma Kanununun 11. Maddesi hükümleri doğrultusunda kamulaştırılacak taşınmazların değerleri tespit edilir. Belediyelerde hazırlanan Kıymet Takdir raporları genelde tek sayfa olarak hazırlanmaktadır. Hazırlanacak

raporun gerekli özen ve hassasiyette olması, mevzuat açısından uygun olması ile hem kamunun hem de mülk sahiplerinin haklarını temin eder nitelikte olması gerekir. Kıymet takdir raporu kamulaştırılacak taşınmazların tüm artı ve eksi yönlerinin ortaya konduğu, taşınmaza ait kıymet takdirine etki eden tüm unsurların detaylı bir şekilde irdelendiği bir rapor olmalıdır. Bu konuda hazırlanmış biri basit usulle diğeri detaylı ve nitelikli iki adet örnek rapor aşağıda gösterilmiştir.

T.C. ***** BELEDİYESİ BAŞKANLIK KIYMET TAKDİR KOMİSYONU <u>TAHMİNİ KIYMET TAKDİR RAPORU</u>																																																
Tarihi : *****		Sayısı : *****																																														
Kamulaştırma Müdürlüğü'nün ***** tarih, ***** sayılı yazısı ile kıymetinin takdir edilmesi istenen taşınmaza ait bu rapor, taşınmazın arsa değeri, varsa taşınmazın üzerindeki yapıların Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından en son yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik hesaplarında kullanılacak yapı yaklaşık birim maiyetleri hakkındaki tebliğ" de yapı sınıfının değerlendirme tarihine eskalasyonu yapılarak tespit tarihindeki tamamlanma yüzdeleri, maliyet değerleri, aşınma yüzdeleri, konumları, tüm yapısal özellikleri, olduğu gibi kullanılmaları halinde sağlayacakları gelirler gibi unsurlar ve yine varsa taşınmazın üzerindeki ağaç bitki vs. gibi varlıkların güncel değerleri ile birlikte taşınmazın toplam rayiç değeri dikkate alınarak düzenlenmiştir.																																																
<u>KIYMETİ TAKDİR EDİLECEK TAŞINMAZIN</u>																																																
İli	: *****	İlçesi	: *****																																													
Pafta no	: *****	Ada no	: *****																																													
Cinsi ve nev	: TARLA	Yüzölçümü	: *****																																													
Adresi	:																																															
Maliki	: Tapu Kaydı Esastır	1 / 1	hisse																																													
KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLAR	: Arsa ***** m ²																																															
	:																																															
	:																																															
	:																																															
	:																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">KIYMETİ TAKDİR EDİLECEK TAŞINMAZLARIN VASFI</th> <th style="width: 10%;">taşınmaz alanı (m²)</th> <th style="width: 10%;">birim m² değeri (TL)</th> <th style="width: 10%;">eskalasyon güncel</th> <th style="width: 10%;">referans</th> <th style="width: 10%;">tamamlanma yüzdesi</th> <th style="width: 10%;">aşınma yüzdesi</th> <th style="width: 10%;">aşınma karşılığı değer</th> <th style="width: 10%;">taşınmaz değeri</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Arsa</td> <td>: *****</td> <td>x *****</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>= *****</td> </tr> <tr> <td colspan="9"> </td> </tr> <tr> <td colspan="9">Toplam = *****</td> </tr> <tr> <td colspan="9" style="text-align: center;">Taşınmazın Toplam Değeri: ***** TL dir.</td> </tr> </tbody> </table>				KIYMETİ TAKDİR EDİLECEK TAŞINMAZLARIN VASFI	taşınmaz alanı (m ²)	birim m ² değeri (TL)	eskalasyon güncel	referans	tamamlanma yüzdesi	aşınma yüzdesi	aşınma karşılığı değer	taşınmaz değeri	Arsa	: *****	x *****						= *****										Toplam = *****									Taşınmazın Toplam Değeri: ***** TL dir.								
KIYMETİ TAKDİR EDİLECEK TAŞINMAZLARIN VASFI	taşınmaz alanı (m ²)	birim m ² değeri (TL)	eskalasyon güncel	referans	tamamlanma yüzdesi	aşınma yüzdesi	aşınma karşılığı değer	taşınmaz değeri																																								
Arsa	: *****	x *****						= *****																																								
Toplam = *****																																																
Taşınmazın Toplam Değeri: ***** TL dir.																																																
BAŞKANLIK KIYMET TAKDİR KOMİSYONU																																																
BAŞKAN	ÜYE		ÜYE																																													

Şekil 3.4: Basit usulde hazırlanmış Kıymet Takdir Raporu örneği (İBB, 2017)



**İSTANBUL
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ**

**BAŞKANLIK
KIYMET TAKDİR RAPORU**



İLÇE:*****
MAHALLE:*****
PAFTA:*****
ADA:****
PARSEL:***

RAPOR NO:*****
RAPOR TARİHİ:*****

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	12.02.2018 -3088	
Beyan	Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır	22.06.2005 -5976	

3. TASINMAZIN İMAR DURUMU :

*****İlçesi ***** Mahallesi *** ada ***** parselin 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tarihî Yarımada Kentsel Tarihî, Kentsel Arkeolojik I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında "Dini Tesisler Alanı" alanında kalmaktadır.



4. TASINMAZIN EMLAK VERGİ DEĞERİ:

*****Belediyesi tarafından ***** Caddesinin 2018 yılı emlak vergisine esas arsa m² birim değeri ***** TL olarak belirlenmiştir. Emlak vergisine esas teşkil eden birim m² değeri yerel yönetimler tarafından belirlenen değerin yanında, güncel reyçe değeri, emsal mahkeme kararları, emsal satış ve satın alımalar dikkate alınarak belirlenmiştir.

5. TASINMAZIN NİTELİĞİ:

Değerlemesi yapılan taşınmaz ***** İlçesi ***** mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup ***** Caddesine cephelidir. Parsel üzerinde ***** kapı numaralı *** katlı yapı bulunmaktadır. Bu parselin üzerinde yer alan yapının taban oturumu 152,95 m² olup bodrum kat depo, üst katlar konut amaçlı kullanılmaktadır.



- İstanbul *****İlçesi***** mahallesinde son bir yıl içerisinde sabit gayrimenkullerin fiyatları %11,60 artmıştır. Aynı özelliklerdeki sabit gayrimenkullerin geri dönüş yani amortisman süresi 20 yıl seviyelerindedir.
- taşınmazın yakın çevresinde bulunan önemli noktalar ve mesafeleri aşağıda belirtilmiştir.
- ✓ ***** ilköğretim (240 metre)
 - ✓ ***** Anadolu İmam Hatip Lisesi (220 metre)
 - ✓ ***** Parkı (85 metre)
 - ✓ ATM (250 metre)
 - ✓ Otopark (80 metre)
 - ✓ Cami (115 metre)
 - ✓ Araştırma Hastanesi (205 metre)
 - ✓ Eczaane (50 metre)
 - ✓ İETT Durağı (188 metre)

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIK KIYMET TAKDİR KOMİSYONU

TAHMİNİ KIYMET TAKDİR RAPORU

Kamulaştırma Müdürlüğüne ***** tarih ***** sayılı yazısı ile birleşimce tahvil edilmesi istemesi taşınmazın emsallerinde yer alan alan ve değerlendirmesinin de dikkate alınarak bu raporda arsa bedeli kamulaştırma tarihinden önce gerçekleştirilmiş özel amaçlı olmayan parçesinin satışından ve bölgede daha önce belirlenmiş kamulaştırma bedellerinden emsal bedelin belirlendiği tarih ile değerlendirme tarihi arasındaki süre sonunda İstanbul ve İstanbul'da satışta ekonomik etkiler İstanbul'un güncel arsa ve değerleri ile emsal arsa bedelleri olan taşınmazın emsal arsa bedeli, emsal arsa bedeli ve emsal arsa bedeli kamulaştırma bedelleri, taşınmazın üzerindeki yapıların Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından en son yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik hesaplarında kullanılacak yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkındaki tebliğ" de yapı birim fiyatları değerlendirilerek yapılar tespit tarihindeki tamamlanma yüzdeleri, malîyet değerleri, aşama yüzdeleri, konumları, tüm yapısal özellikleri, olduğu gibi kullanılmaları halinde sağlanacak gelirler gibi unsurlar ve yine varsa taşınmazın üzerindeki ağaç, bitki vs. gibi varlıkların güncel değerleri ile birlikte taşınmazın toplam rayç değeri dikkate alınarak düzenlenmiştir.

İNCELEMELER

Başkanlığımızın komisyonumuza tevdi etmiş olduğu görevler yönünden yapılan inceleme ve tespitlerimiz aşağıya çıkarılmıştır:

1. TASINMAZIN TAPU KAYDI :

İlçe	*****	Pafta	*****	Alan	*****
Mahalle	*****	Ada	*****	Nitelik	BAHÇELİ
Mevkii		Parsel	*****		KARGIR EV
				Anakutluk id	*****

İçerik/vergisi no	Malik Bilgi	Hisse payı	Hisse paydası
*****	*****	*****	*****
*****	*****	*****	*****
*****	*****	*****	*****
*****	*****	*****	*****
*****	*****	*****	*****

2. TASINMAZIN TAKYİDAT BİLGİSİ :

Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir:

Ş/B/İ	Açıklama	Malik Lehdar	Tarih Yevmiye	Terkün Sebebi - Tarih - Ygç
Beyan	**** parselde yapılan ev bu parselde 3.00 m2 tecavüz etmiştir. Ş. B. 1275	-	-	-

- ✓ Yenikapı İDO (1,7 km)
- ✓ Yenikapı Metro İstasyonu (1,4 km)
- ✓ Fındıklı Tramvay Durağı (1,30 km)
- ✓ Avrasya Tüneli (3,50 km)
- ✓ Atatürk Havalanı (10 km)

6. TASINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN UNSURLAR :

6.1. Olumlu Unsurlar

- Parselin caddeye cepheli olması
- Geometrik ve topografik olarak kullanımının mümkün olması
- Üzerinde mevcut yapının kullanılabilir nitelikte olması

6.2. Olumsuz Unsurlar

- İmar planında kamusal alanda kalıyor olması
- Üzerindeki yapının tesdilli olması

7. MEVCUT HALİYLE GETİRECEĞİ GELİR:

Taşınmaz üzerinde yer alan bodrum katı olan 3 katlı binanın olduğu gibi kullanılması halinde Zemin kat için 4000 TL üst katlar için 5000 TL olmak üzere toplam 9000 TL/ay kira getirebileceği değerlendirilmektedir.

8. EMSALLERİN KIYASLANMASI:

Emsallerin değerlendirme tarihindeki karşılığı Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Yİ-ÖF oranları esas alınarak bulunmaktadır. Rapor tarihi olan 04.09.2018 tarihindeki açıklanan en son 2018 yılı Ağustos ayı endeksi değeri 396,62 değerlemeye esas alınmıştır.

8.1 Kamulaştırma Davalarında Çıkan Bedeller:

Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda bulunan benzer özellik taşıyan ve yakın tarihli davalarda çıkan bedeller aşağıda haritada gösterilmiş olup emlak vergi değerleri yönüyle kıyaslanmıştır.

EMSAL-1)



***** Projesi (***** ada **** parseli) Kıymet Takdir Raporu			
1	2	3	
Adı: *****	Adı: *****	Adı: *****	
Parceli: *****	Parceli: *****	Parceli: *****	
Mahalle: *****	Mahalle: *****	Mahalle: *****	
Esas No: *****	Esas No: *****	Esas No: *****	
Değerlendirme Tutarı: *****	Değerlendirme Tutarı: *****	Değerlendirme Tutarı: *****	
Emlak Vergisi: *****	Emlak Vergisi: *****	Emlak Vergisi: *****	
Arsa Bedeli: ***** TL/m ²	Arsa Bedeli: ***** TL/m ²	Arsa Bedeli: ***** TL/m ²	
Güncel Zıratı: ***** TL/m ²	Güncel Zıratı: ***** TL/m ²	Güncel Zıratı: ***** TL/m ²	

Emsal olarak ele alınan ***** ada ***** parsel sayılı taşınmazlar ***** Caddesi üzerinde yer almakta olup değerlendirme yapılan parsel ise ***** cadde üzerinde yer almaktadır. Taşınmazlar arasında yaklaşık 440 metre mesafe bulunmaktadır olup emsal taşınmazlar görece olarak daha iyi konumdadır. Emnal taşınmazlar idari mahalle olarak ***** Mahallesi içerisinde yer almakta olup üzerinden geçen caddenin 2018 yılı emlak vergisine esas arsa payı değeri ***** TL/m² dir. Değerlendirme yapılan taşınmazın 2018 yılı emlak vergisine esas arsa payı değeri ***** TL/m² dir. Emnal taşınmazlar için açılan davada çıkan bedellerin güncellenmiş halinin ortalaması ***** TL dir. Emlak vergi oranları olan 0.58 katıysını kullanılarak taşınmazların değeri hesaplanacak olursa ***** TL/m² bedel çıkmaktadır.

9. ARSA BEDELİNİN HESAPLANMASI:

Yukarıda emsal olarak ele alınan kamulaştırma devletlerinde çıkan bedeller ile değeri temineye tabi tutulan ***** ada ***** parselin değeri tespit edildiğinde; taşınmazların 04.09.2018 tarihi itibarıyla değeri arsa metrekare bedeli ***** TL/m² olarak takdir edilmiştir.

10. YAPI VE MÜHÜRAT BEDELİNİN HESAPLANMASI:



Taşınmaz üzerinde yer alan yapının bakan alanı 152.95 m² olup, toplam yapı alanı ise 458.85 m² dir. Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından en son yayınlanan tebliğ göre yapı sınıfı V-D grubundadır. Yapının 1946 yılı hava fotoğraflarında mevcut olduğu ve zaman içerisinde yapılan tamir ve tadilatlar göz önünde bulundurularak yapı yapımına payının %20 olduğu kanaatine varılmıştır. Rapor tarihi olan 20.04.2018 tarihindeki açıklanmış en son 2018 yılı Ağustos ayı endeksi değeri 395.62 olup 2018 yılı Ocak ayı endeksi ise 264.99 dur. Bakanlık

4 | Sayfa

***** Projesi (***** ada **** parseli) Kıymet Takdir Raporu

tarafından yayımlanan ve Ocak ayından itibaren geçerli olan birinci fiyatları rapor tarihine kadar güncellenmiştir.

11. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN HESAPLANMASI:

Arsa Bedeli: ***** TL
Yapı ve Mülkiyet Bedeli: ***** TL
Toplam Bedel: ***** TL

SONUÇ

Komisyonumuzun yukarıda yaptığı inceleme ve değerlendirmelerin sonucunda ***** adlı taşınmazın kamulaştırma bedeli ***** TL olarak tespit edilmiştir. ***** ada ***** parsel sayılı ***** m² yüzölçümlü bahçeli 1/3000 ev vasfında taşınmaz ile üzerinde yer alan ***** katlı betonarme yapının rapor tarihi itibarıyla toplam kamulaştırma bedelini ***** TL (***** kurus) olarak tespit ve takdir etmiştir.

Ticari/vergisi no	Malik Edgi	Hisse payı	Hisse paydası	Hissesine Dışın Kamulaştırma Bedeli
*****	*****	*****	*****	*****
*****	*****	*****	*****	*****
*****	*****	*****	*****	*****
*****	*****	*****	*****	*****
*****	*****	*****	*****	*****

Komisyonumuzun görüş ve kanaatini belirten iş bu raporumuz 3 (üç) nüsha olarak düzenlenmiş olup saygı ile sunulmuştur. 04.09.2018

BAŞKANLIK KİYMET TAKDİR KOMİSYONU

BAŞKAN	ÜYE	ÜYE
Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Mimar Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

5 | Sayfa

Şekil 3.5: Detaylı hazırlanmış Kıymet Takdir Raporu örneği (İBB, 2018a)

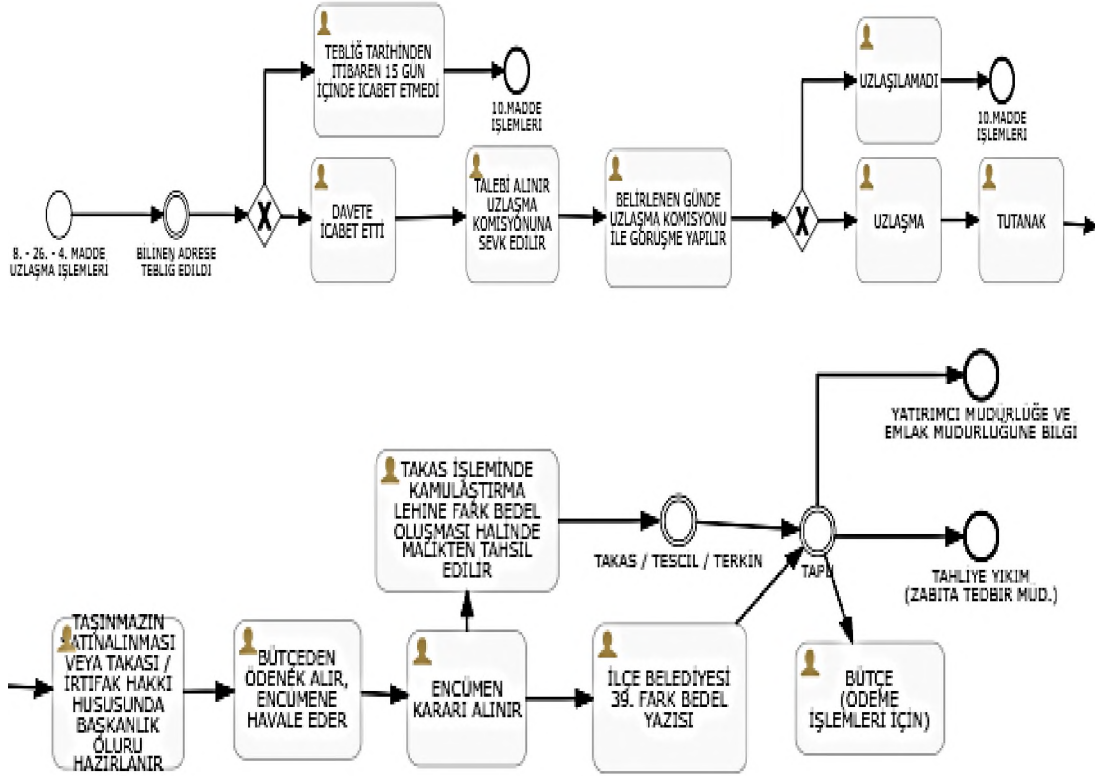
Belediye Kıymet Takdir Komisyonları tarafından hazırlanan kıymet takdir raporları çıktıktan sonra yapılan tebligatlar neticesinde, belirlenmiş bedeli aşmayacak şekilde yapılan pazarlıklar neticesinde bir uzlaşma sağlanır ise taşınmaz maliki ile bir uzlaşma protokolü imzalanır. Kamulaştırma kanununda 07.09.2016 tarih ve 6745 sayılı kanun ile yapılan değişiklikle bu tarihten itibaren yapılacak uzlaşmalar taşınmaz malikinin tapuda ferağ beyanı olup, uzlaşma komisyonu tarafından imza altına alınan uzlaşma tutanağı uzlaşma komisyonunca da imzalanarak ilgili tapuya gönderilmekte, tapuda tescil/terkin işlemlerinin resen yapılması ve sonucunda uzlaşılan taşınmaza ait tescil/terkin belgesinin temin edilmesine çalışılmaktadır. Bu nedenle yapılacak uzlaşmalarda uzlaşma komisyonları bir nevi tapu sicil memurlarının da sorumluluğunu üstlenmiş olduklarından ileride oluşabilecek herhangi bir suistimali önlemek için bir takım ek tedbirler alabilirler. Bu tedbirlerden biri uzlaşma tutanakları imzalanırken sesli ve görüntülü kayıt alınması, diğeri ise uzlaşılan maliklerin

taşınmazı edinimine ait tapudan resmi senet örneklerini temin ederek hem kimlik karşılaştırması hem de imza karşılaştırması yapabilirler. Bu tedbirlerin özellikle yüksek meblağlı uzlaşmalarda tüm Belediyelerce yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

	T.C.										
	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI										
	EMLAK YÖNETİMİ DAİRE BAŞKANLIĞI KAMULAŞTIRMA MÜDÜRLÜĞÜ										
	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN 8 İNCİ MADDESİ GEREĞİNCE		Tarih : / /								
	ANLAŞMA TUTANAĞI/TESCİL BELGESİ		Sayı :								
KAMULAŞTIRMAYA KONU TAŞINMAZ/BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ											
İL/İLÇE											
KÖY/MAHALLE											
PAFTA/ADA/PARSEL											
YÜZÖLÇÜM											
TAŞINMAZ/ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ											
BLOK NO/KAT NO/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO											
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ											
BAĞIMSIZ BÖLÜMDE HİSSE ORANI											
ARSA PAYI (PAY/PAYDA)											
(VARSA) MUHDESAT											
KAMULAŞTIRMA KARARI											
TOPLAM KAMULAŞTIRMA BEDELİ											
İMAR PLANI											
FİİLİ DURUM											
PROJE ADI											
KAMULAŞTIRILAN ALAN											
KAMULAŞTIRMAYI YAPAN İDARE											
TAŞINMAZ HAK SAHİBİ BİLGİLERİ											
T.C. KİMLİK NO		FOTOĞRAF									
ADI SOYADI											
BABA ADI/ ANNE ADI											
DOĞUM YERİ VE TARİHİ											
NÜFUSA KAYITLI OL. İL/İLÇE/KÖY/MAH.											
CİLT/AİLE SIRA/SIRA/SERİ NO/VERİLDİĞİ YER											
HİSSE ORANI											
KAMULAŞTIRMA BEDELİ											
(VARSA) VEKALETİN AİT OLDUĞU NOTER/											
TARİH/YEVİMİYE NUMARASI											
Yukarıda tüm hukuki ve fiili vasıfları yazılı taşınmazın, kamulaştırma tarihindeki nitelikleri dikkate alınarak / / tarihinde kamulaştırmayı yapan idare ile yukarıda kimlik bilgileri bulunan arasında uzlaşma görüşmeleri yapılmış ve yapılan anlaşma sonucu pazarlıkla ve anlaşarak satması suretiyle yukarıda yazılı bedel üzerinden taraflar arasında uzlaşmaya varılmıştır. Taraflarca toplam TL (..... Türk Lirası) kamulaştırma bedelinin ilgili tapu müdürlüğünde resen yapılacak olan tescil/terkin işlemlerinin sonuçlandırılmasından sonra hak sahibine ödeneceği hususunda anlaşma sağlanmış olup iş bu tutanağın tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteğine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra Hak Sahibi/Vekili ve Uzlaşma Komisyonu üyelerince imza altına alınmıştır. Taşınmaz ve malik hissesi/hisseleri üzerinde herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin yok ise 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8'inci maddesi gereğince kamulaştırma işleminin tapu siciline tescil/terkinini kabul ediyoruz.											
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">Uzlaşma Komisyonu</td> </tr> <tr> <td>Hak Sahibi</td> <td>Komisyon Başkanı</td> <td>Üye</td> <td>Üye</td> </tr> </table>				Uzlaşma Komisyonu				Hak Sahibi	Komisyon Başkanı	Üye	Üye
Uzlaşma Komisyonu											
Hak Sahibi	Komisyon Başkanı	Üye	Üye								
İş bu tutanak sayfadır.		1/1									

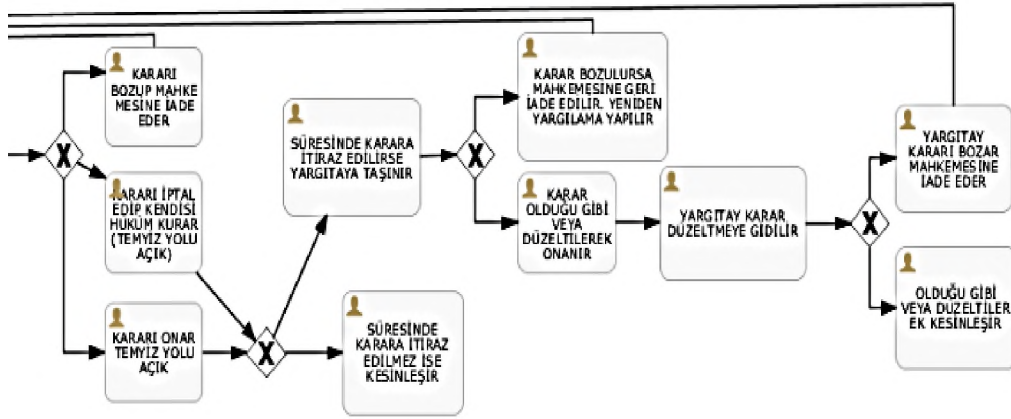
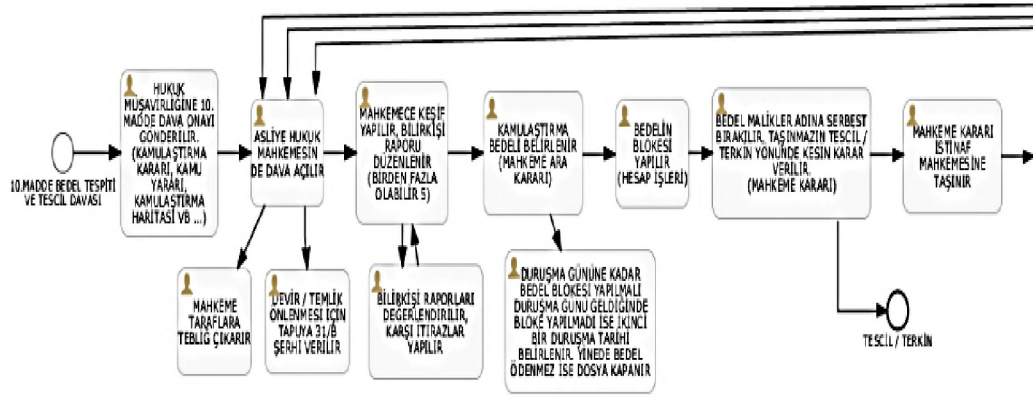
Şekil 3.6: Örnek bir uzlaşma tutanağı (İBB, 2019b)

Yapılan uzlaşmanın neticesinde tapuda tescil/terkin işlemi yaptırılarak, uzlaşılan bedel maliklerine ödenerek kamulaştırılan taşınmazın plan amacına tahsisi yapılır. Belediyelerce yürütülmekte olan kamulaştırma işlemlerine ilişkin uzlaşma süreçlerinin grafiksel olarak gösterimi şu şekildedir.



Şekil 3.7: Uzlaşma süreçlerinin grafiksel gösterimi

Tebliğat kanunu gereği 15 gün içerisinde tebligata herhangi bir dönüş olmaz ise veya tebligata istinaden Belediyeye başvuran taşınmaz maliki ile herhangi bir uzlaşmaya sağlanamaz ise kamulaştırma birimi tarafından hazırlanacak bir dava onay dosyası ile Belediyelerin hukuk müşavirlikleri tarafından 2942 sayılı kanunun 10. Maddesine istinaden Bedel Tespit ve Tescil davası açılır. Açılan bu dava neticesinde mahkeme tarafından bilirkişiler marifetiyle belirlenmiş bedel davacı Belediye tarafından bankaya bloke edilir ve mahkeme kararıyla taşınmaz tapuda Belediye adına geçer. Bedeli ödenmiş ve tapudan Belediye adına tescil/terkin yapılmış taşınmazlar daha sonra eğer ihtiyaç varsa nüfus ve eşyadan arındırılarak yıkımı gerçekleşir ve plan amacına tahsisi sağlanır. Belediyelerce açılan Bedel Tespit ve Tescil davalarına (10. Madde davası) ilişkin süreçlerin grafiksel gösterimi şu şekildedir.

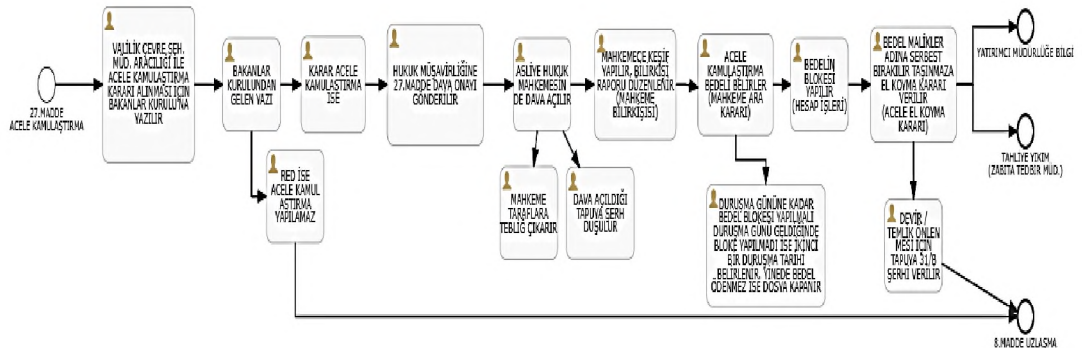


Şekil 3.8: Bedel Tespit ve Tescil Dava süreçlerinin grafiksel gösterimi

Belediyelerde son dönemde daha sık kullanılmaya başlanan bir yöntemde Acele Kamulaştırma yöntemidir. Kamulaştırma Kanunun 27. Maddesinde özel hallerde taşınmazlara acele el konulması ihtiyacı için düzenleme mevcuttur. 27. Maddede “3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 10. Madde esasları dairesinde ve 15. Madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10. Maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. El koyma kararından sonra taşınmaz mal 20. Madde uyarınca boşaltılır” ifadesi

yer almaktadır. Bu ifadeden de anlaşıldığı üzere bu yöntemin uygulanabilmesi için olağanüstü durumlar ve aceleciliğine Cumhurbaşkanlığınca karar alınmış olması gerekmektedir. Belediyelerde yapılmakta olan yüksek maliyetli yatırımlarda kamulaştırma süreçlerinin uzaması durumunda yatırım maliyetlerinde önemli miktarda artış olacağı öngörülen metro vb yüksek bedelli yatırımlar için ihtiyaç duyulan özel mülkiyete konu taşınmazlara el konulması için acele kamulaştırma yöntemini kullanmaktadırlar. Bu durum çoğu kez İdari mahkemelere konu edilerek 27. Madde koşullarının oluşmadığı gerekçesiyle iptaller söz konusu olmaktadır.

Maddenin uygulamaya konulabilmesi için, belirtilen üç halden birisinin varlığı şart olup, aceleciliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallere ilişkin ayırımdan söz edilmesinde yarar vardır. Bakanlar Kurulu tarafından alınacak olan kararda; münhasıran bir projeye bağlı bir dizi taşınmaz veya ihtiyaç duyulan mal için acele kamulaştırma kararı verilebilir. Bunun dışında, idareye yapacağı tüm işlemler için genel nitelikli, muğlak ifadelerle verilen acele kamulaştırma yetkisi tartışmaya açıktır. Hâlbuki acele kamulaştırma davasının açılmasının en büyük amacı, lehine kamulaştırma yapılan idarenin mahkemeye müracaatla, mahkemeden 7 gün içinde 15. Maddedeki bilirkişiler arasından seçim yaparak taşınmazın değerini tespitinin istemesidir. Tüm usul ile hak ve nefaset kuralları bu gerçek göz önüne alınarak kullanılmalı ve hak sahiplerinin anlaşma yapmazlarsa esas bedele ilişkin itirazlarını kanunun 10. Maddesine göre açılacak olan davada ileri sürebilecekleri unutulmamalıdır (Yazıcıoğlu, 2014).



Şekil 3.9: Acele Kamulaştırma Dava süreçlerinin grafiksel gösterimi

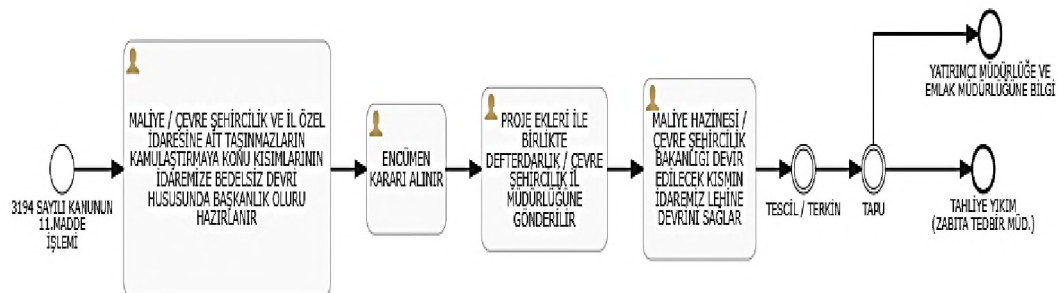
Kamulaştırılması gereken taşınmazın herhangi bir kamu malı (maliye hazinesi hariç) olması durumunda kamulaştırma kanunun 30. Maddesine göre işlem

The flowchart illustrates the process of real estate transfer, starting with the submission of a request to the relevant authority. The process is divided into several stages, including the submission of documents, the issuance of a decision, and the final registration of the transfer. The process is governed by the 30th Article of the Real Estate Law (30. MADDE KAMU TAŞINMAZLARI).

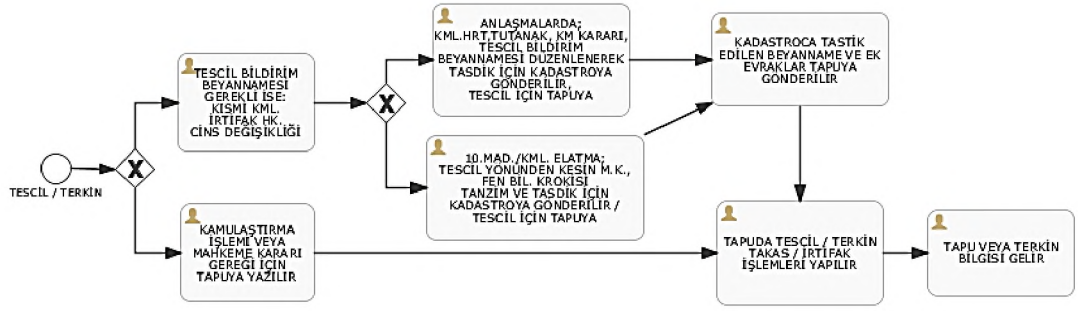
```

graph TD
    Start(( )) -- "30. MADDE KAMU TAŞINMAZLARI" --> Step1[TAŞINMAZIN BEDEL BELİRLİLEREK DEVİR / İRTİFAK HAKKI TALEP EDİLİR]
    Step1 --> X1{X}
    X1 --> Step2[DEVİR KABUL BEDEL TAKAS KABUL]
    X1 --> Step3[DEVİR RED VEYA 60 GÜN İÇİNDE CEVAP DÖNMEZ İSE]
    X1 --> Step4[DEVİR KABUL BEDEL RED]
    Step2 --> Step5[ÖDENEK AYRILMASI VE ENCUMEN KARARI İÇİN BAŞKANLIK OLURU HAZIRLANIR]
    Step5 --> Step6[BÜTÇEDEN ÖDENEK ALIR, ENCUMENE HAVALE EDER]
    Step6 --> Step7[ENCUMEN KARARI ALINIR (KARŞI KURULUMA KENDİ KOTA BİRLİĞİNDE KARAR ALIR)]
    Step7 --> Step8[İLÇE BELEDİYESİ 3% FARK BEDEL VAZİSİ]
    Step8 --> Step9[ÖDEME / TAKASTA FARK BEDEL TAHSİLLİ İÇİN BÜYÜTE GÖNDERİLİR]
    Step9 --> End1(( ))
    Step9 --> End2(( ))
    Step9 --> End3(( ))
    Step9 --> End4(( ))
    Step9 --> End5(( ))
    Step9 --> End6(( ))
    Step9 --> End7(( ))
    Step9 --> End8(( ))
    Step9 --> End9(( ))
    Step9 --> End10(( ))
    Step9 --> End11(( ))
    Step9 --> End12(( ))
    Step9 --> End13(( ))
    Step9 --> End14(( ))
    Step9 --> End15(( ))
    Step9 --> End16(( ))
    Step9 --> End17(( ))
    Step9 --> End18(( ))
    Step9 --> End19(( ))
    Step9 --> End20(( ))
    Step9 --> End21(( ))
    Step9 --> End22(( ))
    Step9 --> End23(( ))
    Step9 --> End24(( ))
    Step9 --> End25(( ))
    Step9 --> End26(( ))
    Step9 --> End27(( ))
    Step9 --> End28(( ))
    Step9 --> End29(( ))
    Step9 --> End30(( ))
    Step9 --> End31(( ))
    Step9 --> End32(( ))
    Step9 --> End33(( ))
    Step9 --> End34(( ))
    Step9 --> End35(( ))
    Step9 --> End36(( ))
    Step9 --> End37(( ))
    Step9 --> End38(( ))
    Step9 --> End39(( ))
    Step9 --> End40(( ))
    Step9 --> End41(( ))
    Step9 --> End42(( ))
    Step9 --> End43(( ))
    Step9 --> End44(( ))
    Step9 --> End45(( ))
    Step9 --> End46(( ))
    Step9 --> End47(( ))
    Step9 --> End48(( ))
    Step9 --> End49(( ))
    Step9 --> End50(( ))
    Step9 --> End51(( ))
    Step9 --> End52(( ))
    Step9 --> End53(( ))
    Step9 --> End54(( ))
    Step9 --> End55(( ))
    Step9 --> End56(( ))
    Step9 --> End57(( ))
    Step9 --> End58(( ))
    Step9 --> End59(( ))
    Step9 --> End60(( ))
    Step9 --> End61(( ))
    Step9 --> End62(( ))
    Step9 --> End63(( ))
    Step9 --> End64(( ))
    Step9 --> End65(( ))
    Step9 --> End66(( ))
    Step9 --> End67(( ))
    Step9 --> End68(( ))
    Step9 --> End69(( ))
    Step9 --> End70(( ))
    Step9 --> End71(( ))
    Step9 --> End72(( ))
    Step9 --> End73(( ))
    Step9 --> End74(( ))
    Step9 --> End75(( ))
    Step9 --> End76(( ))
    Step9 --> End77(( ))
    Step9 --> End78(( ))
    Step9 --> End79(( ))
    Step9 --> End80(( ))
    Step9 --> End81(( ))
    Step9 --> End82(( ))
    Step9 --> End83(( ))
    Step9 --> End84(( ))
    Step9 --> End85(( ))
    Step9 --> End86(( ))
    Step9 --> End87(( ))
    Step9 --> End88(( ))
    Step9 --> End89(( ))
    Step9 --> End90(( ))
    Step9 --> End91(( ))
    Step9 --> End92(( ))
    Step9 --> End93(( ))
    Step9 --> End94(( ))
    Step9 --> End95(( ))
    Step9 --> End96(( ))
    Step9 --> End97(( ))
    Step9 --> End98(( ))
    Step9 --> End99(( ))
    Step9 --> End100(( ))
    Step9 --> End101(( ))
    Step9 --> End102(( ))
    Step9 --> End103(( ))
    Step9 --> End104(( ))
    Step9 --> End105(( ))
    Step9 --> End106(( ))
    Step9 --> End107(( ))
    Step9 --> End108(( ))
    Step9 --> End109(( ))
    Step9 --> End110(( ))
    Step9 --> End111(( ))
    Step9 --> End112(( ))
    Step9 --> End113(( ))
    Step9 --> End114(( ))
    Step9 --> End115(( ))
    Step9 --> End116(( ))
    Step9 --> End117(( ))
    Step9 --> End118(( ))
    Step9 --> End119(( ))
    Step9 --> End120(( ))
    Step9 --> End121(( ))
    Step9 --> End122(( ))
    Step9 --> End123(( ))
    Step9 --> End124(( ))
    Step9 --> End125(( ))
    Step9 --> End126(( ))
    Step9 --> End127(( ))
    Step9 --> End128(( ))
    Step9 --> End129(( ))
    Step9 --> End130(( ))
    Step9 --> End131(( ))
    Step9 --> End132(( ))
    Step9 --> End133(( ))
    Step9 --> End134(( ))
    Step9 --> End135(( ))
    Step9 --> End136(( ))
    Step9 --> End137(( ))
    Step9 --> End138(( ))
    Step9 --> End139(( ))
    Step9 --> End140(( ))
    Step9 --> End141(( ))
    Step9 --> End142(( ))
    Step9 --> End143(( ))
    Step9 --> End144(( ))
    Step9 --> End145(( ))
    Step9 --> End146(( ))
    Step9 --> End147(( ))
    Step9 --> End148(( ))
    Step9 --> End149(( ))
    Step9 --> End150(( ))
    Step9 --> End151(( ))
    Step9 --> End152(( ))
    Step9 --> End153(( ))
    Step9 --> End154(( ))
    Step9 --> End155(( ))
    Step9 --> End156(( ))
    Step9 --> End157(( ))
    Step9 --> End158(( ))
    Step9 --> End159(( ))
    Step9 --> End160(( ))
    Step9 --> End161(( ))
    Step9 --> End162(( ))
    Step9 --> End163(( ))
    Step9 --> End164(( ))
    Step9 --> End165(( ))
    Step9 --> End166(( ))
    Step9 --> End167(( ))
    Step9 --> End168(( ))
    Step9 --> End169(( ))
    Step9 --> End170(( ))
    Step9 --> End171(( ))
    Step9 --> End172(( ))
    Step9 --> End173(( ))
    Step9 --> End174(( ))
    Step9 --> End175(( ))
    Step9 --> End176(( ))
    Step9 --> End177(( ))
    Step9 --> End178(( ))
    Step9 --> End179(( ))
    Step9 --> End180(( ))
    Step9 --> End181(( ))
    Step9 --> End182(( ))
    Step9 --> End183(( ))
    Step9 --> End184(( ))
    Step9 --> End185(( ))
    Step9 --> End186(( ))
    Step9 --> End187(( ))
    Step9 --> End188(( ))
    Step9 --> End189(( ))
    Step9 --> End190(( ))
    Step9 --> End191(( ))
    Step9 --> End192(( ))
    Step9 --> End193(( ))
    Step9 --> End194(( ))
    Step9 --> End195(( ))
    Step9 --> End196(( ))
    Step9 --> End197(( ))
    Step9 --> End198(( ))
    Step9 --> End199(( ))
    Step9 --> End200(( ))
    Step9 --> End201(( ))
    Step9 --> End202(( ))
    Step9 --> End203(( ))
    Step9 --> End204(( ))
    Step9 --> End205(( ))
    Step9 --> End206(( ))
    Step9 --> End207(( ))
    Step9 --> End208(( ))
    Step9 --> End209(( ))
    Step9 --> End210(( ))
    Step9 --> End211(( ))
    Step9 --> End212(( ))
    Step9 --> End213(( ))
    Step9 --> End214(( ))
    Step9 --> End215(( ))
    Step9 --> End216(( ))
    Step9 --> End217(( ))
    Step9 --> End218(( ))
    Step9 --> End219(( ))
    Step9 --> End220(( ))
    Step9 --> End221(( ))
    Step9 --> End222(( ))
    Step9 --> End223(( ))
    Step9 --> End224(( ))
    Step9 --> End225(( ))
    Step9 --> End226(( ))
    Step9 --> End227(( ))
    Step9 --> End228(( ))
    Step9 --> End229(( ))
    Step9 --> End230(( ))
    Step9 --> End231(( ))
    Step9 --> End232(( ))
    Step9 --> End233(( ))
    Step9 --> End234(( ))
    Step9 --> End235(( ))
    Step9 --> End236(( ))
    Step9 --> End237(( ))
    Step9 --> End238(( ))
    Step9 --> End239(( ))
    Step9 --> End240(( ))
    Step9 --> End241(( ))
    Step9 --> End242(( ))
    Step9 --> End243(( ))
    Step9 --> End244(( ))
    Step9 --> End245(( ))
    Step9 --> End246(( ))
    Step9 --> End247(( ))
    Step9 --> End248(( ))
    Step9 --> End249(( ))
    Step9 --> End250(( ))
    Step9 --> End251(( ))
    Step9 --> End252(( ))
    Step9 --> End253(( ))
    Step9 --> End254(( ))
    Step9 --> End255(( ))
    Step9 --> End256(( ))
    Step9 --> End257(( ))
    Step9 --> End258(( ))
    Step9 --> End259(( ))
    Step9 --> End260(( ))
    Step9 --> End261(( ))
    Step9 --> End262(( ))
    Step9 --> End263(( ))
    Step9 --> End264(( ))
    Step9 --> End265(( ))
    Step9 --> End266(( ))
    Step9 --> End267(( ))
    Step9 -->
```

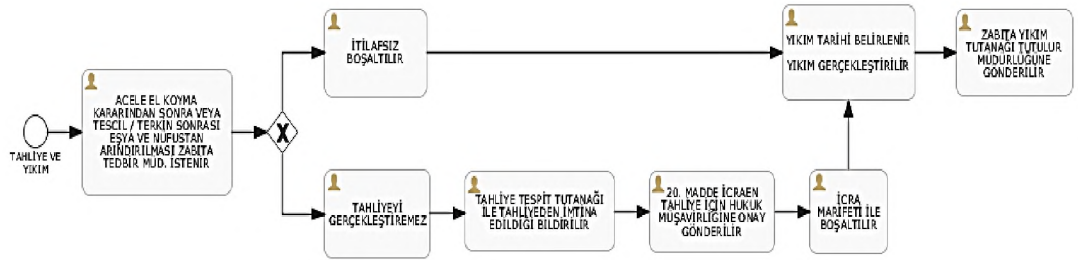
Kamulaştırılması gereken yer maliye hazinesi adına kayıtlı bir taşınmaz ise bahse konu bu taşınmazlar 3194 sayılı İmar Kanunun 11. Maddesine istinaden plan amacına tahsis edilmek üzere maliyeden istenir. Maliye parsellerinin istenmesine ilişkin süreç aşağıdaki gibidir.



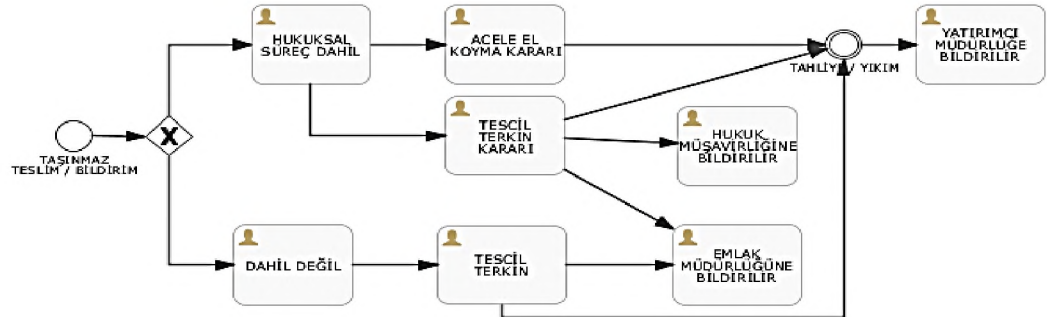
Kamulaştırma süreçlerinin tescil/terkin ile neticelenmesine müteakip, tescili/terkini sağlanan taşınmazlar nüfus ve eşyadan arındırılarak plan amacına tahsisi yapılır. Bu süreçlerin grafiksel gösterimi aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 3.12: Tescil/Terkin süreçlerinin grafiksel gösterimi



Şekil 3.13: Tahliye ve yıkım süreçlerinin grafiksel gösterimi



Şekil 3.14: Taşınmazın plan amacına tahsisi süreçlerinin grafiksel gösterimi

Kamulaştırma; özellikle uygulama alanı küçük olan projelerde Belediye yatırımları için gerekli taşınmazların hızlı bir şekilde temin edilmesini sağladığından projelerin hızını olumlu yönde etkilemektedir. Kamulaştırmanın bu avantajının tersine;

- Pahalı bir yöntem olması,
- Yatırım için gerekli olan bütçenin kanunen hazır olması gerekliliği,
- Arazi maliklerinin rızası olmaksızın yapılan bir uygulama olması nedeniyle modern bir yaklaşım olmaması,
- Malikler ile uzlaşa sağlanamaması durumunda mahkeme sürecinin başlaması nedeniyle proje sürecinin uzaması,

- Proje güzergâhlarına rastlayan parsellerin ifraz edilerek bölünmesi nedeniyle değeri düşerken, aksine kamu yatırımından faydalanan diğer parsellerin değerinin artması nedeniyle haksız rant elde edilmesi gibi nedenlerle dezavantajlı bir yöntemdir (Boztoprak vd. 2016).

Plansız ve çarpık kentleşme, sorunlu bir değişim ve dönüşüm ihtiyacı ile birlikte alt ve üst yapıya ilişkin yapılacak kamu yatırımlarında mülkiyet problemlerini de beraberinde taşır. Bu konuda en çok problemle yüzleşen kamu idaresi Belediyelerdir. Belediyeler zaman açısından kısıtlı bir sürede hem mevcut yapının düzeltilmesine hem de geleceğe dair yapılması gerekli yatırımların hayata geçirilmesinden sorumludurlar. Belediyeler tarafından çözüme kavuşturulması gereken pek çok sorunlu mülkiyet alanı bulunmaktadır, bununla birlikte mülkiyet problemlerinin çözümüne yönelik Belediyelerin elinde pek çok yetki ve araç da mevcuttur. Belediyeler yatırımlarını gerçekleştirmek için çözmeleri gereken mülkiyet problemlerini geniş bir zaman aralığında çözmek yerine hizmet sürelerinin her seçim dönemi ile kısıtlı olmasından dolayı kamulaştırma yoluyla çözmeyi tercih etmektedirler.

Kamulaştırma kamu yararı olması halinde ve bedeli peşin ödenmek koşulu ile yapılacak bir işlem olduğundan, öncelikle kamu yararının tesisi adına yatırım yapılacak taşınmazlarda planın kamusal bir niteliğe dönüştürülmesi ve tahmini bütçenin ise hazır edilmesi gerekmektedir. Merkezi yönetimlere göre mülkiyet sahipleriyle yerelde daha yakın bir ilişki içerisinde olmaları nedeniyle Belediyeler hem planların yapımı esnasında, hem de kamulaştırma süreçlerinde mülkiyet sahipleriyle daha fazla muhatap olmaktadır. Bu yakın muhataplık süreçlerin iyi yönetilmesi durumunda olumlu olacağı gibi, kötü yönetilmesi halinde ise olumsuz sonuçların ortaya çıkmasına sebebiyet verecektir. Kamulaştırma süreçleri Belediyeler açısından hem kısıtlı sürede tamamlanması gereken yatırımları açısından, hem de mülkiyet sahipleri açısından ekonomik, sosyal, psikolojik, hukuki vb pek çok konuda sıkıntılar yaşatmaktadır. Ayrıca taşınmazları bir rant aracı olarak gören, kamulaştırmayı bir fırsat olarak gören bir takım araçlar sayesinde mağduriyetler daha da artmaktadır.

Belediyeler öncelikle yatırımları için gerekli olan taşınmazları kamulaştırma ihtiyacı doğurmayacak şekilde kendi yetkileri dahilinde yapacakları planlama (18. Madde uygulaması, emsal transferi) vb çalışmalarla elde etmelidirler. Atılması gereken adımlar atıldığı halde yine de özel mülkiyete konu taşınmazlara ihtiyaç varsa kamu yararı doğrultusunda kamulaştırma işlemlerine başlanmalıdır. Kamulaştırma işlemleri başladığında mutlaka üstün kamu yararı olgusunun mülkiyet sahiplerine aktarılması gerekir. Yapılacak işlemin toplum yararına olduğundan ve piyasa koşullarında gerçek değerinin kendilerine verileceği noktasında herhangi bir adaletsizliğe uğramayacakları temin edilmelidir. Mülk sahipleri yapılacak çalışmanın bir kamusal ihtiyaç olduğu, yapılan işlemlerde şeffaf ve adil olunduğu konusunda mümkün mertebe inandırılmalıdır.

Bu konuda yapılan bir araştırma çalışmasında; taşınmazı kamulaştırılan kişilerin, bu kamulaştırma işlemlerinden her halükarda memnun kalması, işin tabiatına aykırıdır. Bununla birlikte, üstün gücünü kullanan devletin, özel mülkiyete müdahale sebebinin “gerçek kamu yararı”na dayalı olarak kullanılması, milletin devletine karşı göstereceği fedakârlık (ki özel mülkiyete konu taşınmazın tam karşılığı verilse bile bu bir fedakârlıktır) vicdani rahatlık içinde gerçekleşecektir. Gerek bu anket çalışması ve gerekse de genel tespitler, vatandaşların kahir ekseriyetle kamulaştırmaya karşı çıkmadığı, devleti için kendi menfaatinden vazgeçebileceğini göstermektedir. Vatandaşların istediği tek şey vardır, o da kendisine adil davranılmasıdır. Adaletle riayet edildiği sürece, kamulaştırma işlemlerinde sorun çıkmayacak, vatandaşların devlete olan bağlılığı ve güveni daha da artacaktır denilmiştir (Sandalcılar vd. 2017).

Belediyelerin tamamı için yürürlükteki hem kurumsal mevzuatları hem de kamulaştırma iş ve işlemlerine dair 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ortak mevzuatları olmasına rağmen her kurumun kamulaştırma süreçlerine ilişkin yürütülmekte olan işleyişlerinde farklılıklar olabilmektedir. Bu konuda kurumsal kültürünü geliştirmek adına İstanbul Büyükşehir Belediyesince uygulanmakta olan Kıyaslama Modeli çalışması kapsamında Kamulaştırma Müdürlüğünün Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Kamulaştırma Müdürlüğüyle yaptığı kıyaslama

alışması incelenmiştir. Her iki kurumda yapılan kamulaştırma iş ve işlemlerinin benzeşen ve ayrışan yönlerine yönelik hazırlanan raporda özetle ifade edilenler şu şekildedir:

Raporda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi (KBB), İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) şeklinde ifade edilmiştir:

1-KBB de kamulaştırma teklifleri yatırımcı müdürlükler tarafından direk kamulaştırma birimine iletiliyor. İBB de ise yatırımcı müdürlükler hazırlamış oldukları Başkanlık Kamulaştırma Ön Onay Föyünü Genel Sekretere imzalatarak kamulaştırma için en üst dereceli harcama yetkilisinden onay alınarak kamulaştırma talepleri kamulaştırma birimine iletiliyor.

2-KBB de Yatırımcı Müdürlükler kamulaştırma taleplerini iletiyorlar, plan ve kısmi giden yerlerde kadastro mutabakatı vb çalışmaları Kamulaştırma Müdürlüğü kendisi hazırlıyor. İBB de ise kamulaştırmayı teklif eden Yatırımcı birimler plan tadilatlarını, kadastrodan alınması gereken mutabakatları vb çalışmaları tamamladıktan sonra kamulaştırma talebinde bulunuyorlar.

3-KBB de kamulaştırma işlemlerinden sonra alt yapının kesilmesi, aboneliklerin iptali, tahliye ve yıkım işlemlerini Kamulaştırma Müdürlüğü tarafından yerine getiriliyor. İBB de ise bu işlemler Zabıta Müdürlüğü marifetiyle yapılıyor.

4-KBB de Yatırımcı Müdürlüklerce iletilen kamulaştırma talepleri kamulaştırma sınırından ibaret, başka herhangi bir veri içermiyor. Kamulaştırma Müdürlüğü ihtiyaç duyduğu tüm kamulaştırma altlığını (Plan, Halihazır Harita, Yapı Rölemleri, Kadastral Mutabakat Paftaları vb) kendisi temin ediyor. İBB Kamulaştırma Müdürlüğü ise gerekli tüm verileri kamulaştırmayı talep eden yatırımcı müdürlükten alıyor.

5-Her iki belediyede de Kamulaştırma Kararından sonra mülk sahipleriyle uzlaşılması halinde ayrıca Encümenlerinden yapılan uzlaşmaya istinaden bir de satın alma kararı alınıyor.

6-KBB de Uzlaşma komisyonu üyeleri: Daire Başkanı, Kamulaştırma Müdürü, Taşınmaz Değerlendirme Müdüründen oluşuyor. İBB uzlaşma komisyonu ise Kamulaştırma Müdürü, Müdür yardımcıları ve Kamulaştırma Müdürlüğü personellerinden oluşuyor.

7-KBB de Kıymet Takdir Komisyonu Şef ve altı uzman personellerden oluşuyor, başka müdürlükten ayrıca ziraat mühendisi de var komisyonda. İBB de ise Kıymet Takdir Komisyonu Kamulaştırma Müdür yardımcısı, Tespit ve Değerleme Şefi ve Kamulaştırma Müdürlüğü personelinden oluşturulmuş.

8-KBB de uzlaşma imzasının alınması esnasında herhangi bir kamera kaydı alınmıyor, tapudan kimlik tespitine yönelik resmi senet talep edilmiyor. İBB de uzlaşmalar tapudaki sisteme benzer şekilde kamera önünde yapılıyor, daha sonra Tapu müdürlüğünden uzlaşılan taşınmaz malikinin tapuda edinimine ait resmi senet talep edilerek kimlik kontrolü yapılıyor.

9-Her iki Belediye de Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü üzerinden elektronik ortamda adres bilgilerine ulaşıyor. Her iki Belediye de maliklerin il dışı adreslerini sistemden göremiyor olmalarının problemini yaşıyor.

10-KBB de Kadastroya sunulan beyannameleri kendileri çiziyor. İBB de uzlaşmalara ait beyanname düzenlenecek ise beyanname çiziliyor, mahkeme kararlarına ilişkin kararların uygulanması için beyanname düzenlenmiyor. Mahkeme kararları eki fen bilirkişi krokisi beyanname yerine işlem yapılmak üzere ilgili kadastroya gönderiliyor.

11-KBB de Kamulaştırma kanununun 39. Maddesine istinaden emlak vergisi için ilçe belediyelerine herhangi bir talep yazısı yazılmıyor. İBB de ise 39. Maddeye istinaden emlak fark vergi borcunun tahsil edilerek bilgi verilmesi hususunda ilçe belediyelerine yazı yazılıyor. Vergi borcu yoktur cevabını almadan ödeme yapılmıyor.

12-KBB de taşınmazların kısmi kamulaştırılması durumunda taşınmazın fiili paylaşıma göre kullanılıyor olması durumunda; emlak vergi beyanı, elektrik, su vb fatura ile işlem yapılıyor. Fiili paylaşım tutanağı hazırlanıyor. Hissedarlar arasında uzlaş yok ise tapudaki hisseye göre enkaz bedeli ödeniyor. Fiili durumu belgelemek için muhtarlıktan yazı isteniyor. İBB de ise fiili paylaşım tutanağının ilçe belediyesi, muhtarlıkça ve tüm hissedarlar tarafından imzalanması sağlanıyor.

13-KBB de hazırlanan Kıymet Takdir Raporunda herhangi bir emsal yok basit usulde hazırlanıyor. İBB de hazırlanan Kıymet Takdir Raporunda özellikle dava açılan taşınmazlar için SPK'nın öngördüğü içerik ve tarzda raporlar hazırlanıyor. Her iki kurumda yüksek bedelli kamulaştırma işlemlerinde dışarıdan SPK lisanslı Değerleme firmalarından ihtiyaç duyulması halinde değerlendirme hizmeti alıyor.

14-KBB de yeşil alanlar ve yollar için Meclisten karar alınmış ve sorumluluk resmi olarak paylaşılmış. Yeşil alanlarda 20000 m² üzeri ve yollarda ise 14.5 m üzeri Büyükşehir sorumluluğunda, bu ölçülerin altındaki yerlerde sorumluluk ilçe belediyelerine bırakılmıştır. İBB de ise UKOME kararlarına göre yollar üç sınıfa ayrılmış bunlardan bir kısmı Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluğunda ana arter sayılan yollarda sorumluluk Büyükşehir belediyesinde diğer yollar ise ilçe belediyeleri sorumluluğunda bırakılmış. İBB de yeşil alanlar için plan eğer bölge parkı niteliğinde ise Büyükşehir belediyesi sorumluluğunda, plan bölge parkı harici bir yeşil alan, park vb ise ilçe belediyeleri sorumluluğuna bırakılmıştır.

15-Her iki Belediye de kamulaştırma süreçlerinde trampa, transfer vb uygulamalar nadir de olsa yapılıyor.

16-Her iki Belediyede nadir de olsa üretmiş oldukları sosyal konut daireleri takasta kullanıyorlar (Kıyaslama Modeli Çalışması, İBB 2018b).

Belediyelerde yürütülmekte olan kamulaştırma süreçlerinde benzeşen yönler çoğunlukta olmakla birlikte bir takım Belediyelerde hem kurumsallaşmanın sağlanamamış olmasından hem de yeterli seviyede konuya hakim personelin

bulunmayışı nedeniyle uygulamada farklılıklar ortaya çıkabilmektedir. Bu konuda tüm Belediyelerde yeknasaklığın sağlanması hususunda Belediye Birlikleri tarafından iyi uygulama örnekleri ortaya çıkartılarak birlik üyesi Belediyelere bunların sunulması ve üye belediyelere kamulaştırma konusunda ihtiyaç duyulan eğitimlerin verdirilmesi önemli faydalar sağlayacaktır.

Ayrıca yine Belediye Birlikleri tarafından Belediye bütçelerinde ciddi anlamda gider oluşturan kamulaştırma süreçlerine dair birlik üyesi belediyelerle birlikte ortak akıl çalıştayları düzenleyerek hem kamu yararına hem de mülk sahipleri lehine olabilecek yasal düzenlemeler için ortaya somut öneriler getirilmelidir. Yapılacak bu çalıştaylarda elde edilecek bir takım düzenlemeler için gerekli girişimlerde bulunarak konunun yasal olarak düzenlenmesinin takibi yapılmalıdır.

Özellikle yoğun bir şekilde kamulaştırma ihtiyacı içerisinde olan Büyükşehir Belediyeleri de kendi aralarında bir ağ kurarak kamulaştırma süreçlerine dair her türlü bilgi ve belge paylaşımı, teknik destek vb konularda birbirleriyle iletişim ve etkileşim halinde olmalarında fayda vardır.

Birbirlerine komşu Belediyeler arasında ihtiyaç olması halinde görevlendirme yöntemiyle uzman personellerin birbirlerinin işlerinde çalıştırılmasının sağlanması da süreçlerin verimli ilerlemesine katkı sağlaması muhtemeldir.

Kamulaştırma süreçlerini yönetecek teknik personeli olmayan küçük bütçeli belediyelerin kamulaştırma iş ve işlemlerini bağlı oldukları il veya ilçe belediyelerine yaptırabilmelerinin yasal mevzuatının tesis edilmesi halinde kamulaştırma yapma konusunda yetersiz bu tarz belediyelere kolaylık sağlanmış olur.

Belediyelerin bir takım kamulaştırma süreçlerini dışardan hizmet alım yöntemiyle hukuk veya mühendislik bürolarına yetki vererek bu işleri yaptırmalarının yasal mevzuatta yer almasının sağlanması da iyi olur.

4-BELEDİYELEDE YAŞANAN KAMULAŞTIRMA PROBLEMLERİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Belediyeler açısından kamulaştırmadan başka çözümü bulunamayan, yatırımları için ihtiyaç duydukları özel mülkiyete konu taşınmazların kamulaştırma süreçlerinde belirgin olarak aşağıdaki problemlerin mevcudiyeti tespit edilmiştir. Belediyelerde yürütülen kamulaştırma süreçlerinde yaşanan problemler yedi ana başlık altında toplanmıştır. Problemler ile bu problemlere kaynak teşkil eden durumlar ortaya konmuş ve bu problemlere ilişkin çözüm önerilerine değinilmiştir.

4.1- Kamulaştırmaya Altlık Olan Plan Ve Projelere Ait Problemler

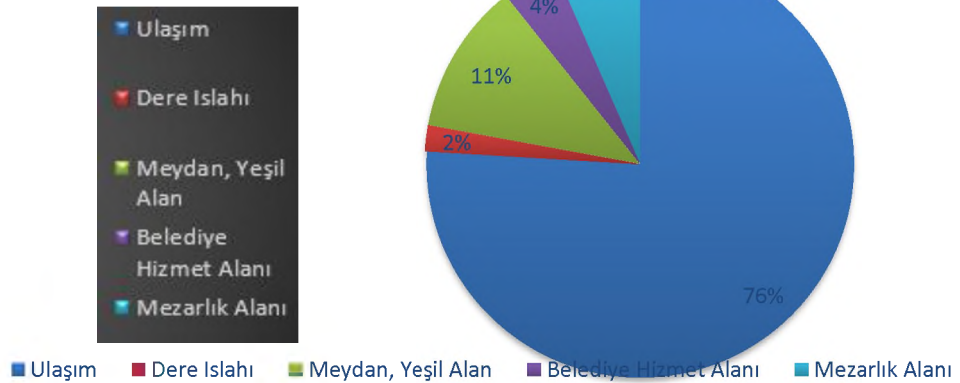
Kamulaştırma iş ve işlemleri müstakil bir hukuki süreç olmakla birlikte kamulaştırma süreçlerinin öncesi ve sonrası da kamulaştırma süreçlerinin kendisi kadar önemlidir. Kamulaştırma için gerekli olan uygulama planı, yatırımın nihai uygulama projesi ve kamulaştırma için yeterli miktarda bütçe sağlıklı bir kamulaştırma süreci için en baştan eksiksiz ve doğru bir şekilde hazır edilmelidir. Yatırım için gerekli olan nihai proje son halini almış, projeye uyumlu planlar meriyette ve yaklaşık olarak öngörülen gerçekçi bütçe ödeneği ayrılmış olmalıdır. Planlara ilişkin tüm itiraz süreleri tamamlanmış, onay ve askı süreleri eksiksiz yerine getirilmiş ve planlara ilişkin İdari yargıda herhangi bir dava açılmamış olmalıdır. Meriyette olan problemsiz planlara uygun olarak yatırım kararı alınmış projelerde tüm yönleriyle eksiksiz bir halde nihai uygulama projesinin bitirilmiş olması gerekir. Nihai plan ve bu plan üzerine uygulanacak nihai projeye istinaden kamulaştırılmasına ihtiyaç duyulan taşınmazlar için kamulaştırma süreçlerine başlanması gerekir.

Genel olarak Belediyelerde problem yaşanan kamulaştırma süreçlerinin en başında kamulaştırma işlemleri öncesinde uygun nitelikte hazır olması gereken planların, projelerin eksik olması, veya kamulaştırma için gerekli niteliklere haiz olmaması gelir. Bu konuda acele ile yapılan parçalı plan tadilatları ve iyi etüt edilmeden hazırlanmış projeler hem yatırımın genel anlamda hayata geçmesinde

hem de kamulaştırma süreçlerinde problemlere yol açmaktadır. Plana ilişkin hususlarda yapılan usul hataları; üst planla uyumsuzluk, fiili durumun göz önünde bulundurulmaması, plan askı süreçlerinde yapılan hatalar vb sebeplerden dolayı hem plan iptal davaları hem de plana dayalı alınan kamulaştırma kararları iptal edilmektedir. Projelerde ise en çok yapılan hatalar plan ve mülkiyet dokusunun projelendirme aşamasında dikkate alınmaması ile projenin eksiksiz son haline getirilmeden projenin imalatına ve kamulaştırmaya başlanmak istenmesidir.

Genel olarak aşırı yoğun Büyükşehir Belediyeleri açısından kamulaştırma işlemleri en fazla ulaşım alanında kendini göstermektedir (Şekil 4.1). Daha sonra yeşil alanlar, mezarlık alanları, itfaiye vb hizmet alanları, sosyo-kültürel tesis alanları, restorasyonu düşünülen eski eser vb kamulaştırmalar gelmektedir. Bu durum farklı Belediyelerde değişik yıllarda yapılan yatırımın ağırlığına göre değişebilir. Belediyelerin hem planları hayata geçirirken, hem de meriyetteki planlar doğrultusunda yapılaşmaya ve yoğunluk artışına sebebiyet verilirken doğru ve ilkesel yaklaşımlarla hareket etmeleri halinde kamulaştırma ihtiyaçları azalacaktır. Parçacıl plan tadilatlarıyla artırılan yoğunluk; hem yaşam kalitesini, hem sosyal düzeni, hem de şehirlerin yönetilmesini zorlaştırmakla beraber artan kamusal talepler için kamulaştırma zarureti ortaya çıkarmaktadır. Bu durumda kamunun kendi eliyle yarattığı bu durumun zararını yine kamu kaynaklarıyla bir takım kamulaştırma mağduru olabilecek mülkiyet sahipleri çekecektir.

İBB 2018 YILI KAMULAŞTIRMA TÜRLERİ



Şekil 4.1: İBB 2018 yılı kamulaştırmalarının türlere göre dağılımı (İBB, 2018 c)

Belediyeler açısından hem planlama süreçleri hem de projelendirme süreçleri yatırımların hayata geçirilmesinde en çok süresi kısıtlanarak asgari düzeyde tamamlanmaya çalışılan süreçlerdir. Bu durum hem yapılacak yatırım için ilave maliyetler çıkartmakta hem de kamulaştırma süreçlerinde hukuki ve idari pek çok problemleri kapının aralanmasına sebep olmaktadır. Özellikle kamulaştırma işlemlerinin meşruiyetine dayanak olan (kamu yararı sağlayan) planlardaki eksiklikler ve muğlaklıklar kamulaştırma süreçlerini ciddi anlamda tıkamaktadır. Planlarda görülen uyumsuzluklar, üst ölçekli plan ile alt ölçekli plan arasındaki farklılıklar, plan notlarındaki tereddütler, acele hayata geçirilen plan tadilatlarındaki usul hataları, plan içeriğindeki niteliğin kamusal bir nitelik olup olmadığı hususunun tartışma konusu olması, vb durumlar neticesinde kamulaştırma süreçleri başlamış olsa bile İdari yargıda açılan davalar neticesinde kamulaştırma süreçleri baltalanmaktadır.

Bu nedenle Belediyeler açısından yapılacak yatırımlarda öncelikle tam olarak tüm hususlarıyla uygulama planları ve bu planlara dayalı üretilen projeler eksiksiz üretilmeli ve kamulaştırma süreçleri tamamlanarak fiili imalatlara geçilmelidir. Hedeflenen kamusal projelerde ihtiyaç duyulan özel mülkiyete konu taşınmazların kamulaştırılmasından önce planlama, imar kanunu gereği yapılacak 18. Madde uygulaması vb süreçlerin tamamı denenmiş ve kontrol edilmiş olmalıdır. Planlama süreçleri (yeni plan, plan tadilatı, plan notu ilavesi vb) ve imar uygulaması ile çözülmesi muhtemel mülkiyet problemlerinin kamulaştırmaya ihtiyaç duyulmadan bu yollarla çözülmesi hem kamu kaynakları açısından hem de özel mülkiyet sahiplerinin mağduriyeti açısından elzemdir.

Yatırımların planlama ve projelendirme aşamasında zemindeki fiili durum mutlaka iyi derecede incelenmeli, proje alanındaki mülkiyet dokusu detaylı bir şekilde analiz edilmelidir. Projenin uygulama sahası eğer varsa kamu arazilerine veya kadastral boşluklara kaydırılmalıdır. Planlarla örtüşmeyen, bölgedeki fiili durumun göz önünde bulundurulmadığı, mülkiyet dokusunun iyi irdelenmediği projelerde kamulaştırma yapmak hem kaynak hem de zaman israfına yol açmaktadır. Proje bölgesinde mülkiyet dokusu iyi etüt edilerek, projeden sonra bir kısım insanlara kamulaştırma mağduriyeti, bir kısım insanlara rant doğuracak

durumlar bertaraf edilerek adaletli bir şekilde projenin zemine uygulanması sağlanmalıdır. Kamulaştırma süreçlerine başlanmadan önce sağlıklı bir kamulaştırma süreci yürütülebilmesi adına ve yaşanan problemleri asgari düzeyde tutmak için yapılması gerekenleri maddeler halinde yazmak gerekirse;

1. Öncelikle kamulaştırmanın hukuki dayanağı olan kamu yararı kararının teknik ve hukuki açıdan hatasız bir şekilde temini gerekir. Belediyelerde kamulaştırılacak taşınmazların meri planda kamulaştırma amacıyla aynı kamusal donatı alanında olması kamu yararını temin etmektedir. Planlar kamu yararı yerine kullanıldığı için plan konusunda her şeyden önce teknik ve mevzuat açısından herhangi bir sorun teşkil edici bir yönünün bulunmaması gerekir. Bu nedenle aceleye getirilmeden doğru planların uygun yöntemlerle meriyet kazandırılması gerekir.
2. Hayata geçirilmesi düşünülen yatırımın uygulama imar planlarının hazır edilmesinden sonra uygulama projesinin hazırlanması gerekir. Hazırlanacak uygulama projesi, planlarla mutlaka örtüşmeli, güncel halihazır durum ve bölgedeki mülkiyet durumu irdelenerek hazırlanmalıdır.
3. Planları mevcut olan ve bu planlar doğrultusunda uygulama projesi hazırlanmış yatırım projelerinde sonraki aşama kamulaştırma paftalarının güncel sayısal kadastral paftalar üzerine işlenerek hazırlanmasıdır. Hazırlanmış kamulaştırma paftaları mutlaka kamulaştırma işlemlerine başlanmadan önce ilgili kadastro mühendisliğince kontrol edilerek onaylanmalıdır. Onaylanan kamulaştırma paftalarının meriyette kabul edilen koordinat sistemi ve projeksiyon sistemleriyle hazırlanmış olduğundan emin olunmalıdır.
4. Güncel tapu kayıtları üzerinde çalışılmalıdır. Tapu kayıtlarındaki tüm takyidatlar öncelikle irdelenmelidir. Tapu kayıtlarındaki beyanlar, şerhler, irtifak hakları, ipotekler, haciz şerhleri, aile şerhleri vb tüm takyidatlar göz önünde bulundurulmalı bunlarla alakalı kamulaştırma işlemleri öncesinde yapılması gerekenler yapılmalıdır.
5. Kısmi yapılacak kamulaştırma işlemlerinde mutlaka güncel kadastral altlıklar üzerinde çalışılmalıdır. Kamulaştırma işlemi öncesinde hazırlanacak kamulaştırma paftaları güncel kadastral altlıklar üzerinden çizilmelidir.

Çizilen kamulaştırma paftaları işlem yapılacak kadastro mühendisliğince mutlaka kontrol edilmeli, kadastro mühendisliğince onaylanarak mutabakatları sağlanmalıdır. Kadastro mühendisliğince yapılan kontroller tek tek parsel bazında yapılmalı koordinat ve alan hataları varsa düzeltilmelidir.

6. Tapu kayıtları üzerindeki tüm hatalar (hisse hataları, alan hataları, isim soy isim hataları, T.C. no olmaması vb) önceden görülmelidir. Kamulaştırma süreçleri başlamadan önce mümkün olduğu kadar bu hataların ilgili tapu müdürlüğünden giderilmesine çalışılmalıdır.
7. Kamulaştırması talep edilen taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan irtifak haklarının görülmesi ve bu irtifak haklarına ilişkin bedele dönmesi gerekenlerin mutlaka bedele dönüştürülmesi gerekir. Yine benzer şekilde evveliyatı vakıf olan taşınmazların beyan hanesinde işli bulunan vakıf şerhlerine istinaden ödenmesi gereken vakıf taviz bedelleri mutlaka bedele dönüştürülmelidir.
8. Kamulaştırma yapılacak bölgede yıkılması gereken yapı, müstemilat vb olması durumunda yıkılması gereken kamulaştırılacak taşınmazların yapı rölemleri, krokisi, kapı numarası ile hak sahiplerine ait bilgiler detaylı bir şekilde hazırlanmalıdır.
9. Kamulaştırma yapılacak taşınmazlarda özel mülkiyet yok, fakat zilliyetliğe dayalı bir tasarruf söz konusu ise zilliyet sahiplerine ait detaylı kimlik tespitleri, adres bilgileri temin edilmelidir. Zilliyetliği belgeleyen kanıtlayan bir takım bilgi ve belgelerin (şahit, abonelik faturası, muhtar beyanı, emlak vergisi beyanı vb) hem zilliyet sahiplerinden hem de farklı kanallardan temin edilmelidir.
10. İmar parseli olmayan elbirliği mülkiyetine dayalı herkesin fiili duruma göre kullanmakta olduğu kadastral parsellerde yapılacak kısmi kamulaştırmalarda öncelikle kamulaştırılacak alanın fiili duruma göre kimin tasarrufunda olduğunun tespiti gerekir. Bu çözülmesi zor bir durum olmakla birlikte hazırlanacak fiili paylaşım tutanağına mutlaka taşınmazdaki tüm hissedarlardan imza alınmalıdır. Ayrıca aynı tutanağa mahalle muhtarı ile ilçe belediyelerinden çağrılacak bir memurunda imzasının olması iyi olur.

11. Kamulaştırılacak taşınmazların sivil mimari örneği yapı olması, anıt eser komşuluğu vb niteliklerinin olması durumunda mutlaka kamulaştırma öncesinde ilgili Anıtlar Kurulundan taşınmazın kamulaştırılarak yıkılmasında ve plan amacına tahsis edilmesinde sakınca olup olmadığı hususunda karar talep edilmelidir. Anıtlar Kurulundan uygun nitelikte kurul kararı alınmadan kamulaştırma süreçlerine başlanmamalıdır.
12. Evveliyatı vakıf olan taşınmazlar 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 30. Maddesine istinaden kamulaştırılsa bile bedelsiz olarak Vakıflara geri dönmektedir. Bu nedenle kamulaştırma öncesinde evveliyatı vakıf olma ihtimali olan taşınmazlar için bu kapsama girip girmediklerinin kontrollerinin yapılması gerekir.
13. 2942 sayılı kanunun 07.09.2016 tarih ve 6745 sayılı kanunla değişen maddeleri gereği yapılan uzlaşmalar artık ilgili tapu müdürlüklerinde resen uygulanmakta olduğundan Tapu kütüğündeki malik bilgilerinin eksik olması, hatalı isimle kayıtlı görünmesi, ve tapuda malik bilgileri içerisinde T.C. kimlik numarasının bulunmaması sebebiyle hem rızai ferağ işleminin yapılmasını engellemekte bazen de yanlış kişi ile kamulaştırma işleminin yapılmasına neden olmaktadır. Bu sebepten dolayı tapu kayıtlarının güncellenerek T.C. kimlik nolu hale getirmelidir.
14. Kamulaştırma kararının alınmış olmasından sonra Belediyeler açısından en önemli konu kamulaştırma işlemi yapılacak taşınmaz maliklerine yapılması gereken tebligattır. Eksik kalan kamulaştırma süreçlerinin en belirgin unsuru usulüne uygun tebligat yapılmamış olmasıdır. Tebligat konusunda azami hassasiyetin gösterilmesi gerekir. Özellikle kalabalık mirasçıların olduğu taşınmazlarda çok küçük hisseler için herkese tebligat çekilmesinde, yurtdışında ikamet eden veya başka ülke vatandaşlığına geçmiş kişilere yapılacak tebligatlarda zorluklar yaşanmaktadır. Kamulaştırma kanununda veya Tebligat kanununda bu hususta kolaylaştırıcı bir takım düzenlemeler yapılmalıdır.
15. Kamulaştırılacak taşınmazlarda vefat etmiş maliklerin olması durumunda taşınmazda öncelikle intikal yapılması gerekmektedir. İntikal işlemi ise kendi başına ayrı bir işlem olup, çoğu zaman mirasçılar tarafından hem zaman hem de emek israfı olarak görülmektedir. Kamulaştırılan taşınmazlarda ilgili tapu

müdürlüğünde yapılması gereken intikal işlemi yapılacak kanuni düzenlemeyle uzlaşma neticesinde resen yapılan tescil/terkin işlemiyle birlikte başka herhangi bir belge ve harç ödemesi gerekmeden resen yapılmalıdır. Bu konuda yapılacak böyle bir düzenleme ile hem uzlaşma oranlarını artıracak hem de taşınmaz malikleri tarafından gereksiz görülen zaman ve emek israfının önüne geçilmiş olacaktır.

Belediyelerin süre olarak kısıtlı seçim dönemlerinde yatırımlarını ortaya koymak gibi bir zorunluluk hissetmeleri nedeniyle planlama ve projelendirme aşamalarında yukarıda zikredilen durumlara ilişkin ortaya konması gereken hassasiyetler atlanmaktadır. Bu durumda hem kamulaştırma maliyetleri oluşmakta hem de kamulaştırma süreçlerinde tıkanmalar yaşanmaktadır. Bu nedenle planlama ve projelendirme süreçlerinde daha hassas davranılması halinde hem kamu kaynaklarının israf edilmesinin önüne geçilmiş hem de kamulaştırma süreçlerinde istenilen kolaylıklara ulaşılmış ve mülk sahipleriyle yaşanacak olası mağduriyetlerin önüne geçilmiş olacaktır.

4.2- Yetki Karmaşasından Kaynaklanan Problemler

Ülkemizde son yıllarda İdari yapılanmaya ilişkin pek çok değişiklik yapılmıştır. Yapılan bu değişikliklerle yatırımcı bazı kurumlar mülga olmuş (Köy Hizmetleri, İl Özel İdareler vb), bazı kurumların ise bazı görev alanları Belediyelere devredilmiştir. Özellikle son çıkarılan Büyükşehir Belediyeleri Yasasından sonra Belediyelerin yetkileri artırılmış yatırımcı pek çok kurumun yatırım yetkileri Büyükşehir Belediyelerine devredilmiştir. Özellikle KGM'nün yol ağının önemli bir bölümü, DSI'nin bir takım dere ıslahları, İl Özel İdaresine ait yatırımların bir kısmı Belediyelere devredilmiştir. Devredilen bu kurumların geçmişte eksik bıraktıkları kamulaştırma işlemleri ile halihazırda açılan kamulaştırmasız el atma davalarında mahkemeler karar aşamasında takdir haklarını genelde Belediyeler aleyhine kullanmakta bu durumda önemli ölçüde Belediyeler açısından kaynak kaybı oluşturmaktadır. Bu durumun asgari düzeyde tutulabilmesi için Belediyelerin devraldıkları tüm yatırımlarda devreden kurumlardan bu konuda

sorumluluğun açıkça belirtildiği şekliyle bir protokol yaparak bu yatırımları devir almaları gerekir.

Yapılan devir protokollerinde görev ve sorumluluk tanımlarının çok iyi bir şekilde ele alınıp, hukuki üslupla yazılması sağlanmalıdır. Protokollerin yazılmasından sonra protokole imza atan kurumların üzerinde daha yüksek yetkiye sahip bir İdari mekanizma tarafından (Bakanlar Kurulu, İlgili Bakanlık vb) onaylanması gereklidir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Karayolları Genel Müdürlüğü arasında imzalanan Yolların Devrine ilişkin protokol 2011 yılında Bakanlar Kurulu tarafından onaylanmıştır. Onaylanan protokolde devir öncesi eksik kalmış kamulaştırma işlemlerinin sorumluluğu devreden kuruma aittir ifadesi mevcut iken pek çok kamulaştırmasız el atma davasında mahkemeler sorumluluğu İBB lehine vermiştir. İBB bünyesinde konuya ilişkin incelenen somut örnekte KGM tarafından eksik bırakılmış kamulaştırma işlemleri için taşınmaz hissedarları tarafından açılan dört adet farklı kamulaştırmasız el atma tazminat davasında davaların ikisinde İBB aleyhine diğer ikisinde ise KGM aleyhine hüküm çıkmıştır. Buna benzer pek çok yetki karmaşasından oluşan gereksiz kamulaştırma maliyetleri Belediyelerin bütçe giderleri açısından önemli bir kayıp oluşturmaktadır.

Belediyelerce yetki karmaşası yaşanan önemli bir konu ise dere ıslahlarıdır. Özellikle Büyükşehir Belediyeleri için bu problem ciddi bir şekilde yaşanmaktadır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7. Maddesinde Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır: denilmekte maddenin “r” bendinde ise *“Su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek; derelerin ıslahını yapmak; kaynak suyu veya arıtma sonunda üretilen suları pazarlamak”* ifadesi yer almaktadır. Buradan yola çıkarak pek çok dere ıslah çalışmasında Devlet Su İşleri ile ilgili Büyükşehir Belediyeleri sorun yaşamaktadırlar. DSİ tarafından eksik bırakılmış kamulaştırma işlemlerine ait açılan kamulaştırmasız el atma tazminat davalarında yukarıda ifade edilen 5216 sayılı yasanın “r” Maddesi gereği mahkemeler Belediyeler aleyhine hüküm kurmaktadır.

Benzer yetki karmaşasına Belediyeler kendi aralarında da yaşamaktadırlar. Pek çok yerde yol ağlarının sorumluluğu, yeşil alanların sorumluluğu vb sorumluluk alanları kesin olarak tespit edilmemiştir. Her ilde farklı bir yaklaşım tarzı ile sorumluluklar paylaşılmaktadır fakat bu paylaşım çoğu zaman itirazlara konu olmaktadır. Örnek olarak İstanbul'da yol ağına ilişkin sorumluluklar belli kriterler çerçevesinde UKOME (Ulaşım Koordinasyon Merkezi) tarafından belirlenmekte iken, Kocaeli ilinde ise meri planlarda genişliği 14,5 m'nin üzerindeki yollar Büyükşehir Belediyesinin sorumluluğunda 14,5 m'nin altındaki yolların sorumluluğu ise ilçe Belediyelerinin sorumluluğunda kabul edilmektedir. Yine yeşil alanların sorumluluğuna ilişkin İstanbul'da planlarda bölge parkı niteliğindeki yeşil alanlar Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda bölge parkı niteliğinde olmayan yeşil alanların sorumluluğu ise İlçe Belediyelerinde kabul edilmektedir. Kocaeli ilinde ise 20.000 m² nin üzerindeki yeşil alanların sorumluluğu Büyükşehir Belediyesinde, 20.000 m² nin altındaki yeşil alanların sorumluluğu ise İlçe Belediyelerinde kabul edilmektedir.

Planlarda yer alan okul alanı, dini tesis alanı, sağlık tesisi alanı, otopark vb daha pek çok kamusal donatı alanlarının hukuki sorumlulukları tam olarak mevzuatta yerini almamıştır. Kamulaştırmaya ilişkin açılan fiili ve hukuki el atma davalarında bu durum Belediyeler açısından yüklü miktarlarda tazminat ödenmesine sebebiyet vermektedir. Pek çok mahkeme kamusal alana ayrılmış yerlerin sorumluluğunu plan yapma yetkisinden dolayı Belediyelere vermektedir. Plan yapma yetkisi olsa da planda yer alan donatı alanlarının tümünün sorumluluğunun Belediyelerce üstlenilmesi mümkün olmayıp, donatı alanlarına ilişkin ilgili yatırımcı kamu İdarelerinin kendilerini ilgilendiren donatı alanlarına ilişkin sorumlulukları üstlenmesi gerekir. Bu durumun Belediyeler açısından yasal olarak yapılacak düzenlemeyle çözüme kavuşturulması şarttır.

Günümüz dünyasında yönetim biçimlerinin yerele doğru kaydığı görülmektedir. Pek çok merkezi idareye ait taşra teşkilatları kapatılarak yetki ve sorumlulukları Belediyelere devredilmektedir. Bu durum Belediyelerin daha fazla büyümesini ve kendisine bağlanan kurumların zamanında çözmediği mülkiyet problemlerinin de muhatabı olmalarını sağlamaktadır. Yetki ve sorumluluğu artan Belediyelerin

bütçeleri artırılmış olsa da artan sorumluluklar ve vatandaş memnuniyetinin bir sınırının olmaması nedeniyle bütçelerini daha stratejik kullanmaları gerekmektedir. Yetki devriyle üstlenilen pek çok eskiden başlanmış yatırımın bugüne kalmış mülkiyet sorunlarını üstlenmeden, bu konuda mahkemelerin dahi göz ardı edemeyeceği nitelikte yapılacak protokollere ihtiyaçları vardır.

Daha evvel başka kurumlarca yatırıma dönüşen bir takım kamusal hizmetlerde eksik bırakılan mülkiyet problemleri için açılan kamulaştırmasız el atma davalarında hem fiili el atmalarda hem de hukuki el atmalarda (plan gereği kısıtlanan taşınmazlarda) mevzuat açısından kamu İdarelerinin sorumlulukları net olarak ortaya konmadığından pek çok alakasız durumda Belediyeler devraldıkları bu yatırımlar için hesapta olmayan tazminat bedelleri ödemek durumunda kalmaktadırlar. Her kamu kurumunun kendi çıkarına hareket etmesi nedeniyle bu durumda en çok mağduriyet yaşayan kamu kurumları Belediyeler olmaktadır. Hem plan gereği kısıtlı taşınmazlar için hem de fiilen el atılmış taşınmazlar için tazminat sorumluluğu hakkında 2942 sayılı yasada düzenleme yapılması elzemdir. Bu durum kanunen düzenlenmesi elzem olmakla birlikte özellikle Büyükşehir statüsündeki illerde Büyükşehir Belediye Meclislerinden alınacak bir kararla da yetki karmaşası kısmen düzenlenebilir.

4.3- Kıymet Takdirine İlişkin Problemler

Taşınmazların kıymetlerinin tespiti vergi hesaplamaları, kamulaştırma, devletleştirme, imar uygulaması, planlama, özelleştirme, toprak düzenlemeleri gibi kamusal ihtiyaçlar ile emlakçılık, inşaat, sermaye piyasası, bankacılık, sigortacılık vb. özel sektör ihtiyaçları için gereksinim duyulan hem kamu hem de özel sektörün başvurduğu mesleki bir alandır. Ülkemizde son dönemlerde artan taşınmaza dayalı sermaye araçlarının artışı nedeniyle taşınmazların kıymetlerinin belirlenmesinde objektif ve bilimsel yaklaşımların kullanımı artmaktadır.

Taşınmaz değerlemede en çok kullanılan yöntemler sırasıyla karşılaştırma, gelir, ve maliyet yöntemleridir. Ülkemizdeki mevcut ekonomik değerlerin çok değişken

oluşu, vergi sisteminin bütüncül ve gerçekçi değerleri içermemesi, emsal bulmada yaşanan zorluklar, yapı birim maliyetlerinin farklı alanlar için farklı nitelikte olması vb sebeplerle taşınmaz değerlemede zorluklar yaşanmaktadır.

Değer kelimesi genellikle taşınmazlara özgü bir kavram olarak kullanılsa da pek çok anlamlar taşır. Taşınmazlar üzerinde özel mülkiyetin söz konusu olduğu ülkelerdeki gibi ülkemizde de bir taşınmazın kredi, sigorta, yatırım, vergi, bildirge, kamulaştırma, piyasa, pazar, sürüm, satış, peşin, taksit, ipotek, gerçek, maliyet, tavan vb. değeri terimleri kullanılır. Taşınmaz değeri belirlemede esas alınan temel yasal düzenlemelere göz atıldığında; 1982 tarihli T.C. Anayasası'nda; Bedelin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir denilmektedir. Ayrıca kanunun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri de dikkate alacağı ifade edilmektedir. 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanuna göre; kıymet takdir komisyonu ve bilirkişiler kamulaştırma bedelinin 'takdirinde, Kamulaştırma Kanunu'nun 11. Maddesinde belirtilen unsurları ayrı ayrı gerekçeleriyle incelemeli ve bunlara dayanarak kamulaştırma bedelini tespit etmelidirler (Çakır, 2013).

Konuyu düzenleyen Kamulaştırma Kanununun 11. Maddesi incelendiğinde taşınmaz değerlemesi için kanuna göre dikkate alınması gereken hususlar şunlardır;

1. Cins ve nevini,
2. Yüzölçümünü,
3. Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
4. Varsa vergi beyanını,
5. Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
6. Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,

7. Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
8. Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
9. Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri dikkate alarak kamulaştırma bedelini hesaplayacaklardır.
10. Bu fıkra da belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek ve her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri, esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Yine Kamulaştırma Kanununun Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri Ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmeliğin Raporlarda bulunması gereken asgarî bilgiler başlıklı 17. Maddesine göre; Bilirkişi raporlarında; “....., Bedele etki eden tüm kanunî verilerin, imar verilerinin, gayrimenkulün özgün nitelik ve kullanım şeklinin, değeri etkileyen hak ve yükümlülüklerin, gayrimenkul üzerindeki aynî ve şahsî irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetlerinin, kadastro ve aplikasyon bilgilerinin, millî bir gayrimenkul bilgi sistemi için gereken verileri içeren özet bilgi formunda, Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin ayrı ayrı irdelenmesi ve belirtilmesi şarttır.” Yargıtay Örnek Kararları İncelendiğinde ise; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 17.11.2003 gün, 2003/7479 E. 2003/9038 K. Sayılı Kararına göre; “Değeri hesaplanacak ve emsal alınan parseller nasıl ne zaman doğdular, zayıatları ve imar durumları neydi. Laf olarak değil, belge olarak konmalı. Değer öyle biçilmeli.” Yargıtay 5. hukuk dairesinin 22.12.2005 gün, 2005/10081 E. 2005/14163 K. Sayılı Kararına göre; “Bilirkişi raporlarında, getirtilen emsallerin satışlarının vergi ve harçtan kaçırmak için düşük gösterildiği açıklandıktan sonra, sonuçta piyasa rayicinden söz edilerek soyut ifadelerle değer biçildiğinden, bu

rakamlara göre hüküm kurulması mümkün değildir.” şeklinde ifade etmektedir (Çakır vd. 2013).

Taşınmaz değerlemesinde ilgili mevzuata göre dikkate alınması gereken hususlar ve ilgili yargı kararları incelenerek değerlendirildiğinde; tüm bu yasal düzenlemelerde taşınmazın değerinde etkili olabilecek diğer objektif unsurların da dikkate alınması gerektiği ifade edilmesine ve özellikle vurgulanmasına rağmen söz konusu yasal düzenlemelerin hiçbirinde dikkate alınması gereken bu objektif unsurların neler olması gerektiği ve bunların değerlemede nasıl dikkate alınacağı açıklanmamaktadır. Ayrıca bu objektif unsurların taşınmazın değerine ne derece etki ettiği ve birbirlerine göre önem sırası da belirtilmemektedir (Çakır vd. 2013).

Kamulaştırma işlemlerinin en çok problem arz eden noktası kamulaştırılacak taşınmazlara takdir edilen bedel konusudur. Kamulaştırılan taşınmazların taşınmaz malikindeki manevi yönü ile kanun gücüyle taşınmazın kamuya geçiriliyor olmasının herhangi bir ederi bulunmamaktadır. Kamulaştırmada süreç tamamıyla maddi bedelin tam olarak karşılanıp, karşılanmadığı üzerine odaklanmaktadır. Bedelin ne olacağı hususu ise ya Belediye yönetimlerince oluşturulmuş olan Kıymet Takdir Komisyonu marifetiyle veya açılan kamulaştırma davalarında mahkemelerce atanmış bilirkişiler marifetiyle belirlenmektedir. Her iki durumda da objektif bir takım unsurlar baz alınıyor olsa da hem kamu kaynaklarının kullanımı açısından hem de mülk sahiplerinin hakları açısından yeterli ve tatmin edici raporların varlığı çok fazla değildir. Hem Kıymet Takdir komisyonları hem de bilirkişiler gayrimenkul değerlendirme konusunda farklı yöntemler mevcut iken sadece benzer satışlara odaklı kıyaslama yöntemini kullanmaktadırlar. Belediyelerin Kıymet Takdir komisyonları genelde devlet memurlarından oluşuyor olması nedeniyle daha somut ve güçlü benzer emsal satışları veya bölgede kesinleşmiş mahkeme kararlarından çıkan fiyatları referans almaktadırlar. Mahkemelerce atanan bilirkişilerin hazırlamış oldukları raporlarda ise herhangi bir standart bulunmamaktadır. Bilirkişiler değerlendirme için her zaman kıyaslama modelini kullanmayı tercih etmektedirler, fakat seçtikleri emsalleri yorumlama

biçimlerinin bir standartı olmayıp, tamamen kendi tercihlerine göredir. Buradaki temel problem bilirkişilerin herhangi bir hesap verir yönünün olmaması ve takdir yetkilerinin sorumsuzluğudur.

Belediyelerde yapılan kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı kanun gereği oluşturulan Kıymet Takdir Komisyonları genellikle değerlemesi gereken pek çok yönü bulunan farklı taşınmaz türleri için yeterli deneyim ve mesleki yeterliliğe sahip değildirler. Komisyonlar genellikle kanunun öngördüğü en alt sayıda ve genellikle üst yöneticiler arasından seçilmektedir. Komisyon üyelerinin hem mesleki anlamda uygun mesleklerden seçilmeleri hem de SPK'dan alınan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olmaları gerekmektedir. Belediyelerde seçilen Kıymet Takdir Komisyonları hem mesleki uygunluk hem de lisans sahibi olma anlamında kısmen yeterli olsalar da genellikle eksik yönleri vardır.

2942 sayılı kanunun işleyişine dair uygulama yönetmeliğinin olmaması ve Kıymet Takdirini düzenleyen ilgili maddelerinin yeterli açıklıkta ve doygunlukta olmaması nedeniyle yerleşik Yargıtay içtihadları kamulaştırılacak taşınmazların bedelinin tespitinde yoğun bir şekilde uygulama alanı bulmuştur. Konuya ilişkin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 11. Maddesinde “Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri dikkate alarak kamulaştırma bedelini hesaplayacaklardır” ifadesi mevcuttur. Bu ifadeden anlaşılması gereken objektif ölçülerin ne olduğu çoğu zaman yerini bulamamakta ve ortaya konuyla alakalı birbirleriyle çelişen farklı zamanlara ait Yargıtay içtihadları çıkmakta bu durumda genellikle kıymet takdir konusunda problemlere sebebiyet vermektedir.

Konuya ilişkin yapılan bir çalışmada taşınmaz değerlemesi; bir taşınmazın ve üzerindeki hakların değerlendirme günündeki olası değerinin bağımsız, tarafsız ve objektif ölçülere göre kestirimidir. Bir başka tanıma göre de; taşınmazların sahip oldukları özellikler bakımından ekonomik gelişmeler karşısında top yekün analiz edilip, güncel piyasa koşullarında birim değerinin tahmin edilmesidir. Bir taşınmazın değerinde etkili olan birçok faktör vardır. Bu unsurların değişkenliği

ve taşınmazın değerinde ne kadar etkili olduğunun saptanması taşınmaza değer belirlemede çok önemlidir. Taşınmaz değerine etki eden faktörlere ait ağırlıkların belirlenmesi, değerlendirme yönteminin en zor kısmını oluşturmaktadır. Değerleme esaslı uygulamalarda değeri etkileyen kriterlerin sayısı sınırlandırılmaz. Bu kriterler bölge şartlarına bağlı olmakla birlikte kişiden kişiye de değişebilir. Ülkemizde değerlendirme konusundaki yasal dayanaklar incelendiğinde; taşınmazın değerinde etkili olabilecek diğer objektif unsurların da dikkate alınması gerektiği ifade edilmesine rağmen söz konusu yasal düzenlemelerin hiçbirinde dikkate alınması gereken bu objektif unsurların neler olacağı ve bunların değerlemede nasıl dikkate alınacağı açıklanmamaktadır. Ancak bu kriterlerin genelde neler olabileceği yaklaşık olarak belirlenebilmektedir. Ayrıca bu kriterlerin her birinin taşınmazın değerini aynı oranda etkilemeyeceği de aşıkardır. Bu nedenle her bir kriter için bir ağırlık belirleme gereksinimi söz konusudur değerlendirmesi yapılmıştır (Çakır vd. 2013).

Kamulaştırma süreçlerinde kıymet takdirlerine ilişkin problem teşkil eden önemli bir husus da kamulaştırılan taşınmazın arsa-arazi ayrımının doğru bir şekilde yapılamıyor olmasıdır. Bu konuda mevzuatta herhangi bir veri bulunmadığından yapılan değerlemelerde ciddi problemler oluşmaktadır. Yapılan yanlış tespitler neticesinde ya gereğinden fazla ya da gereğinden eksik bedeller ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırma Kanununa göre arsa vasfındaki taşınmazlarda değerlendirme yapılırken emsal yöntemi, arazi vasfındaki taşınmazlarda ise gelir yöntemine göre değer belirlenmelidir. Bu nedenle değerlendirme yapılırken arsa-arazi ayrımının doğru yapılmış olması mühimdir.

Arsa ve arazi ayrımı hakkında özet olarak belirtmek gerekirse, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki belediye tarafından parselasyonu yapılmış alanlar arsa olarak değerlendirilir. Dolayısıyla uygulama imar planı bulunan bu kapsamdaki alanların, arsa niteliğinin tespiti bakımından başka herhangi bir araştırma yapmaya gerek yoktur. Ayrıca belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulama imar planı olmayan yerler, belediye hizmetlerinden yararlanması, etrafının meskûn halde ve nüfus yoğunluğunun fazla olması durumlarında arsa sayılmalıdır. Ancak bu yerler belediye hizmetlerinin

tamamından yararlanmıyorsa, yapılaşma ve nüfus yoğunluğu fazla değilse ve daha da önemlisi mevcut durumda üzerinde bitkisel üretim yapılıyorsa arazi olarak değerlendirilmelidir. Bu gibi yerler belediye imar planında “tarımsal niteliği korunacak alan” olarak belirtilmiş ise, bu durum mahkeme nezdinde o yerin arazi olarak değerlendirilmesini güçlendireceği gibi, bununla ilgili olarak belediyeden alınacak bir yazının bilirkişi raporunun ekine konulması da konuya resmiyet kazandırmış olacaktır. Kamulaştırma davalarında görev alan bilirkişilerin, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulama imar planı olmayan yerlerde arsa-arazi ayrımını yaparken, söz konusu yerin yol, su, toplu taşıma, aydınlatma, çöp toplama ve kanalizasyon gibi hizmetlerden yararlanma durumunu gösteren resmi bir yazıyı, ilgili belediyeden alarak bilirkişi raporunun ekine koymaları gerekir. Bu yazıya ek olarak, taşınmazın konumunu gösterecek şekilde fotoğrafının çekilmesi ve yerleşim merkezine olan uzaklığını belirtecek şekilde plan ve kroki üzerinde gösterilmesi gerekmektedir (Kılıç, 2011).

Kamulaştırılan taşınmazların bedeli belirlenirken çok sık olarak ortaya çıkan temel problemler şunlardır:

1. Konuya ilişkin mevzuatta taşınmazların bedelinin belirlenmesinde arsa bedeli+yapı enkaz bedeli şeklindeki yöntemin yer alması,
2. Taşınmazlar için arsa+ arazi ayrımının somut olarak yapılamaması,
3. Taşınmazların değerlemesinde kıyaslama modeli haricinde başka yöntemlerin hemen hemen hiç kullanılmaması,
4. Emsal satış olarak örnek alınan taşınmazların tapuda düşük harç ödemek için gerçek bedelinin altında bir bedelle satışının yapılmış olması,
5. Taşınmaz maliklerinin düşük vergi ödemek için Emlak vergi beyanlarını düşük beyan etmeleri,
6. Özel kişiler taşınmaz ediniminde özellikle daire, dükkan vb satın almalarda arsadan verilen payların dikkate alınmaması neticesinde konu kamulaştırma olduğunda bedel belirlenirken arsa+enkaz şeklindeki yaklaşım nedeniyle ciddi mağduriyetler yaşamaktadırlar. Bu konuda özellikle yeni yapılmış yapılarda müteahhitler veya toprak sahipleri kendi adlarına bıraktıkları daire veya dükkanların arsa paylarını yükseltip, satış yaptıkları daire veya dükkanların arsa paylarını düşük vererek satmaktadırlar. Bu da

kamulaştırma vb durumlarda arsa payının önem arz ettiği durumlarda büyük mağduriyetlere sebebiyet vermektedir,

7. Daire ve dükkan kamulaştırmalarında arsa+enkaz şeklinde yapılan değer tespitlerinde çok ciddi mağduriyetler oluşmaktadır. Daire veya dükkanların şerefiye payı, gelir getirme durumları, işlevsel rantları vb avantajları göz önünde bulundurulmamaktadır.

Gerek kıymet takdir komisyonları gerekse mahkemece görevlendirilen bilirkişilerin değer takdirinde uymakla yükümlü olduğu kamulaştırma kanununun değer tespit esaslarını belirleyen 11. Maddesi uyarınca arsa vasıflı taşınmazların değeri emsal karşılaştırmasına göre yapılmalıdır. Emsal olarak belirlenecek taşınmazların nitelikleri eşdeğer nitelikte olmalı veya makul bir oranda benzerlik arz etmelidir. Birbirlerine gerek yüzölçümü, gerek topografik yapı gerekse konum ve altyapı olanakları yönünden hiçbir benzerlik göstermeyen iki taşınmazın karşılaştırılarak bedel takdiri yapılması kaçınılmaz olarak hatalı sonuçların çıkmasına sebep olacaktır. Uygulamada birbirine benzer taşınmazlar için gerçekçi satış verilerinin elde edilemiyor olması nedeniyle bölgede bilinen bir veya iki adet emsal satış üzerinden tüm bölgenin taşınmazlarının değerini takdir edilmesi en çok karşılaşılan hatadır. Hal böyle olunca iki taşınmazın birbirine göre değer oranı 5-10 kat gibi afaki rakamlar olmaktadır ki bu durum gayrimenkul değerlendirme usul ve esaslarına tamamen aykırıdır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın değerlendirme tarihindeki niteliklerinin bir diğer önemi ise benzer bir taşınmaz bulunması noktasındadır. Uygulamada arsa vasıflı bir taşınmazın değeri takdir edilirken bölgede boş arsa vasıflı taşınmaz bulunmaması halinde üzerinde yapı bulunan taşınmazların yapı bedeli düşülerek arsa değerinin bulunması şeklindedir. Bu uygulamada da her ne kadar yapı bedelinin tenzili teoride mümkün olsa da satış bedelinin içerisinde binanın niteliği, inşaat kalitesi, bağımsız bölüm iç düzeni, cephesi gibi unsurlar satış fiyatının belirlenmesinde etkili olduğundan ortak yerlerden yararlanma oranı dahi satış fiyatında dikkate alındığından bu gibi satışlarda binanın değeri satış değerinden düşülmüş olsa bile yanılığa sebebiyet vermektedir. Bu durum ticari

nitelikli bağımsız bölüm satışlarında daha belirgin olarak ortaya çıkmaktadır. Ticari bir bağımsız bölümün değerinde maliyet faktörlerinin yanı sıra işlevsel rant büyük önem arz etmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar da taşınmazın değerini doğrudan etkileyen unsurlardandır. Ancak bu husus çoğu zaman göz ardı edilmekte, bazen de yetersiz inceleme neticesinde gerçekçi olmayan bir değere ulaşılmaktadır. Örneğin taşınmazın tapu kayıtlarına şerh edilmiş bir intifa hakkı veya irtifak hakkı taşınmazın değerini %50 oranına kadar düşürebilmektedir. Bu duruma dikkat edilmemesi halinde çıkan bedel gerçeğe uyuşmamaktadır.

Kıymet Takdir komisyonlarınca yapılan değerlendirme esnasında problem yaşanan konulardan biri de kat mülkiyetli veya kat irtifaklı daireler ve dükkanlar için yapılan değerlemelerde kanunun öngördüğü arsa + yapı bedeli hesaplama zorunluluğudur. Bu durum bölgede belirlenmiş çıplak arsa fiyatları üzerinden yapılan değerlendirme nedeniyle büyük mağduriyetlere veya uzlaşma süreçleri yerine uzun süren davaların yaşanmasına sebebiyet vermektedir.

Kamulaştırma işlemi yapılacak taşınmazlarda kıymet takdirinin tespitinde en çok yaşanan problemlerin başında değerlendirilmesi yapılacak taşınmazın arsa mı arazi mi olduğu konusunda yaşanan tereddütler gelir. Yapılan bir çalışmada kamulaştırma Kanunu'na göre arsa ve arazide kamulaştırma bedelinin hesaplanması farklı esaslara göre yapılmaktadır, arsa vasfındaki taşınmazlarda emsal, arazide ise gelir esasına göre değer biçilmektedir, bu amaçla kamulaştırma bedelinin hesaplanmasında, öncelikle arsa-arazi ayrımının doğru yapılması gerekmektedir tespiti yapılmıştır (Kılıç, 2011). Bu tespitin yanlış yapıldığı zaman bedeli ya çok düşük ya da çok yüksek bedelli değerlendirme raporları ortaya çıkmaktadır. Genel anlamda imar planları olan ve meskun alanda kalan yerlerdeki taşınmazlar arsa olarak değerlendirilmekte, meskun alan dışında olan, belediye hizmetlerini aktif olarak almayan ve tarımsal niteliği bulunan bölgelerdeki taşınmazlar arazi olarak değerlendirilmektedir.

Bu değerlendirmenin mevzuatta sınırları ve kapsamı detaylı bir şekilde verilmediğinden arsa ve arazi ayırımına dayalı hatalı pek çok bilirkişi raporları ve mahkeme kararları ortaya çıkmaktadır.

Kısmi kamulaştırılan taşınmazlarda kamulaştırmadan arta kalan kısmında değer azalışı veya değer artışı problemleri de uygulamada bir yeknesaklığa kavuşmamıştır. Bu konuda mevzuat ağısından hiçbir değerleme bulunmadığından mevcut Yargıtay içtihadları baz alınarak kararlar verilmekte ve verilen bu kararlar neticesinde aynı taşınmaz için birbirleriyle çelişen Bilirkişi Raporları ortaya çıkmaktadır. Kıymet Takdir raporu düzenlenirken komisyon üyelerince dikkate alınan resmi doneler ile (mahkeme kararları, tapuda yapılmış güncel satış verileri, emlak vergi değerleri vb) oğu zaman kıymeti takdir edilecek taşınmazın gerçek piyasa değeri bulunamamaktadır. Mülk sahipleri genellikle daha az vergi ve harç ödemek adına tapu alım satım değerlerini küçük göstermekteler ve Belediyelere beyanla ödedikleri emlak vergi değerlerini gerçek değerlerinin çok altında göstermektedirler. Bu durum kamulaştırma gibi kanunen uyulması gereken somu kriterleri olan bir alımda kendilerine bk bir kayıp olarak dönmektedir.

Belediyelerin Kıymet Takdir komisyonlarınca hazırlanan kıymet takdir raporları bir rapor niteliğinden uzak bir sayfadan oluşan kıymet takdiri yapılacak taşınmazın bilgileri ile belirlenen bedelin üzerinde yazılı olduğu bir belge olmamalıdır. Kıymet Takdir raporları detaylı bir şekilde incelenebilir, sorgulanabilir ve şeffaf bir nitelikte doyurucu bir rapor halinde olmalıdır. Kıymet Takdiri yapılacak taşınmazların artı ve eksi tüm yönleri ortaya konarak, bedelin belirlenmesinde kullanılan tüm yöntem ve araçlar raporda yer almalıdır. SPK'nın ilgili mevzuatları gereği hazırlanan raporlara uygun nitelikte (rnek bir rapor: şekil 3.5) bir değerleme raporu olmalıdır.

Tüm burada zikredilen Kıymet Takdirine ilişkin açıklanan problemler için 2942 sayılı kanunun ilgili maddeleri revize edilerek yukarıda ifade edilen değerlemeye ilişkin problemleri hususların ortadan kaldırılması sağlanmalıdır. Bununla birlikte öncelikle şehir merkezlerinden başlanarak gerçek ölçütlerle hazırlanmış, sürekli

güncellenen, tüm özel ve tüzel kişiliklerin referans alacağı bir değerlendirme haritasının hazırlanarak kullanıma sunulması gerekir. Belediyeler tarafından her sene başında revize edilen sokak rayiç bedellerinin de gerçekçi ölçütlerle tespit edilerek onaylanması gerekir. Böylelikle hem gerçek değerler üzerinden vergi toplanması sağlanmış olur, hem de kamulaştırma vb durumlar için ihtiyaç duyulan rayiç bedeller gerçekçi bir şekilde ilgili Belediyelerden temin edilmiş olur.

4.4- Uzlaşma Süreçlerine İlişkin Yaşanan Problemler

Kamulaştırma süreçlerinden uzlaşma süreci; mülk sahipleriyle hem kamulaştırmanın gerekçelerinin tartışıldığı, hem de taşınmazın bedelinin pazarlık konusu edildiği kamulaştırmanın en önemli ve en kritik sürecidir. Bu sürecin başarısı aslında tüm süreçlerin başarısıdır. Bu süreç kapsamında kendisine ulaşılan ve resmi bir tebligat neticesinde uzlaşmaya davet edilen mülk sahiplerinin ikna edilmesi hem kamulaştırmayı yapan Belediye açısından hem de mülk sahipleri açısından önemli bir kazanımdır. Mülk sahipleri uzlaşma görüşmesine kafasındaki bir takım soru işaretleri ile uzlaşma görüşmelerine gelmektedir. Mülk sahiplerinin kafasındaki temel soru işaretleri şunlardır:

- 1- Kamulaştırmanın amacı nedir? Taşınmazım için ne yapılacaktır?
- 2- Gerçekten kamulaştırmadan başka alternatif yok mudur?
- 3- Bu duruma itiraz edebileceğim elimde bir şey var mıdır?
- 4- Taşınmazımızın gerçek değeri nedir? İdare bana ne teklif edecektir?
- 5- Teklif edilen değer ne kadar gerçekçidir? Pazarlık payı ne kadardır?
- 6- Proje kapsamında diğer taşınmazlara ne teklif edilmiştir?
- 7- Ben uzlaşırsam benden sonra gelenler daha iyi pazarlık yapıp daha yüksek bedelle uzlaşırlar mı?
- 8- Dava açılrsa ne fiyat çıkar? Uzlaşmayıp davaya mı gitsem?

Yukarıda maddeler halinde verilmiş mülk sahiplerinin kafasındaki temel sorular iyi bir empati ve uygun bir iletişim diliyle yapılacak uzlaşma görüşmelerinde bertaraf edilebilir. Bu gibi sorularına somut, inandırıcı cevaplar alan mülk

sahiplerinin önünde artık tek soru kalmaktadır, bu soruda uzlaşma komisyonun vermiş olduğu bedelin uygunluğudur. Buradaki bedelin uygunluğuna, bu bedelin doğru bir bedel olduğuna mülk sahiplerini ikna etmek uzlaşma komisyonu adına görüşmeyi yapan kişi veya kişilerin yeteneğine kalmıştır. Bu nedenle Belediye başkanlıklarınca oluşturulan uzlaşma komisyon üyelerinin ikna kabiliyeti yüksek, güven veren, iletişim yönü güçlü, empati sahibi kişilerden seçilmeleri gerekir. Bu şekilde seçilen kişilerin yapacağı çalışmalarla kamulaştırma süreçlerindeki uzlaşma oranları istenilen yüksek seviyelere ulaşacaktır.

Belediyelerce yapılan kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı kanun gereği oluşturulan Uzlaşma Komisyon üyeleri mülkiyet sahipleri ile kurulması gerekli güçlü bir empatiye sahip, adil ve güven verici, ikna kabiliyeti yüksek kişilerden oluşması gerekirken pek çok Belediyede uzlaşma komisyonu üyeleri genellikle kanunun öngördüğü en alt sayıda ve üst yöneticiler arasından seçilmektedir. Bu durum her zaman uzlaşma komisyon üyelerinden beklenen etkinin elde edilmesine engel teşkil etmektedir.

Uzlaşma öncesi yaşanan en önemli bir problemde mülk sahibi uzlaşılacak kişilere ulaşma problemidir. Hem yasal olarak Tebligat Kanunu hükümlerine riayet edilmesi zorunluluğu hem de pek çok mülk sahibinin yasal tebligata elverişli adresinin bulunmaması ile özellikle yurt dışında ikamet eden vatandaşlara ulaşma konusu uzlaşma öncesi yaşanan en önemli problem alanıdır. Tebligata ilişkin yaşanan problemlerden dolayı pek çok kamulaştırma işlemi ya yapılamamakta, ya da eksik bırakılarak kamu zararına sebebiyet verilmektedir. Bu konuda mülk sahiplerinin de hakkını koruyacak günümüz teknolojisinden de istifade edilerek yasalarda belli esneklikler sağlanması halinde kamunun bu konuda ciddi anlamda zararı bertaraf edilmiş olacaktır.

Uzlaşma süreçlerinde taşınmaz hak sahipleri açısından iki türlü psikolojik baskı yaşanmaktadır. Bunlardan ilki taşınmazın gerçek piyasa değerinin kendisine teklif edilip edilmediği, ikincisi ise taşınmaz kamulaştırılmasa ilerde ulaşacağı değeri kayıp mı ettikleri hususudur. Kamulaştırılan taşınmazlarda uzun yıllar ikamet eden veya bu taşınmazlarda herhangi bir faaliyette bulunan maliklerin

psikolojik zorlanması ise daha fazladır. Uzlaşma süreçlerinde taşınmazların maddi karşılıkları oluşturulabilse de taşınmazın hak sahiplerinde var olan manevi değerinin bir karşılığı olamamaktadır. Bu psikolojiler içerisindeki mülkiyet sahipleriyle bir uzlaşmanın yapılabilmesi oldukça müşkül bir durumdur. Bu durumun altından kalkabilecek tecrübeli ve yetenekli uzlaşma komisyon üyelerini bulmak her Belediyeler için bir gerekliliktir. Uzlaşma süreçlerinde karşılaşılan diğer bir problem ise yapılan uzlaşmaya ve tapunun ilgili Belediyeye geçmiş olmasına rağmen uzlaşılan bedelin zamanında ödenmemiş olmasıdır.

Ödemeye ilişkin süreçlerin ve farklı kurumlardan beklenen yazışmaların basitleştirilmesi ve ödemenin zamanında yapılması gereklidir. Bu konuda Devlet Harcama Belgeleri Yönetmeliği ve yürürlükteki Bankacılık mevzuatından kaynaklanan prosedürlerden dolayı yoğun bir kırtasiye ve evrak miktarına paralel olarak süreç çok uzamaktadır. Bu süreç iş gücü ve zaman kayıplarına sebep olmakta ve geçim kaynakları kamulaştırılan alanlara bağlı olan ve taşınmazlarından alınacak paraya göre yatırımlarını yapacak olan taşınmaz sahiplerinin mağduriyeti ortaya çıkmaktadır. İlgili mevzuatlarda yapılacak değişikliklerle ödeme evraklarındaki kırtasiye evrakları sadeleştirip zaman kayıpları ortadan kaldırılmalıdır (Kurt, 2015).

Uzlaşma konusunda diğer bir problem alanı ise kamulaştırma çalışmalarından nemalanmak isteyen üçüncü kişilerdir. Bunlar bazen emlakçılar, bazen hiçbir vasfı olmayan iş takipçileri, bazen de avukatlardır. Bu üçüncü kişiler her zaman mülk sahiplerini yönlendirerek kendi insiyatiflerine göre hareket etmelerini isterler ve bunların etkisine giren mülk sahiplerinin uzlaşmaya ikna edilmeleri ise oldukça güçleşir. Bu durum genellikle uzlaşmamayla sonuçlanır ve dava sürecine geçilir.

Uzlaşma konusunda yaşanan başka bir problem alanı ise tapu kayıtlarındaki hatalar, tapu kayıtlarında yer alan takyidatlardır. Ayrıca taşınmaz malikinin vefat etmiş olması ve mirasçıları arasında husumet bulunması da uzlaşma süreçlerini olumsuz etkilemektedir. Tapu kayıtlarındaki hatalar çoğu zaman mahkeme

kararı olmadan düzeltilemez ve uzlaşma yapılamaz, ayrıca taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan her türlü beyan, şerh, ipotek, haciz, irtifak hakları, vb takyidatlarda uzlaşmaları çıkmaza sokmaktadır.

Ülkemizde yoğun bir şekilde yaşanan plansız ve çarpık kentleşme sonucu ortaya çıkan fiili kullanım hisseli tapuya sahip yerlerde fiili kullanımın tespit edilerek uzlaşılması gerekmektedir. Çok hissedarlı herkesin tuttuğu yeri çevirerek yapılaştığı, tapudaki vasfı tarla olan bu tip yerlerde uzlaşma öncesi tapudaki tüm hissedarların imzaladığı ve üzerinde mutabık kaldıkları fiili kullanım tutanağının hazırlanması gerekmektedir. Genelde bir kişi bile olsa hazırlanacak fiili kullanım tutanağına imza vermeyen olduğunda uzlaşma süreçleri tıkanmakta ve uzlaşma sağlanamamaktadır. Bu durumun çözümüne yönelik kanunda düzenleme yapılması gerekmektedir.

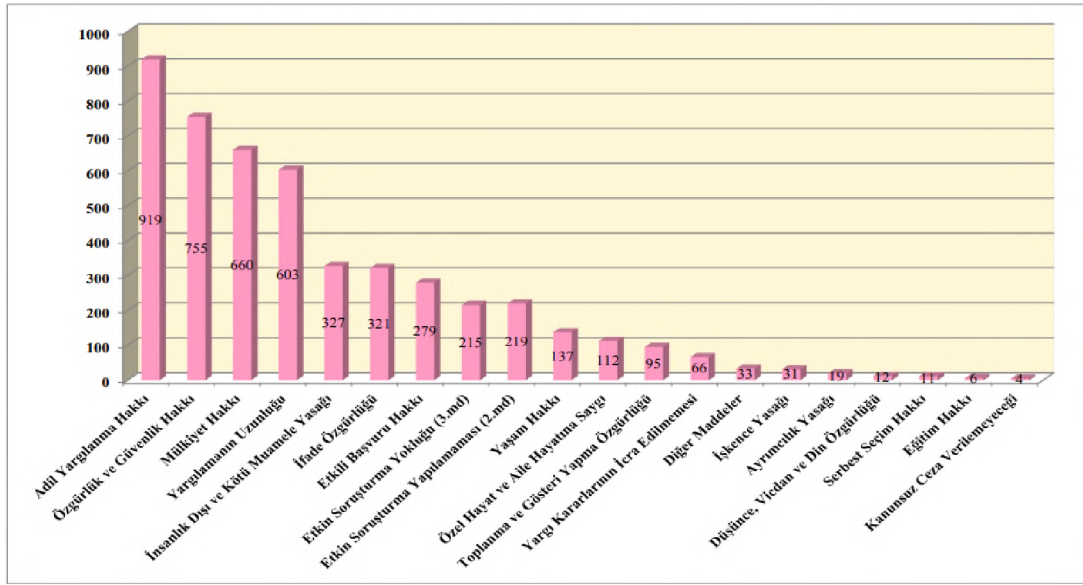
4.5- Dava Süreçlerine İlişkin Yaşanan Problemler

Kamulaştırılan taşınmazların malikleriyle yapılan görüşmelerden herhangi bir uzlaşma sağlanamamış olması nedeniyle açılan Belediyelerce açılan Bedel Tespit ve Tescil davaları ile kamulaştırmasız el atma olgusu nedeni ile Belediyelere karşı açılan davalarda süreçlerin uzamasına sebebiyet veren bir takım olumsuzluklar mevcuttur. Uzlaşamadığı takdirde açılan davalarda hem maddi anlamda hem de zamansal anlamda Belediyelere ilave külfetler gelmektedir. Zamanında usulüne uygun bir şekilde yapılmayıp fiili el atma yapılan özel mülkiyete konu taşınmazların Belediyelere getirdiği yük zamanında yapılmış olmasından kat be kat daha fazladır. Bu durum bazı Belediyelerde o kadar çok uygulama alanı bulmuştur ki nerde ise kamulaştırmasız fiili el atma davalarına ödenen bedeller kamulaştırma bütçelerinin %50 sine yaklaşmaktadır. Bu durum hem dava süreçlerinde ödenen yüksek bedeller ile hem de ödenen vekalet ücretleri ve faiz vb ödemeler nedeniyle gerçek kamulaştırma bedellerine nazaran daha fazla bedel ödenmesine dolayısıyla kamu zararına yol açmaktadır. Ayrıca kamunun herhangi bir işlem tesis etmeden ve bedel ödemediği taşınmazlara el atmış olması özel mülk sahipleri nezdinde kamuya olan güveni sarsmaktadır. Bu gibi durumlarda taşınmaz malikleri çoğu zaman rant elde etme gayretindeki üçüncü

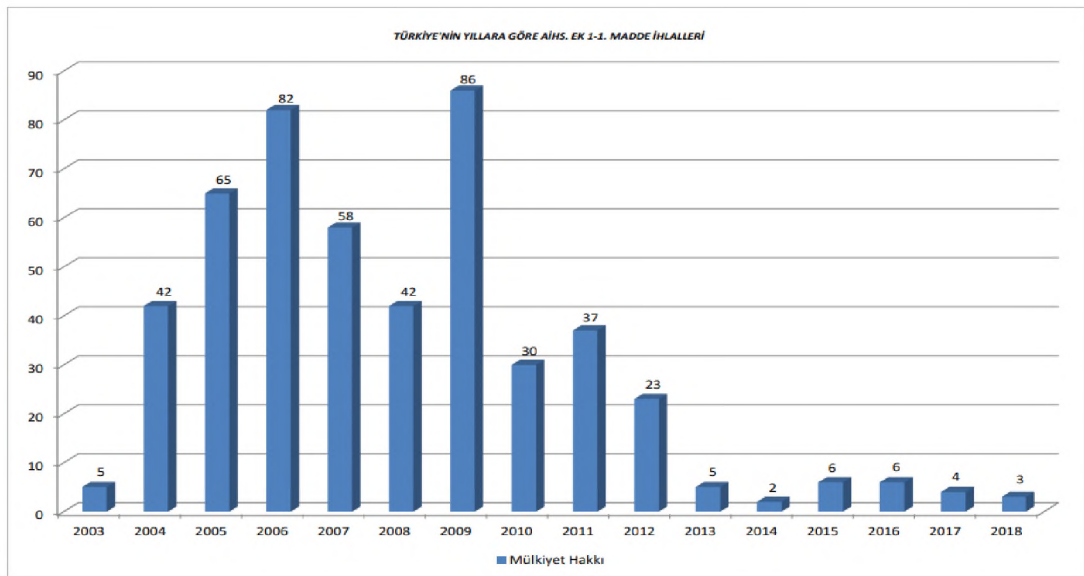
kişilerin eliyle dava açmakta netice itibariyle hem kamu zararı, hem de konunun dışındaki birileri için rant alanı oluşmaktadır.

Kamulaştırma sonucu oluşan mağduriyetler için iç hukuk yollarının tüketilmesi neticesinde ülkemizin de taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine müracaat edilmektedir. Yapılan bir takım düzenlemelerle mülkiyete dayalı açılan dava sayıları azalmaktadır.

1959-2018 YILLARI ARASI TÜRKİYE'NİN AIHS İHLALLERİ DAĞILIMI



Şekil 4.2: 1959-2018 yılları AIHS ihlallerinin oransal dağılımı (T.C. AB, 2019a).



Şekil 4.3: Türkiye aleyhine AIHM'nde mülkiyet ihlaline karşı açılan davaların yıllara göre dağılımı (T.C. AB, 2019b).

Belediyeler tarafından yapılan uygulama imar planlarında planlara işlenen kamusal donatı alanları için hem kendileri tarafından hem de ilgili kamu kurumları tarafından uzun zamandır yapılmayan yatırımlar/kamulaştırmalar nedeniyle bu alanların malikleri açısından mağduriyetler oluşturmaktadır. Planlama alanlarında kamusal donatı alanı olarak ayrıldığı halde uzun süreler üzerinde bir yatırım planlaması olmayan ve sahiplerinin istifade edemediği taşınmazların malikleri mevzuat gereği beş yıldan fazla üzerinde tasarrufta bulunulmadığından hukuki el atma davaları açmaktadırlar. Fiili el atma olmadığından plan gereği mülk sahibinin tasarrufta bulunamadığı bu tip hukuken kısıtlı taşınmazlar için mülkiyet sahipleri tarafından İdari yargıda açılan davalar bedel yönünden karara çıksa da İdari mahkemelerin tescil veya terkin yönünden karar verme yetkileri bulunmadığından daha büyük bir problem alanı teşkil etmektedirler.

Belediyelerce yürütülen kamulaştırma davaları sürecinde aynı zamanda mülkiyet sahipleri de İdari yargıda kamulaştırmayı iptal edebilmek için dava açabilmektedirler. Bazen kamulaştırma konusunda hem mülk sahipleri tarafından İdari yargıda açılan iptal davaları, hem de adli yargıda açılan kamulaştırma davalar birlikte devam etmektedir. Bu gibi durumlarda bazen adli yargıda verilmiş bir tescil kararından sonra mülkiyet Belediyeye geçmekte ve daha sonra idari yargıda yürütmeyi durdurma kararı çıkmaktadır.

Kamulaştırmanın adlî yargı ve idarî yargı aşamaları sonucunda önemli sorunlar ortaya çıkacaktır. Bu sorunların önüne geçmek için Kamulaştırma Kanununda yapılacak bir değişiklikle, önceden olduğu gibi "mülkiyetin idareye geçmesi..., kamulaştırma işleminin idari yargı yönünden kesinleşmesi ile olur" usulüne yeniden dönülmesi düşünülebilir. Kamulaştırma işlemine karşı idarî yargıda dava açıldığında, bu dava adli yargıda bekletici mesele yapılmalıdır. Sadece yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde bekletici mesele yapılması birçok sorunu beraberinde getirmektedir. İdari yargıda devam eden davanın sonucunun beklenmesi, kamu hizmetinin yürütülmesinde önemli sakıncalara neden olabilir. Bu hallerde "acele kamulaştırma usulüne" başvurulmalıdır. Ancak bu usulün objektif esasların Kamulaştırma Kanununda ayrıntılı düzenlenmesi

gerekir. Mevcut düzenlemelerle devam edilecek ise Kamulaştırma Kanununa, hüküm uyuşmazlığına gidilebileceğine ilişkin açık bir hüküm eklenmelidir (Çağlayan, 2011) şeklindeki çıkarımı tarafımızca da doğru görülmektedir.

Kamulaştırma süreçlerindeki tüm davalar (mülk sahiplerince açılan Kamulaştırmasız Fiili El Atma davaları, Hukuki El Atma davaları ile Belediyeler tarafından açılan Bedel Tespit ve Tescil davaları) pratikte olmaması gereken davalardır. Belediye yönetimlerince kamulaştırma süreçleri mümkün mertebe davalara taşınmadan uzlaşarak çözülmelidir. Her kamulaştırma sürecini uzlaşarak çözmek tabi ki mümkün değildir, bir yıl içerisindeki kamulaştırmaya ayrılan bütçesinden ödenen kamulaştırma bedelleri içerisindeki uzlaşma oranları %80 ve üzerinde olması hedeflenmelidir. Yıl içerisindeki kamulaştırma işlemlerinde %80 uzlaşma başarısını sağlamış olmak, ciddi anlamda başarılı olmak demektir. Bu konuda bir başarı sağlamak için açılan davalarla uğraşmak yerine, her sene başında ayrılan kamulaştırma bütçesinden bir kısmını hem fiili olarak el atılarak kamusal alana dönüşmüş taşınmazlar için hem de hukuken plan gereği kısıtlı taşınmazların uzlaşarak kamulaştırılması için ayrılması gerekir. Açılan tüm kamulaştırma davaları Belediyelerin kamulaştırma bütçelerine ilave bir yük oluşturmaktadır. Çoğu davalarda süreçlerin herhangi bir nedenden dolayı uzamış olması muhtemeldir ve uzayan her dava süreci ilave bir bedel ödenmesine yol açmaktadır. Bazı davalar o kadar çok uzayabilmektedir ki ödenecek kamulaştırma bedeli kadar ilave faiz ödemesi ortaya çıkmaktadır. Bütçe imkanları kısıtlı pek çok Belediyede bu konuda icraya konmuş ödeme bekleyen mahkeme kararları mevcuttur.

Bu şekilde bir plan ve strateji doğrultusunda kendi yetki alanlarında kamulaştırmasız el atılmış taşınmazların kamulaştırma işlemleri peyderpey çözülmelidir. Bu tip taşınmazların tespitinin yapılarak bütçe imkanları doğrultusunda uzlaşma imkanları zorlanmalıdır. En kötü uzlaşmanın açılmış bir kamulaştırmasız el atma tazminat davasından daha iyi olduğu mantığıyla hareket edilmelidir. Belediyelere karşı açılan kamulaştırmasız el atma davalarının aslında tek kazananı davacı vekilleri olmaktadır. Bu nedenle dava açılmasına mahal verilmeden yapılacak uzlaşmalar hem Belediyelerin bütçeleri açısından

hem de mülk sahiplerinin rızalarının temin edilmiş olması açısından daha uygun olan yoldur.

Kamulaştırma davalarında en kısa karar süresi 1-2 sene aralığındayken, uzun süren (bu süreler 7-8 sene kadar olabiliyor) mahkeme kararları da mevcuttur. Mahkeme süreçlerinin uzamasında mahkemelerin taraf teşkil etmekte yaşadıkları sıkıntılar, bilirkişilerin sınırsız ve sorumsuz takdir yetkileri ile ortaya koydukları raporlara yapılan itirazlar, yüksek mahkemelerin bozmaları vb sebepler etkili olmaktadır. Bilirkişilerin tespitinde bir standart bulunmamaktadır. Bilirkişilik yemini ederek bilirkişi olarak adliyelerde kayıtlı bilirkişilerin işlerinin liyakatine göre sınıflandırılarak hakkaniyete uygun bir bilirkişi seçimi yapılamamaktadır. Genellikle mahkeme kalemleri tarafından bilinen bilirkişiler sürekli benzer dosyalarda görev almaktadırlar. Kamulaştırılacak taşınmazın bedelini belirlemek tamamen bilirkişilerin sorumluluğundadır. Mahkemeler bilirkişilerin eliyle adaletini dağıtmaktadırlar. Bilirkişiler ise sınırsız ve sorumsuz takdir yetkilerine sahiptirler. Kamulaştırma dava dosyalarında herkesin bilirkişi yapılmaması, bilirkişi olarak atanan kişilerin konusunda ehil, uygun meslek gruplarından seçilmiş, gayrimenkul değerlendirme konusunda gerekli eğitimleri almış ve SPK lisanslı sertifikalara sahip, hem kamu kaynaklarını hem de mülk sahiplerinin haklarını koruyacak kişilerden seçilmesi gerekmektedir. Mahkemelerce daha önce tespit edilmiş kayıtlı bilirkişilerin sürekli görev almaları, bilirkişi komisyonunda bir kişinin tüm raporu yazıp diğerlerinin sadece imza olarak katkı sunduğu şekliyle ortaya konan bilirkişi raporlarında ciddi hatalar ve mağduriyetler ortaya çıkmaktadır. Uygulamada ortaya çıkmış incelenen bilirkişi raporlarında birbirleriyle çelişen, yerleşik yargıtay içtihadlarına aykırı pek çok rapor mevcuttur. Aynı taşınmaz için açılan davalarda farklı bilirkişilerce verilen farklı değerler ile emsal buldukları örneklerin uygunsuzluğu, internet sitelerinden aldıkları satış ilanlarını emsal diye kullanmaları, emsal taşınmaz ile değerlemesi yapılacak taşınmaz arasında ezberden ürettikleri değer oranları bilirkişilerce yapılan önemli hatalardan bazılarıdır.

Bilirkişilerce hazırlanan değerleme raporlarına yapılan itirazlar genellikle aşağıdaki noktalarda toplanmaktadır:

- 1- Bedel yönünden yapılan itirazlar; taşınmazın yakın çevresinde ve yakın tarihte herhangi bir satış varsa bilirkişilerce belirlenen bedellerde buna benzer bulunan emsallerin dikkate alınarak bedel belirlenmesi uygun görülmektedir. Fakat çoğu kez ortaya konan raporlarda bu hususlarla uyumsuzluk görülmektedir. Emsal olarak seçilen taşınmaz satışları uzak mesafelerden seçilebilmekte, emsal olarak seçilen taşınmazların konumları ve işlevsel rantları dikkate alınmamakta, ve uzun zaman önce (5-10 yıl önce yapılmış satışlar) yapılmış satışlar referans alınabilmektedir.
- 2- Bilirkişilerce yapılan emsal incelemesinde emsal alınan taşınmazın benzer nitelikte olmaması, örneğin boş arsa için emsal araştırmasında baz alınan emsalin yeni inşa edilmiş kat mülkiyetli yapılar, ticari dükkan olması gibi.
- 3- Taşınmazın bedeli belirlenirken emsal alınacak taşınmazın yakın çevresinde ve yakın zamanlı gerçekleşen serbest satışların incelenmesi hususu Yargıtay Kararıyla da sabit olduğundan raporda şayet eski tarihli satışlar incelendiyse bu bir itiraz meselesi olmaktadır. Ya da yakınlık uzaklık açısından bakıldığında emsal alınan taşınmazın değerlemesi yapılan taşınmaz ile benzer çevre koşullarında konumlanmış benzer kültürel ve sosyodinamik yapıda olması gerekmektedir.
- 4- Bilirkişilerce emsal olarak alınan taşınmaz satışlarının özel satış niteliği taşımaması gerekir (aile içi satışlar, ticari satışlar vb), bu tür satışların emsal olarak kullanılması da itirazlara konu edilmektedir.
- 5- Taşınmazın alanı, alım satım kabiliyetini etkilediğinden bedelin belirlenmesinde önemli bir faktördür. Genellikle çok büyük alanlı taşınmazların alım satım kabiliyetinin düşük olacağı varsayılmakta ve bu nedenle bu tür emsallerde bedelde düşüklüğe gidilmesi üzerine görüş bildirilmektedir.
- 6- Emlak vergi değerlerinin belediyelerin internet üzerinden sağlandığı veya e-devlet sistemi üzerinden yayınlanan arsa rayici sorgulama hizmetinden faydalanılarak belirlenmesi üzerine bu sınır dahilinde bir kıyaslama yapılmadığı takdirde raporlara itiraz edilmektedir. Şöyle ki; bir taşınmazın

emlak vergi değeri diğerinden daha yüksek ise kıymet takdiri yapılırken emlak vergi değeri düşük olan taşınmazın daha değerli olarak düşünülmesi hatalı olmaktadır.

- 7- Bilirkişilerce emsal alınacak taşınmaz satışları tapuda satış işlemleri gerçekleşmiş gerçek satışlar olmalıdır. İnternet sitelerinde yer alan satış ilanları ile yazılı medyada yer alan satış ilanları başlı başına emsal olarak kullanılamazlar. Bu gibi ilanlara dayalı oluşturulmuş emsaller itiraz konusudur.
- 8- Yapılan tapu kaydı incelemelerinde taşınmazın üzerinde bulunan şerh, beyan, irtifak vb. takyidatların bedele yansıtılması gerekmektedir. Çünkü bu durum taşınmazın bedelini etkileyebilecek bir husustur.
- 9- Yargı Kararlarına uygunluk yönünden yapılan incelemelerde kimi zaman aykırılık tespit edilmekte, bu da itiraz konusu olmaktadır.
- 10-Bilirkişi raporlarında taşınmaza değer belirlenirken bedelde çeşitli nedenlerle objektif değer düşüklüğü uygulanması gerekebilmektedir. Örneğin taşınmazın bir başka taşınmazın, konutun ön bahçesi niteliğinde olmasının değerinde %10 düşüklük oluşturacağı düşünülmektedir. Bu tür durumlarda uygun değer düşüklüğü ifade edilmemiş raporlara itiraz edilmektedir.
- 11-Sorumluluk yönünden yapılan incelemelerde Belediyelerin sorumlu olmadığı yol ağları, yeşil alanlar, dere ıslah alanları için sorumluluğun reddi yönünde itirazlar sıkça yapılmaktadır.

Kamulaştırma davalarının hassasiyeti nedeniyle bu tür davaları takip etmeleri için Belediyelerdeki görev yapan avukatların tecrübeli ve yetkin olanlarına görev verilmelidir. Belediye adına görev yapan vekil avukatın dava süreçlerinde kendi idaresi adına müdahale edilmesi gereken yerlerde gerekli müdahaleleri yaparak, davanın uzamasına mahal verdirmeden karara çıkılmasını temin etmelidir. Yine Belediye avukatlarınca karara çıkan mahkeme ilamlarında kararın kadastro ve tapuda uygulatılamama durumlarına karşı önceden gerekli önlemleri almalı ve konuyu takip etmelidir. Mahkeme ilamlarının hüküm kısmında mutlaka takyidatların bedele yansıtılması ve takyidatlardan ari olarak idare adına tescile/terkine ifadesi yer almalıdır. Yine mahkeme kararlarının

uygulatılamamasına sebep olan hüküm kısmında taşınmaz bilgileri ve malik bilgilerinin eksik veya hatalı yer almasıdır. Hem takyidatlar konusunda hem de işlem yapılacak taşınmazın bilgileri konusunda hüküm kısmında hata olmamasına dikkat edilmelidir. Yapılan hataların tekrar tavzih yoluyla mahkemesinde düzeltilmesi uzun zaman almaktadır. Yine mahkeme kararlarının uygulanmasında problem yaşanan önemli bir alan olan Fen Bilirkişi raporunun eksiksiz ve doğru olması temin edilmelidir. Fen bilirkişi raporu mahkemenin hüküm kısmıyla uyumlu olmalı, herhangi bir alan ve koordinat hatası içermemelidir. Bu tip olası hataların mahkemenin gerekçeli kararı tebliğ edilmeden görülerek gerekli düzeltmelerin yapılması sağlanmalıdır. Aksi takdirde bedeli ödenmiş olduğu halde uygulatılamayan pek çok mahkeme kararının düzeltilmesi için daha fazla emek ve zaman israfı söz konusu olmaktadır. Dava süreçleri daha titiz takip edilerek, hem maddi açıdan hem de kararın uygulatılabilmesi açısından herhangi bir kayba sebebiyet verilmeden netice alınmaya çalışılmalıdır.

Belediye idareleri tarafından açılan Bedel Tespit ve Tescil davalarının gereğinden fazla uzamadan karara çıkması hem yapılacak yatırım projesinin biran evvel hayata geçmesi adına hem de kanun gereği dava açılış tarihinden dört ay sonra işlemeye başlayan faiz yükünden asgari düzeyde etkilenmek adına önemlidir. Bu nedenle davaların uzamaması için aşağıdaki belgeler eksiksiz ve güncel olarak hazır edilmeli ve dava dosyasına ilk başta sunulmalıdır.

- 1- Güncel tapu kaydı
- 2- Güncel kadastral ölçü krokisi üzerine işlenmiş kamulaştırma paftası
- 3- Kıymet takdir raporu, emsal listesi, EMV değeri belgesi
- 4- Plan durumunu gösterir belgeler
- 5- Kamulaştırma kararı
- 6- Taşınmaz maliklerinin kimlik bilgileri, adresleri, mirasçılık belgeleri
- 7- Uzlaşmaya davet tebligatları
- 8- Uzlaşma sağlanamadığına dair uzlaşmama tutanağı

Yukarıda yer alan her bir belgenin eksiksiz ve tam olması dava süreçlerinin sağlıklı ve zamanlı yürütülmesinde çok önemlidir. Dava açılış dosyasında yer alan bu belgelerin herhangi birinde eksik olması, şüpheye mahal verici nitelikte olması veya güncel olmaması durumunda dava açıldıktan sonra mahkemelerce bu belgeler ilgili kurumlardan tekrar talep edilmektedir. Bu durum daha dava açılış aşamasında davanın kabul sürecinde sürecin uzamasına sebep olmaktadır. Yukarıdaki belgelerin haricinde aşağıda maddeler halinde sunulan durumlarda mahkeme süreçlerini uzatmaktadır.

1. Dava açılış aşamasında dava dosyasında olması gereken yukarıda belirtilen belgelerin eksik olması durumunda mahkemelerce ilgili kurumlara müzekkereler yazılarak bu belgelerin temini yoluna gidilmektedir. Bu durum daha başlangıç aşamasında dava süreçlerini uzatmaktadır.
2. Kamulaştırması yapılan taşınmaz malikleri içerisinde ölmüş kişilerin bulunması durumunda, ölen kişilerin fazla sayıda karışık mirasçılarının varlığı kişi adına temin edilmesi gereken mirasçılık belgesinin alınması uzun sürmektedir. Bazen bu konuda ayrı bir dava açılmakta ve bu davadan gelecek mirasçılık belgesi beklenmekte, temin edilen mirasçılık belgesinden sonra kamulaştırma davası devam etmektedir.
3. Temin edilen mirasçılık belgesinden sonra bu sefer mahkeme tarafından mirasçılara tek tek tebligat yapılarak taraf teşkili sağlanmaya çalışılmaktadır. Bu durum açılan kamulaştırma davalarını senelerce uzatabilmektedir.
4. Taşınmaz maliklerinin yurt dışında ikamet etmeleri ve bazılarının yabancı ülke vatandaşlığına geçmiş olması da mahkemelerce taraf teşkili için yapılmakta olan tebligatların geri dönüşleri uzun bir zaman almaktadır. Bu durumda açılmış dava süreçlerini uzatmaktadır.
5. İlk keşif sonrası temin edilen Bilirkişi Raporları ile Belediye Kıymet Takdir Komisyonları tarafından tespit edilen değerler arasında ciddi bir uyumsuzluk var ise mahkemelerce 2. veya 3. kez keşif düzenlenerek yeni raporlar talep edilmektedir. Her keşif düzenlenmesi ve yeni bir rapor talebi dava süreçlerini aylarca uzatmaktadır. Belediyeler tarafından dava dosyalarına sunulan Kıymet Takdir raporlarının ciddi bir şekilde ele alınarak hazırlanması bu durumu bir miktar telafi edebilir.

6. Kamulaştırma davası açılan taşınmazlar üzerinde bulunan her türlü beyan, şerh, ipotek, haciz, irtifak hakları, intifa hakları, aile şerhleri vb takyidatlarda dava süreçlerinde dikkate alınması gerektiğinden bazen bu takyidatlar için ilave yazışmalar yapılmakta bunların neticesinde dava için ilave bekleme süreleri ortaya çıkmaktadır.
7. Yine kamulaştırma davası açılmış taşınmazlar üzerindeki başka kamu kurumlarına ait kamu şerhleri (Vergi borcu, SGK borcu, kamulaştırma 31/b şerhleri vb) içinde ilgili kamu kurumlarıyla mahkemelerin yazışma yapmaları gerektiğinden dava süreçlerinin uzamasına sebebiyet vermektedir.
8. Kamulaştırma davası görülen taşınmazlar üzerinde yer alan başka mahkemelerce konmuş bir takım şerhlerde (izaleyi şüyu davası, ihtiyati tedbir kararı, idari mahkemelerde açılmış dava şerhleri vb) bazen açılmış bir dava için bekletici sebep unsuru olabilmekte ve bu nedenlerle dava süreçleri senelerce uzamaktadır.
9. Kamulaştırma kanununa göre kamulaştırma işlemine başlanmadan önce kamulaştırma için öngörülen yaklaşık maliyet bütçede hazır edilmelidir. Açılan davalarda mahkemelerce verilen bloke kararları için tanınan sürede yatırılmayan bloke bedelleri için ek süreler talep edilmektedir. Talep edilen her ek süre dava süreçlerini uzatarak daha fazla faiz ödenmesine ve yapılacak yatırımın gecikmesine sebebiyet vermektedir.

Belediyelerce yürütülmekte olan kamulaştırma işlemlerinde açılan Bedel Tespit ve Tescil davalarının makul bir süreçte tamamlanarak karara çıkması pek çok açıdan önemlidir. Açılmış davaların süreçlerinin uzaması yapılacak kamu yatırımının başlamasını engellemekte ve bütçe açısından beklenmedik giderler kalemi oluşturmaktadır. Dava süreçlerinin uzamış olmasının Belediyeler açısından mevcut bu olumsuz durumuna karşılık benzer olumsuzluklar taşınmaz malikleri açısından da söz konusudur. Uzayan dava süreçleri taşınmaz maliklerini uzun bir süre bir beklenti içerisinde tutmakta, bu belirsiz durum neticesinde elde edilmesi muhtemel kamulaştırma bedelleri ile atmak istedikleri yeni adımları planlayamamaktadırlar. Kamulaştırılan taşınmazın maliklerince mesken veya ticari bir yer olarak kullanılıyor olması gereğinden fazla uzamış davalardan etkilenme durumunu daha fazla hissettirmektedir. Bu nedenlerle hem

kamulaştırmayı yapan Belediyeler açısından hem de taşınmaz malikleri açısından uzayan dava süreçleri ciddi problemler oluşturmaktadır.

Davalarda yukarıda maddeler halinde verilen dava süreçlerini uzatan hususlar için önceden gerekli hazırlıkların ve çalışmaların yapılması gerekir. Bu konuda tecrübeli bir ekibin görev alması ve tüm süreçler üzerinde hassasiyetle durularak dava süreçlerinin makul sürelerde tamamlanması sağlanmalıdır. Bu konuda ihtiyaç duyulan bir takım kolaylaştırıcı mevzuat değişiklikleri şarttır.

4.6- Tamamlanamayan İşlere Ait Yaşanan Problemler

Kamulaştırma süreçlerinde yaşanan önemli problemlerden bir tanesi de kamulaştırma için final niteliği taşıyan kamulaştırılan taşınmazların İdare adına tescil veya terkin işlemlerinin yapılamamış olmasıdır. Belediyelerin kamulaştırma arşivlerinde bedeli ödenmiş olduğu halde tescil veya terkin işlemi yaptırılmamış kamulaştırılmış taşınmaz dava dosyaları vardır. Bu durum ciddi anlamda kamu zararına sebebiyet vermektedir. Daha vahim olanı ise tamamlanamayan işlemlerin geçmişinin daha eski olduğu kamulaştırma işlemleridir. Eski meri mevzuata göre alınmış kamulaştırma kararlarına göre bedeller tespit ettirilerek o dönemki bankalara yatırılmış ve hukuki süreçler takip edilmediği için yatan paralar bugün için değersizleşmiş ve değişen mevzuat gereği daha evvel eksik bırakılan bedeli ödenmiş kamulaştırma süreçleri yok sayılabilecek niteliğe dönüşmüştür.

Zamanında uygun bir şekilde takip edilerek işlemleri tamamlanmamış bazı kamulaştırılan taşınmazlarda maliklerin el değiştirmesi, taşınmazların üzerine daha evvel olmayan takyidatların sonradan işlenmiş olması nedeniyle var olan tescil ve terkin kararları uygulatılamamaktadır. Taşınmaz maliklerinin vefatı nedeniyle yapılan intikaller neticesinde yeni malikler tarafından tekrar kamulaştırma talepleri de sıkça ortaya çıkmaktadır.

Yine değişen mevzuatlar ile yetki ve sorumluluk alanlarının değişmesi nedeniyle eksik bırakılan kamulaştırma işlemleri bu kez yetki ve sorumluluğu yeni oluşmuş

Belediyeler tarafından mülga İdarenin yarım bıraktığı kamulaştırılan taşınmazlar için açılan davalar nedeniyle ikinci kez bedel ödenmesi vb durumlarla karşı karşıya kalınmasına sebebiyet vermektedir.

Bu nedenlerle kamulaştırma süreçleri daha dinamik bir şekilde iyi bir takip sistemiyle takip edilerek tescil ve terkin işlemlerinin mutlaka tamamlanmasının sağlanması gerekir.

4.7- Güçlü Bir Arşiv Sisteminin Olmamasından Kaynaklı Problemler

Kamusal bir idarenin geçmişi, bugünü ve geleceği arşiv ile izlenebilir. Kamu kurum ve kuruluşlarının hafızası niteliğinde olan arşivlerin amacı: bilgi-belgeye ulaşmanın doğru ve hızlı bir şekilde olmasıdır. Bunun için öncelikle fiziksel düzenleme yapılması ardından da günümüz teknolojisinden faydalanarak bilgi ve belgelerin dijital ortama aktarılması, evrak güvenliğinin ve ulaşılabilirliğinin sağlanması gerekmektedir. Kurumların iş süreçleri sırasında kurum tarafından oluşturulan, dışarıdan alınan bilgi ve belgelerin muhafazası ve etkin bir şekilde kullanılması olası kamu zararını minimize edecektir.

Kamunun yapmış olduğu tüm işlemlere ait güçlü bir arşiv sisteminin olması vazgeçilemez önemli bir husustur. Kamulaştırma açısından ise bu konu ayrıca bir hassasiyet taşımaktadır. Bugün pek çok Belediye bu konuda yeterli hassasiyeti gösteremediğinden eskiye dayalı kamulaştırma süreçleri ile güncel yürütülmekte olan kamulaştırma süreçleri arasında geçmişe dayalı yapılan işlemlere ait arşive ulaşamadıkları için ciddi problemler ortaya çıkmaktadır. Özellikle geçmişi eskiye dayanan kadim şehirlerimizin Belediye mevzuatları gereği 1956 yılından sonrasına ait tüm kamulaştırma süreçlerinden sorumludur. Her ne kadar meri mevzuatta 1956 yılı öncesi el atmalar artık kamulaştırılmış sayıldığı yer olsa da 1956 yılı öncesine ait kamulaştırmalar içinde pek çok farklı yönden dava konusu edilebilmektedirler.

Kamulaştırma süreçlerinin kamuya ait zararlarının asgari seviyede tutulması için mutlaka günümüz teknolojiden de istifade edilerek tüm arşiv sistemlerinin

sayısal hale getirilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte Belediyelerin sayısal arşiv sistemleriyle entegre çalışacak dinamik bir kamulaştırma otomasyon sistemine de ihtiyaçları vardır.

Kamulaştırmada önemli bir faktör olan taşınmaz değerlemesi, insan yaşamında ekonomik ve sosyal anlamda da önemli bir yere sahiptir. Türkiye’de son yıllarda büyük önem kazanan taşınmaz değerlemesi henüz bilimsel bir tabana oturtulmamıştır. Bu nedenle emlak vergisi, kamulaştırma, alım-satım, bankacılık vb. uygulamalarda aynı taşınmaza ilişkin farklı değerlendirme sonuçlarının bulunması ekonomik ve sosyal sorunları ortaya çıkarmaktadır. Dolayısıyla bir taşınmaza ilişkin nitelik, öznitelik, çevre, kullanım koşulları gibi faktörleri dikkate alarak değerlemenin objektif, doğru ve güvenilir bir şekilde yapılması gerekmektedir. Nitekim taşınmazın değerinin hızlı ve doğru bir şekilde tahmin edilebilmesi için değerlendirme uzmanının taşınmaza ilişkin sosyal, yasal ve teknik bilgiler ile taşınmazın konumuna bağlı bilgilerine kolaylıkla erişebileceği, sorgulama ve analiz yapabileceği bir bilgi sistemi oluşturulmalıdır. Bu bağlamda verilerin belirli standartlarda toplanması, analiz edilmesi, sorgulanması ve kullanıcıya sunulmasında günümüzde oldukça etkin olarak kullanılan Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) teknolojisinden yararlanmak mümkündür (Alkan, vd. 2016).

Kamulaştırma sürecinde oluşan bilgi ve belgelerin sayısallaştırılması, nitelenmesi ve muhafaza edilerek otomasyon sürecinin gerçekleşmesinin yanı sıra kamulaştırma süreçlerinin parçası olan kurumların da verilerinin entegre bir şekilde ulaşılabildiği otomasyon sistemleri gerekmektedir. Kurumlar arası veri akışı sayesinde mükerrer kamulaştırmalar, hatalı ödemeler vb. sıkıntılar azalacaktır.

Güçlü bir arşiv sistemi olmadan, bazı süreçlerin otomatize edilmeden el yordamıyla ve klasik yöntemlerle kamulaştırma süreçlerinin takibi Belediyeler açısından ciddi bir kamu zararına davetiyedir. Bu konuda ilgili kurumlarla eşgüdüm içerisinde e_devlet içeriğindeki kamusal altyapıdan da istifade edilerek kamulaştırmanın tüm süreçleri aktif bir şekilde takip edilmesi elzemdir.

5- SONUÇ VE ÖNERİLER

Kamulaştırma özü itibariyle kamu yatırımları için gerekli olan fiziksel alanların teminine yönelik hukuki bir işlemler bütünü olmakla birlikte ekonomik, sosyal, teknik, idari, insani vb yönleri de olan çok boyutlu bir çalışmalar bütünüdür. Kamulaştırma kamu yatırımları açısından önemli bir bütçe kalemidir, öyle ki bazı büyük çaplı projelerde ödenen kamulaştırma bedelleri yatırım için ödenen toplam inşaat vs bedellerinden daha fazladır. Bu nedenle kamu kaynakları açısından üzerinde hassasiyetle durulması gereken bir olgudur. Kamulaştırmanın Belediyeler açısından önemi kadar belki daha fazla olarak kamulaştırılan taşınmazların malikleri açısından ekonomik, sosyal ve insani olarak önem arz etmektedir. Bu çalışmada Belediyelerde uygulanmakta olan kamulaştırma süreçlerinde yaşanmakta olan kamulaştırma problemleri dile getirilmiş, bu problemlerin çözümüne ilişkin detaylı incelemeler yapılmıştır.

Belediyelerin planlamayı doğru yapmaları ve yapılan bu planlara sadık kalarak hem yaşanabilir şehirlere hizmet etmeleri hem de gereksiz kamulaştırma maliyetlerinden kurtulmuş olmayı hedeflemeleri gerekir. Yapılan planlamanın uygulanabilir, sürdürülebilir ve bölgeyi ıslah edici ve geliştirici nitelikte olması gerekir. Ayrıca yapılan planlara herhangi bir şekilde parçacıl tadilatlar ile müdahale edilmeyerek başta belirlenen yoğunluklar korunmalıdır. Toprak ve arazinin bir rant aracı olmadığı bir yapının tüm şehirlerde Belediyelerimizce kurulması gerekir. Tüm bunlara rağmen yine de kamulaştırmadan kaçınmak mümkün olmaya bilir. Kamulaştırma süreçlerinin Bölüm 3 de verilen problem alanlarına gerekli hassasiyetin gösterilmesi ve önerilen çözüm önerilerinin hayata geçmesi durumunda kamulaştırma konusunda Belediyelerimizde oluşan kamu zararlarının ve mülk sahiplerinin yaşadığı mağduriyetlerin azalmış olması beklenir.

Ülkemizde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanuna göre birçok kurum yaptıkları yatırımlara istinaden kamulaştırma yapmaktadır. Fakat kurumlar arası koordinasyon olmadığından dolayı aynı bölgede birçok kurumun (TEİAŞ, DSİ, KGM, Belediyeler vb.) kamulaştırma çalışmasına rastlanmaktadır. Hatta farklı

kurumlar aynı taşınmaz üzerinde ve taşınmazın farklı kısımlarında kamulaştırma yapabilmektedirler. Bu durum yetki ve sorumluluk alanları açısından karmaşaya sebebiyet vermektedir. Bunların önlenmesi, gereksiz yere tarım arazilerinin tarım dışına çıkarılmasının engellenmesi ve en önemlisi kamu bütçesinin gereksiz harcamalardan kurtarılması açısından ülkemizde biran önce Coğrafi Bilgi Sistemi tabanlı bir “Kamulaştırma Bilgi Sistemine” geçilerek ülke bazında bir “Kamulaştırma Bilgi Bankası” kurulmalıdır. Ülke bazında hem Belediyeler için hem de tüm kamulaştırma yapan tüzel kişiliklerin yapmış oldukları kamulaştırmaları kolaylaştıracak, organize edecek, bu konuda her türlü teknik ve idari desteği verecek “Kamulaştırma Genel Müdürlüğü” şeklinde bir yapının tesis edilmesinin fayda sağlayacağı düşünülmektedir.

Belediyeler yatırım projeleri için ihtiyaç duydukları fiziksel alanların temininde kamulaştırma dışında olabilecek tüm alternatifleri gözden geçirmiş olmaları gerekir. Bu alternatifler arasında imar uygulaması, emsal (imar hakkı) transferi, mümkün olan kamu arazilerinin kullanımı, irtifak hakkı tesisi, trampa, takas vb sayılabilir. Kamulaştırma kanununa bu tip uygulamalar için ilaveler yapılarak bu tip uygulamalara öncelik verilmesinin temin edilmesi gerekir. Bununla birlikte kamulaştırma mutlaka olacaktır ve kamulaştırma yapılan mülk sahipleri hiçbir zaman tam olarak memnun edilemeyecektir, fakat bu konuda hem kamunun hem de mülk sahiplerinin zararlarını asgari seviyede tutacak yaklaşımlar geliştirilmelidir.

Kamulaştırmanın hukuki dayanağı olan kamu yararı kararının teknik ve hukuki açıdan hatasız bir şekilde temini gerekir. Belediyelerde kamulaştırılacak taşınmazların meri planda kamulaştırma amacıyla aynı kamusal donatı alanında olması kamu yararını temin etmektedir. Planlar kamu yararı yerine kullanıldığı için plan konusunda her şeyden önce teknik ve mevzuat açısından herhangi bir sorun teşkil edici bir yönünün bulunmaması gerekir. Bu nedenle aceleye getirilmeden doğru planların uygun yöntemlerle meriyet kazandırılması gerekir.

Belediyeler tarafından yürütülen kamulaştırma süreçlerinde görev alan personelin yetkinliği çok önemlidir. Konusuna vakıf, iletişim kabiliyeti yüksek,

dinamik yapıdaki personellerin yeterli sayıda görevlendirilmesi ve sürekli mesleki ve kişisel eğitimler verilmesi kamulaştırma süreçlerinde beklenen verimi sağlayacaktır.

Kıymet takdirine ilişkin yaşanan problemlerin temelinde konuyu düzenleyen 2942 sayılı yasanın ilgili 11. Maddesinin yetersiz kalmasıdır. 2942 sayılı kanunun kıymet takdirine ilişkin kısımları mutlaka revize edilmelidir. Kanunun 11. Maddesinde ifade edilen detaylar çok kısıtlı ve kapalı olup, tezin 3.3 nolu bölümünde detaylı olarak analiz edilen problemlere kapı aralamaktadır. Bu nedenle özellikle bilirkişilerce verilen raporlarda sürekli ikincil hukuk mevzuatı olan Yargıtay kararları emsal olarak gösterilerek süreçler yürütülmektedir. Bu konuda hem kanuni düzenlemenin yapılması hem de kıymet takdirine ilişkin oluşan tüm problem alanlarını kapsayıcı bir uygulama yönetmeliğinin çıkarılması temin edilmelidir. Ayrıca ülke genelinde objektif ve güncel tüm özel ve tüzel kişiliklerin referans alacağı bir değerlendirme haritasının ortaya çıkarılarak güncel olarak kullanıcılara hizmet vermesi de hem kamu açısından hem de mülk sahipleri açısından özellikle kamulaştırma işlemlerinde çok ciddi katkı sağlaması beklenir.

Kamulaştırılan taşınmazlarda malik olmayıp, taşınmazlarda ticari faaliyette bulunanlar ile taşınmazları mesken olarak kullanan kiracılar için mevzuatta bir yeri olmadığından herhangi bir işlem yapılamamaktadır. Bu durumda ciddi mağduriyetlere sebebiyet vermektedir. Bu konuda 2942 sayılı kanunda mutlaka ilave revizyon yapılmalıdır. Revizyon yapılanana kadar Belediyeler kendi meclislerinden alacakları bir kararla bu tür durumlar için bir defalığına mahsus taşınma bedelini (nakliye, tadilat, depozito vb) mağdur kiracılara taşınma tazminatı adı altında ödeyebilirler.

Belediyeler tarafından yatırım projelerinde kamulaştırılması yapılacak taşınmaz maliklerinin iletişiminin sağlanması için Belediyelerin Web sayfaları üzerinde kamulaştırma yapılacak projelerine özel bir link oluşturularak buradan kamulaştırmaya ilişkin sorulabilecek tüm sorulara cevaplar verilmeli ve

vatandaşların konu hakkında bilgiler aktarılarak interaktif bir iletişim kanalı oluşturulması da vatandaşla kurulacak irtibat noktasında fayda sağlayacaktır.

Kamulaştırma süreçlerinde yaşanan problem alanlarının çözümü için mutlaka yasal mevzuatta ciddi değişiklikler yapılmalıdır. 1983 yılından beri meriyette olan 2942 sayılı yasanın günümüz ihtiyaçları ve bakış açıları doğrultusunda yeni baştan komple revizyona tabi tutulmalıdır. Ayrıca kamulaştırma kanunun bir uygulama yönetmeliği mutlaka çıkarılmalıdır. Kamulaştırma davalarında gerçek adaletin sağlanması için hiçbir sorumluluğu olmayan, sınırsız takdir yetkisine sahip bilirkişiler için Bilirkişilik Kanunun değiştirilmesi gerekir. Davalarda bedelin tespiti için SPK mevzuatına uygun gerçek bedelin ortaya konacağı bir kıymet takdirin aranması zorunlu hale getirilmesi gerekir.

Kamulaştırma davalarının hem İdari Mahkemelerde hem de Sulh Mahkemelerinde açılan davalarda görülmesi yerine konuya özel ihtisaslaşmış Kamulaştırma Mahkemelerinin kurularak bu mahkemeler eliyle görülmesi hem kamu açısından hem de mülk sahipleri açısından daha uygun olacaktır.

Belediye yatırımlarının özellikle yüksek bedelli olanları ile hızlıca hizmete alınması önem arz eden gecikildiği takdirde ciddi kamu zararına sebebiyet verecek metro yatırımları vb çalışmalarda kullanılır olabilmesi için acele kamulaştırma mevzuatında da iyileştirmeler yapılmalıdır. Plansız bölgelerde veya planı olup plan niteliği kamu yararına uygun nitelikte olmayan yerlerde yapılacak çalışmalarda alınacak kamu yararı kararının hem nitelik yönünden hem de resmiyet kazanması yönünden mevzuatta daha belirgin hale getirilmesi gerekir.

Belediyeler tüm kamulaştırma ve taşınmaz mallarının yönetim süreçlerini bir arşiv sistemi ile bu sisteme entegre bir otomasyon sistemini kurarak tüm süreçleri bu otomasyon sistemi üzerinden yönetmeleri ciddi anlamda fayda sağlayacaktır. Ayrıca elektronik belge kullanımının ve TAKBİS (Tapu Kadastro Bilgi Sistemi) sisteminden ve KPS (Kimlik Paylaşım Sistemi) sisteminden faydalanmak konusundaki kapasitenin artırılmasının yapılacak işlemlere ve

süreçlere olumlu katkılar sağlayacağı muhakkaktır. Bunlara ilaveten Belediyelerin gereksiz bürokratik işlemleri terk ederek süreçleri daha hızlı ve olumlu yönetmeleri de mümkündür.

Belediyelerin kurmuş oldukları birliklerin kamulaştırma konusunda inisiyatif alması, üye belediyelere teknik destek, eğitim vb konularda aktif destek olunması yararlı olacaktır. Yine Belediye Birlikleri tarafından kamulaştırma hususunda Belediyelerin elini güçlendirecek, daha az maliyetle süreçlerin yönetilmesine dair tezin ilgili bölümlerinde bahsedilen mevzuat değişiklikleri için öncülük yapması da tüm Belediyeler için fayda sağlayacaktır.

Yeni araştırmacılar açısından konuya ilişkin önemli görülen üç hususun irdelenmesi konunun paydaşlarına fayda sağlayacaktır. Bunlardan birincisi kamulaştırma arşiv ve otomasyon sistemi nasıl olmalıdır üzerine bir model çalışmasıdır. Bu konuda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetim Bilgi Sistemi çalışması incelenebilir. İkinci araştırma konusu ise yukarıda sıkça bahsedilen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Uygulama Yönetmeliği tasarımı olabilir. Üçüncü araştırılması fayda sağlayacağını düşünülen konu ise Kamulaştırma süreçlerinde yeknesaklığı ve uygulama kolaylığının sağlanması hususunda kamulaştırma yetkisine sahip İdareler yerine tek bir Kamulaştırma Kurumunun hayata geçirilmesinin sağlayacağı fayda ve zararların incelenmesidir.

KAYNAKLAR

- Açlar, A., Demir, H., Çağdaş, V., 2003. Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı ve Jeodezi – Fotogrametri (Harita) Mühendisliği, HKM Jeodezi, Jeoinformatik ve Arazi Yönetimi Yönetimi Dergisi, Erişim Tarihi: 28. 08. 2019, www.hkmo.org.tr, 2003/1 s.15.
- Adams, T., 1998. Outline of Town and City Planning, (1st ed. 1935). New York, USA, Routledge.
- Akyol, N., Yomralıoğlu, T., ve Uzun, B., 1992. Türkiye’de Ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma Çalışmaları, İmar Planlarının Uygulanması semineri, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Trabzon, Bildiriler Kitabı, 157-165.
- Alkan, M., Özfidan, F., 2016 Taşınmaz Değerlemesine Yönelik Coğrafi Bilgi Sistemi Tasarımı ve Uygulaması, Karaelmas Fen ve Müh. Derg. 6(2), 334-344.
- Atalık, G., 1989. Bölge Planlamasına Giriş, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Bozkurt, Ö., 1998. Kamu Yönetimi Sözlüğü, TODAİE Yayınları, Ankara.
- Boztoprak, T., Demir, O., Çoruhlu, Y. E., 2016. Arazi Yönetimi Uygulamalarında Kamulaştırma Düzenlemesi, Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 8 (1), 40-50.
- Çağlayan, R., 2011. Kamulaştırma İşleminin İptali Ve Mülkiyetin Akıbeti, İÜHFM, 1(2), 453-466.
- Çakır, P., Sesli., F. A., 2013. Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu Faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi” Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 5 (3), 1-16.
- Çoruhlu, Y. E., Demir, O., 2014. Vakıflarda Kamulaştırma Süreçlerinin Araştırılması, Ankara Barosu Dergisi, 2014/3.
- Demirel, Z., Demir, H., 2002. Kamulaştırma Kanunu’nda Yapılan Değişikliklerin (4650 Sayılı Kanunun) İrdelenmesi, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Konya, Bildiriler Kitabı, 166 - 173.
- Erkelli Kızıl N., 2011. Kamulaştırma Fenomeni, İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi, 9 (1-3), 209-216.
- Ersoy, M. (Ed.) 2007. Kentsel Planlama Kuramları, İmge Yayınevi, Ankara.
- Evren, N., 2012. Türkiye’de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

- Göven, Y., 1999. Kamulaştırma İşlemlerinde “Kamu Yararı”, Dumlupınar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Dergisi, 1999 (1).
- İBB, 2017. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Kamulaştırma Müdürlüğü, Basit Usulde Hazırlanmış Kıymet Takdir Raporu Örneği, İstanbul.
- İBB, 2018 a. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Kamulaştırma Müdürlüğü, Detaylı Hazırlanmış Kıymet Takdir Raporu Örneği, İstanbul.
- İBB, 2018 b. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Kamulaştırma Müdürlüğü, Basılmamış Kıyaslama Modeli Çalışması Raporu, İstanbul.
- İBB, 2018 c. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Kamulaştırma Müdürlüğü, Basılmamış 2018 Yılı Müdürlük Faaliyet Sunumu, İstanbul.
- İBB, 2019 a. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Kamulaştırma Müdürlüğü, Başkanlık Kamulaştırma Onay Örneği, İstanbul.
- İBB, 2019 b. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Kamulaştırma Müdürlüğü, Uzlaşma Tutanağı Örneği, İstanbul
- Kaufman, J., Jacobs, H.M. 1987. A Public Planning Perspective on Strategic Planning. APA Journal, winter 1987.
- Kılıç, O., 2011.Kamulaştırma Davalarında Arsa-Arazi Ayrımı, Akdeniz Üniversitesi, Ziraat Fakültesi Dergisi, 24(1), 15-18
- Köycü, H.K., 2006. Türkiye’de Kentsel Toprak Politikalarının Uygulama Aracı Olarak Kamulaştırma, Ankara Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Özel, S., 2015. Tarımsal Arazilerin Kamulaştırma Bedelinin Tespitine Yönelik Yasal Ölçütlerin Mülkiyet Hakkı Açısından İncelenmesi, Batman Üniversitesi Yaşam Bilimleri Dergisi, 5 (1).
- Pehlivan, C., 2008. Kamulaştırmada Bedel Tespiti, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Pulak, T., M., 2001. Kamulaştırma Kanununda 4650 Sayılı Kanun İle Yapılan Değişiklikler Üzerine Düşünceler, Mülkiye Dergisi, 25, 228, 187-216.
- Sandalcılar, A. R., Kandemir Ergün, F., Özücü, H., Şafak, T., Kandemir, S., 2017. Rize’de Kamulaştırmada Karşılaşılan Sosyo-Ekonomik ve Hukuki Sorunlar, Uluslararası Ekonomi, İşletme ve Politika Dergisi <http://dergipark.gov.tr/ueip> 2017, 1(2), 103-116.
- Suher, H., 2000. İmar Hukukunun Temel İlkeleri, İmar Hukukunda Toplum ve Mimarlık Sempozyumu, 13-14 Ekim 2000, İstanbul.

- Suri, L., 1984. Kırsal Toprakların Kentsel Topraklara Dönüşümü İstanbul ve Kartal Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Suri, L., 2018. Kent Merkezlerinin Planlama İlkeleri, Basılmamış Ders Notları, İstanbul Ticaret Üniversitesi, İstanbul.
- Şen, M., 1997. İslam ve Osmanlı Hukukunda Kamulaştırma Müessesesi, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1,(1), 171-185.
- Türkiye Belediyeler Birliği, 2019a, Erişim tarihi: 08.05.2019, <https://www.tbb.gov.tr/genel-istatistikler>.
- Türkiye Belediyeler Birliği, 2019b, Erişim tarihi: 08.05.2019, <https://www.tbb.gov.tr/genel-istatistikler>.
- Türkiye Cumhuriyeti, Adalet Bakanlığı, İnsan Hakları Dairesi Başkanlığı, 2019a, Erişim tarihi: 08.05.2019, <http://www.inhak.adalet.gov.tr/istatistik>.
- Türkiye Cumhuriyeti, Adalet Bakanlığı, İnsan Hakları Dairesi Başkanlığı, 2019b, Erişim tarihi: 08.05.2019, <http://www.inhak.adalet.gov.tr/istatistik>.
- Yazıcıoğlu, S. S., 2014. Kamulaştırma Hukukunda Acele Kamulaştırma Uygulaması, Ankara Barosu Dergisi, 2014/3.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Yunus EROL
Doğum Yeri ve Yılı : Koyulhisar, 01.04.1977
Medeni Hali : Evli
Yabancı Dili : İngilizce
E-posta : yunuserol77@gmail.com



Eğitim Durumu

Lise : Küçükköy İHL
Lisans : Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü

Mesleki Deneyim

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Trafik Müdürlüğü (Mühendis)	2001-2007
Yalova Tarım İl Müdürlüğü, Proje ve İstatistik Şube Müdürlüğü (Mühendis)	2007-2009
İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Harita Müdürlüğü (Şef)	2009-2014
İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kamulaştırma Müdürlüğü (Müdür Yardımcısı)	2014-(Devam ediyor)

Yayınları

Erol, Y., Suri, L., 2020. Yerel Yönetimlerde (Belediyelerde) Kamulaştırma Problemleri ve Çözüm Önerileri, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Dergisi (Kabul Edildi).