

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMASINDA  
KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Uğur ALKAN**

**HAZİRAN 2019  
TRABZON**



**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMASINDA  
KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**Uğur ALKAN**

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde  
“HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ”  
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 20.05.2019  
Tezin Savunma Tarihi : 11.06.2019**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Bayram UZUN**

**Trabzon 2019**

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**Harita Mühendisliği Anabilim Dalında  
Uğur ALKAN Tarafından Hazırlanan**

**KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM  
ÖNERİLERİ**

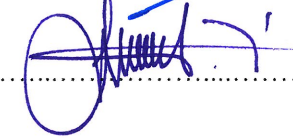
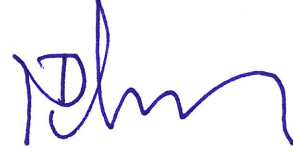
**başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 28/ 05 / 2019 gün ve 1806 sayılı  
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda  
YÜKSEK LİSANS TEZİ  
olarak kabul edilmiştir.**

**Jüri Üyeleri**

**Başkan : Prof. Dr. Bayram UZUN**

**Üye : Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ**

**Üye : Doç. Dr. Volkan YILDIRIM**



**Prof. Dr. Asim KADIOĞLU  
Enstitü Müdürü**

## ÖNSÖZ

Karayolları kamulaştırmasında İdarelerin ve taşınmaz maliklerinin yüzyüze geldiği, devleti önemli ölçüde fazladan iş yüküne ve maliyete sokan gerek mevzuatlardan kaynaklı gerekse ilgili hükümlerin yetersiz olmasından ötürü yaşanan aksaklıkları inceleyen “KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ” adlı yüksek lisans çalışmamı yapmamda benden engin bilgi, deneyim ve paylaşımlarını esirgemeyen çok kıymetli ve saygıdeğer hocam Prof. Dr. Bayram UZUN’a teşekkürlerimi arz ederim.

Ayrıca bu çalışmada, her an yanımda olan, bana desteğini bir an olsun bile eksik etmeyen kıymetli eşim Harita Müh. Hülya ALKAN’a çok teşekkür ederim.

Uğur ALKAN  
Trabzon, 2019

## TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Karayolları Kamulaştırmasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Prof. Dr. Bayram UZUN’in sorumluluğunda tamamladığımı, verileri kendim topladığımı, analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 11/06/2019

Uğur ALKAN

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET .....	VII
SUMMARY .....	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	IX
TABLolar DİZİNİ.....	X
SEMBOLLER DİZİNİ .....	XI
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş.....	1
1.2. Problemin Tanımı.....	2
1.3. Çalışmanın Amacı .....	2
1.4. Metodoloji .....	2
1.5. Karayolları Genel Müdürlüğünün (TCK) Kurulması ve Tarihsel Gelişimi .....	3
1.5.1. TCK'nın Yıllara Göre Yol Politikaları ve Faaliyet Konuları.....	4
1.5.2. TCK Teşkilat Yapısı.....	4
1.5.3. TCK Taşınmazlar Daire Başkanlığı Görev ve Sorumlulukları .....	6
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR .....	7
2.1. Kamulaştırmanın Tanımı.....	7
2.2. Kamulaştırmanın Amacı.....	8
2.3. Kamulaştırma Kavramının Tarihsel Gelişimi .....	8
2.4. Kamulaştırmanın Yasal Dayanakları.....	10
2.5. Kamulaştırmaya Yetkili İdareler ve Onay Makamları .....	11
2.6. Kamulaştırmaya Yapılan İtirazlar .....	12
2.6.1. İdari Davalar.....	12
2.6.2. Adli Davalar .....	13
2.7. İdare Kıymet Takdir Komisyonları .....	13
2.8. Uzlaşma Komisyonları .....	14
2.9. Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi.....	15
2.10. Kamulaştırma Haritaları .....	16
2.11. Kamulaştırmanın Tescil Şekli .....	17

2.12.	Kamu Tüzelkişilerine Ait Taşınmazların Kamulaştırılması.....	19
2.1.3.	Acele Kamulaştırma .....	19
2.14.	İrtifak Hakkı Tesisi Yoluyla Kamulaştırma .....	20
2.14.1.	İrtifak Kamulaştırmasının Tapuya Tescili.....	21
2.15.	TCK Teşkilatında Kamulaştırma İşlem Adımları .....	22
3.	BULGULAR VE İRDELEME.....	25
3.1.	Kamulaştırmanın Olumsuz Yönleri.....	25
3.2.	Karayolu Kamulaştırmalarında Karşılaşılan Problemler .....	25
3.2.1.	Kadastro Kaynaklı Problemler .....	26
3.2.2.	Ölçü Hataları .....	26
3.2.3.	Tersimat Hataları .....	27
3.2.4.	Yüzölçümü Hesaplamalarından Kaynaklanan Hatalar.....	29
3.3.	Kamulaştırma İşlemi Sonrası Yapılan Kadastro Uygulamasından Kaynaklanan Sorunlar .....	30
3.4.	Taşınmaz Mal Sahiplerinden Kaynaklanan Problemler .....	31
3.4.1.	Adres Bilgilerine Ulaşılamaması; .....	31
3.4.2.	Çok Küçük Hisseli Taşınmazların Varlığı .....	32
3.4.3.	Hisseli Taşınmazlar Kapsamında Ölü Maliklerin Bulunması.....	33
3.4.4.	Hisseli Taşınmazlar Kapsamında Gaip Maliklerin Bulunması .....	33
3.4.5.	Hisseli Taşınmazlar Kapsamında Vesayet Altında Maliklerin Bulunması .....	34
3.5.	Taşınmaz Değerlemesinden Kaynaklanan Sorunlar.....	34
3.5.1.	Arsa ve Arazi Nitelikli Taşınmazların Kamulaştırılmasında Değerleme Sorunları .....	37
3.5.2.	Takyidatların Bedele Yansıtılması Sorunu.....	38
3.6.	Kamulaştırmaya İlişkin Mahkeme Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar; .....	38
3.7.	Bilirkişilerden Kaynaklanan Sorunlar .....	39
3.8.	Emsal Parsel Seçiminden Kaynaklanan Sorunlar .....	41
3.9.	Mahkeme Süresinin Uzunluğundan Kaynaklanan Sorunlar .....	42
3.10.	Acele Kamulaştırma Uygulamasında Karşılaşılan Problemler .....	42
3.11.	Ekonomik Problemler.....	44
3.12.	Hukuki Problemler .....	45
3.13.	İdareden Kaynaklanan Problemler .....	48
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER .....	53
5.	KAYNAKLAR.....	55

ÖZGEÇMİŞ

Yüksek Lisans

ÖZET

KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMASINDA  
KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Uğur ALKAN

Karadeniz Teknik Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı  
Danışman: Prof. Dr. Bayram UZUN  
2019, 56 Sayfa

Devlet tarafından yetkilendirilmiş idarelerce yapılan ve kamunun ortak menfaatleri doğrultusunda, ihtiyaç olan taşınmaz malların tasarruf haklarının sınırlandırılması, mülkiyet hakkının kısmen veya tamamen ortadan kaldırılması, idari irtifaklar kurulması şeklinde tanımlanan kamulaştırma gücünü Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'ndan almaktadır. Ülkemizde uygulanan kamulaştırma faaliyetlerinde vatandaşların sıklıkla yüzyüze geldiği en önemli ve üzerinde en fazla durulması gereken aksaklıklar ve bunlara dair çözüm önerilerinin yansıtılmaya çalışıldığı bu tezde özellikle yurdumuzun karayolu ulaşım ağının geliştirilmesinde, teknolojik ve çağdaş bir altyapının kazandırılmasında en etkin sorumluluğu bulunan Karayolları Genel Müdürlüğü'nün faaliyet alanındaki kamulaştırma işlemleri irdelenmiştir.

Uzayan mahkeme süreçleri, birikişilerden kaynaklanan sorunlar, ödeneklerin kısıtlı olması, taşınmazların mülkiyet sorunları, maliklere ait tapu kayıtlarının yetersizliği, hizmetiçi eğitimlerin azlığı, yasa ve mevzuatlardaki açıklıklar ve eksiklikler, idarelerden kaynaklanan problemler vs.tüm sorunlar ana hatları ile yaşanan problemler ortaya koyulduktan sonra alt başlıklar halinde detaylı bir irdeleme sonrası çözüm önerileri ve düzeltici faaliyetler hakkında bir farkındalık yaratılmaya çalışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kamulaştırma, Karayolları Genel Müdürlüğü.



Master Thesis

SUMMARY

CAME- ACROSS PROBLEMS AND SOLUTION APPROACHES IN EXPROPRIATION OF  
HIGHWAYS

Uğur ALKAN

Karadeniz Technical University  
The Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Geomatics Engineering Graduate Program  
Supervisor: Prof. Dr. Bayram UZUN  
2019, 56 Pages

Expropriation which described as to be made by the administrations delegated by State, shared benefits of public, in accordance with the values and gains, restriction of necessity authority to dispose of real property, abolition of property rights wholly or partly, installing administrative easements takes its power from Constitution of Republic Of Turkey. In expropriation activities which are carrying on in our country, the most important and critical defects that encountered by citizens frequently and solution approaches correspondingly has been tried to reflect in this thesis.

Particularly expropriation processes in field of activity of General Directorate of Highways which has the most efficient responsibility in developing of highways transportations network in our country and bringing in tecnological and contemporary infrastructure have been analysed.

After displaying all problems and issues like lengthening trial processes, issues resulting from authorities, limited allowances, property issues of real estate, incompetent notice in the land register which belongs to owners, minority of trainings, absences in acts and problems based on administrations substantially, tried to create an awareness about solution approaches and amendatory activities with subtitles.

**Key Words:** Expropriation, General Directorate of Highways, Constitution of Republic of Turkey.

## ŞEKİLLER DİZİNİ

	<b><u>Sayfa No</u></b>
Şekil 1. TCK teşkilatı .....	5
Şekil 2. Kamulaştırma bedelinin ödeme şekilleri .....	15
Şekil 3. Şeritvari kamulaştırma haritası örneği .....	17
Şekil 4. Kamulaştırma iş akış diyagramı .....	22
Şekil 5. Proje güzergahı.....	24
Şekil 6. Sistematik ölçü hatası sonucu oluşan zemin ve pafta uyumsuzluğu .....	27
Şekil 7. Hatalı nokta tersim edilmesi.....	28
Şekil 8. Hatalı nokta birleştirilmesi .....	29

## TABLÖLAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Osmanlı döneminde kamulaştırma mevzuatı .....	9
Tablo 2. Cumhuriyet dönemi kamulaştırma mevzuatı .....	9



## SEMBOLLER DİZİNİ

<b>TC</b>	: Türkiye Cumhuriyeti
<b>KGM</b>	: Karayolları Genel Müdürlüğü
<b>TCK</b>	: Türkiye Cumhuriyeti Karayolları
<b>K.K.</b>	: Kamulaştırma Kanunu
<b>KYK</b>	: Kamu Yararı Kararı
<b>KIBK</b>	: Kamulaştırma İşlemine Başlama Kararı
<b>md.</b>	: Madde
<b>TL</b>	: Türk Lirası
<b>Km</b>	: Kilometre
<b>m</b>	: Metre
<b>m<sup>2</sup></b>	: Metrekare
<b>MERNİS</b>	: Merkezi Nüfus İdare Sistemi
<b>EPDK</b>	: Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu
<b>HES</b>	: Hidroelektrik Santrali
<b>TMMOB</b>	: Türkiye Mühendis Mimarlar Odası Birliği
<b>AIHM</b>	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
<b>AIHS</b>	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi

## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.1. Giriş

Kamulaştırma, kamusal proje ihtiyaçlarının karşılanmasında çok önemli işlevi olan ve gücünü Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sından alan bir uygulamadır. "Devlet ve kamu tüzel kişileri, 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 yetkili kılınmıştır" [1]. Kamulaştırma, Anayasanın ilgili hükümlerinin teminatı altında olan mülkiyet hakkını sınırlayıcı bir işlemdir ki, bu nedenle oldukça önemli bir uygulamadır. Bu uygulama ile taşınmazlar üzerindeki tasarruf hakları belirli bir süre veya tamamen süresiz olarak sınırlandırılabilirle beraber mülkiyet hakkı yine kamu yararı gözetilerek süreli veya süresiz ortadan kaldırılabilirle. 1982 Anayasasının 35. Maddesindeki; "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" hükmü ile birlikte yine bu minvalde, İnsan Haklarının ve Temel Özgürlüklerinin Korunmasına İlişkin Sözleşme'nin, 20.03.1952 tarihli 1 Nolu Ek Protokol'ünün 1 inci maddesinde de yer alan "mülkiyet hakkı" kamu yararı söz konusu olduğunda sınırlandırılabilirle. "Kamu yararı" kavramını kamunun ihtiyaçlarını karşılayan, milletin ve devletin tüm çıkarlarını ön planda bulduran hak ve menfaatlerin tümü oluşturmaktadır. Anayasamızdaki "Kamu Yararı" başlığı altında toplanan farklı bir içerisinde de "Kıyılardan Yararlanma" (md.43), "Toprak Mülkiyeti" (md.44), "Tarım, Hayvancılık ve Üretim Alanlarında Çalışanların Korunması" (md.45), "Kamulaştırma" (md.46), "Devletleştirme ve Özelleştirme" (md. 47) maddeleri yerlerini almıştır.

Anayasamızın 46. Maddesinde yer alan, ülkemizde idarelerin, devlet kurumlarının taşınmaz mal sahibi olmasındaki birinci ve en önemli yöntem olan Kamulaştırma, kamu açısından yüksek bir öneme haiz olmasının yanısıra bir o kadar da uygulamalarında bir çok sorun ve problemlerle karşımıza çıkmaktadır.

Bu tez çalışmasında, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu incelenerek, ülkemizdeki kamulaştırma faaliyetleri ve prosesleri hakkında genel bilgiler sunulduktan sonra, Türkiye Cumhuriyeti Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yapmış olduğu kamulaştırma

çalışmalarında karşılaşılan sorun ve aksaklıklar irdelenmiş, hata kaynakları ve çözümleri araştırılmıştır. Son bölümde ise yapılan çalışmalar değerlendirilerek çözüm önerileri getirilmiştir.

## **1.2. Problemin Tanımı**

Ülkemizde devlet ve kamu tüzel kişilerince, çeşitli faaliyetleri için idarelerin ihtiyaç duydukları taşınmazların elde edilmesindeki en temel ve etkili yöntem olan kamulaştırma uygulamaları sırasında bir çok sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu sorunların yargı sürecine aktarılması projelerin uzamasına neden olmakta ve aynı zamanda yargı açısından da yüksek oranda dava yoğunluğuna sebebiyet vererek yargının önemli bir boyutta meşgul edilmesine sebep olmaktadır. Ayrıca, ülkemiz aleyhine Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde açılan davaların çoğunun yüksek meblağlarda kamulaştırma tazminatlarına konu olması da göz önüne alındığında konunun ciddiyeti daha iyi anlaşılmaktadır.

## **1.3. Çalışmanın Amacı**

Öncelikli amaç, yurdumuzda uygulanan kamulaştırma faaliyetlerinde, yürürlükteki mevcut yasa ve mevzuatlar eşliğinde gerçekleşen kamulaştırma süreçleri hakkında detaylı bilgiler vererek, gerekli irdelemeleri yaptıktan sonra akabinde karşılaştığımız problemlerin tespiti ve çözümüne yönelik bir çalışma ortaya koymaktır.

## **1.4. Metodoloji**

Bu çalışmanın ortaya çıkması ve anlam kazanması açısından temelde aşağıdaki iki yol sırası ile izlenecektir.

- Kamulaştırma ile ilgili gerekli literatür taraması, kamulaştırmanın yasal dayanakları ve kamulaştırma projelerindeki uygulama süreçleri hakkında detaylı bilgilerin sunulması,
- TCK'nın yaptığı kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan temel sorunların ana başlıklar altında toplanarak irdelenmesi ve çözüm önerilerinin sunulması.

### 1.5. Karayolları Genel Müdürlüğünün (TCK) Kurulması ve Tarihsel Gelişimi

Cumhuriyetimizin ilan deildiği ilk yıllarda ülke sınırları dahilinde toplam 18.350 km yol ve 94 köprü yer almakta idi, bunların 13.900 km'si stabilize şose ve 4.450 km'si toprak yol şeklindeydi.

Bu dönemde, zamanın en çağdaş teknolojisi olan demiryolu yapımı ağırlık kazanmış olsa da, demiryolunun tek başına yeterli olmadığı, karayoluna ihtiyaç olduğu görülmüş ve 1929 yılında Nafia Vekaleti (Bayındırlık Bakanlığı) içinde Şose ve Köprüler Reisliği kurulmuştur. Akabinde yol kanunu çıkarılmıştır. 1923-1947 yılları arasında karayolu uzunluğu 43.743 km'ye ulaşmıştır. 1948 yılında teknolojinin tüm imkanları seferber edilmek suretiyle makinalı çalışma dönemine geçilmiş ve ülke ulaşım ağının envanteri çıkarılarak Türkiye'nin ulaşım ihtiyacını karşılayacak bir yol ağı belirlendi. Tüm bu çalışmaların belli bir plan ve program çerçevesinde yönlendirilmesi ve yönetilebilmesi gerektiği düşüncesiyle, Mart 1950'de Karayolları Genel Müdürlüğü kuruldu.

Karayolu ağı 1960'lı yılların başında 60.000 km ulaştı, sonraki on yılda asfalt kaplamaya ağırlık verildi. Akabinde motorlu taşıt sanayiinin kurulmasıyla yoğun trafiğe sahip yollarda ve büyük şehirlerde yüksek standartlı, çok şeritli yollar ve otoyolların yapımına başlandı.

80'li yıllar otoyol hamlesinin hayata geçirildiği dönem olup, yüksek standartlı otoyolların yapımına ağırlık verilmiştir.

2000'li yılların başlarında, ülkenin öncelikleri göz önünde bulundurularak, karayolları için hazırlanan Acil Eylem Planı ile bölünmüş yol çalışmalarına hız verildi.İleriki süreçte, 2018'in ilk yarısı itibarıyla bölünmüş yol uzunluğu 26.066 km'ye ulaşmıştır.

Ulaştırma Bakanlığına bağlı olan Karayolları Genel Müdürlüğünün Çalışma Usul ve Esasları ile Teşkilat ve Görevlerine İlişkin Hükümler, 13.07.2010 tarih ve 27640 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6001 sayılı Kanun ile yapılandırıldı ve Kurum, özel bütçeli olarak yeniden düzenlendi.

2010'lu yıllarda devletin uyguladığı ulaşım politikaları çerçevesinde, karayolları ağının kamu kaynaklarının haricinde alternatif mali kaynakları kullanılarak geliştirilmesi benimsenmiş ve İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolu ve Osmangazi Köprüsü, Kuzey Marmara Otoyolu ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü, Malkara – Çanakkale Otoyolu ve 1915 Çanakkale Köprüsü, Menemen – Aliğa – Çandarlı Otoyolu, Ankara – Niğde Otoyolu gibi kapsamlı ve büyük projeler Kamu Özel Sektör İşbirliği modeli olan Yap-İşlet-Devret

sistemiyle gerçekleştirilmeye başlanmıştır. KGM, 2018 ilk yarısı itibarıyla toplamda 67.839 km uzunluğunda sahip olup, bunun 2.657 km'si otoyoldur [2].

### **1.5.1. TCK'nın Yıllara Göre Yol Politikaları ve Faaliyet Konuları**

TCK'nın yıllara göre izlemiş olduğu yol yapım politikası aşağıda gösterilmiştir.

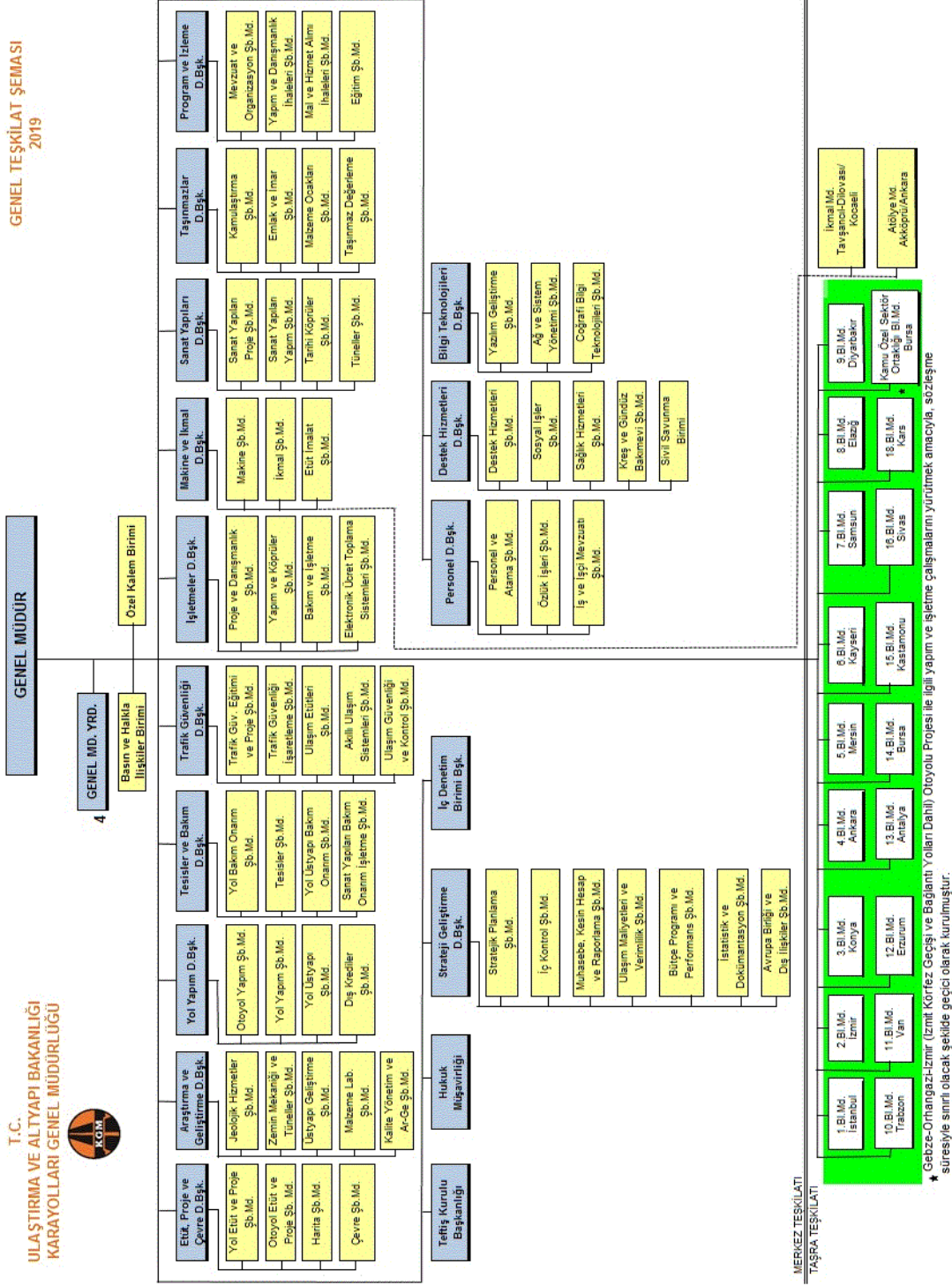
- 1923-Erişilebilirliği Sağlanan Yollar
  - 1950-Yaz-Kış Geçit Verebilen Yollar
  - 1960-Asfalt Sathi Kaplı Yollar
  - 1970 -Bitümlü Sıcak Karışım ile Kaplı Yollar
  - 1985-Otoyollar
  - 2003- Bölünmüş Yollar
  - 2013-Akıllı Yollar ve Yap-İşlet-Devret modeliyle gerçekleştirilen büyük projeler
- TCK'nın faaliyet konuları aşağıda gösterilmiştir.

- Otoyollar, Devlet ve İl Yolları ağına giren güzergahları tayin ve tespit etmek.
- Yapılan plan ve programlar çerçevesinde bu ağlar üzerinde yol, köprü, tünel ve sanat yapılarının projelerini, yapımını, bakımını, onarımını, işletmesini yapmak.
- Bu işlere ilişkin teknik esasları saptamak ve yolların güvenli bir şekilde sürekli olarak trafiğe açık tutulmasını sağlamak [3].

### **1.5.2. TCK Teşkilat Yapısı**

Karayolları Genel Müdürlüğü Şekil 1'de görüldüğü gibi bir teşkilatlanmaya sahiptir.





Şekil 1. TCK teşkilatı [3].

### 1.5.3. TCK Taşınmazlar Daire Başkanlığı Görev ve Sorumlulukları

- İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde kamulaştırma, kiralama işlemlerini devir, irtifak hakkı tesisi, satın alma, trampa ve bu konuları içeren taşınmaz değerlendirme işlemlerini yapmak, ilgili mevzuat çerçevesinde değer tespitine haiz uygulamaları yaptırmak.
- Genel Müdürlüğün onaylı projesindeki kamulaştırma sınırları esas alınarak ilgili birimlerle koordineli bir şekilde her türlü imar planı yapmak veya yaptırmak. Bu planların ilgili makamlarca onaylanmasının takibini yapmak.
- Karayolu kamulaştırma sınırı içerisinde kalan kamulaştırma sınırı dışında olup Genel Müdürlüğe devir ve temlik edimiş ya da Genel Müdürlüğün mülkiyetinde olan taşınmazları tespitini yaptırmak. Bu bilgilerin güncellenmesi ve kayıt altında tutulmasını sağlamak. İhtiyaç dışı taşınmazların kira, satış, devir, trampaya konu edilmesi ve ilgili diğer birimlerle bu işlemlerin yürütülmesi. Değer tespitine esas veri toplaması.
- Malzeme ocakları ile bağlı tesislerdeki izin ve diğer tüm işlemleri yapmak veya yaptırmak.
- Karayolları dahilindeki taşınmazlarla ilgili tüm süreçlerin (tahsis, devir, kamulaştırma, trampa ve diğer hukuki süreçler) tamamlanmasının ardından ilgili taşınmazların tapu sicillerinde terkin, tescil gibi işlemlerini tamamlanması ve takibinin yapılması.
- Arazi toplulaştırma çalışmalarında ilgili kurumlarla teknik ve idari işbirliği yapmak [3].

## 2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

### 2.1. Kamulaştırmanın Tanımı

Devlet veya kamu tüzel kişilerince, kamu yararının gerektirdiği hallerde, kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların mülkiyet, kaynak ve irtifak haklarının bedellerini nakden ve peşin olarak veya Kamulaştırma Kanununda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yetkisine sahip idareler adına tesciline “Kamulaştırma” denir.

Kamulaştırma işlemi mal sahibinin rızasıyla veya rızası olmadığı koşullarda mahkeme kararı ile yapılmaktadır. Anayasamızın Kamulaştırma başlıklı 46. Maddesinde «Devlet ve kamu tüzel kişileri; 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.» hükmü yer almaktadır. Bu hükümden hareketle kamulaştırmayı; “devletin kamu yararını gerektirdiği hallerde kamu gücünü kullanarak, özel kişilere ait taşınmazlara karşılığını ödemek suretiyle el koyması ve bunları kamu hizmetine özgülemesi” şeklinde de tanımlayabiliriz.

46. Madde içeriğinden de anlaşılacağı gibi Kamulaştırma; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazların, kamu yararı amacıyla, devlet veya bir kamu tüzel kişinin kullanımına imkan sağlayan yasal bir yoldur. Buna itafen yargıtay bir kararında “Hiç şüphe yok ki kamulaştırma bir haksız fiil değildir. Anayasa tarafından kabul edilen hukuka uygun bir müessesedir. İdare ile mal sahibi arasında akdi bir ilişkinin varlığından da söz edilemez. Zira akitte esas olan, tarafların serbest iradelerinin birleşmesidir. Burada, gerek hukuki işlemin kurulmasında gerekse unsurların tespitinde serbest iradelerin birleştiğinden söz edilemez. Şu halde kamulaştırma parasını (bedelini), hukuka uygun idari bir işlem sonunda malı alınana verilen bir karşılık olarak nitelemek yerinde olur.” demiştir. Kamulaştırma mülkiyet, daimi ve müstakil üst ya da irtifak hakkı edinimi şeklinde yapılabilir.

## 2.2. Kamulaştırmanın Amacı

Kamulaştırma, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve Kamu Tüzel Kişiliklerinin mülkiyetine geçirilmesidir (KK. Madde 1). Kamulaştırılacak taşınmazlar mal ve kaynakların gerçek ve özel hukuk tüzel kişiliklerine ait olmaları gerekir. Devletin malı olan veya bir kamu tüzel kişiliği veya kurumuna ait bulunan taşınmaz mal ve kaynaklar diğer idarelerden birine gerekli olduğunda Kamulaştırma Kanununun 30. maddesi gereği bu idarelere devredilir. Ayrıca, özel kanun hükümleri ile birlikte kamulaştırmanın dışında kalacağı belirtilen taşınmaz mallar kamulaştırılmazlar. Bir taşınmaz malın kamulaştırılabilmesi için, o taşınmazın kamu yararı oluşturan bir işe tahsis edilmesi zorunludur. Eğer kamu yararı yoksa kamulaştırma yapmak mümkün değildir.

## 2.3. Kamulaştırma Kavramının Tarihsel Gelişimi

İlk kamulaştırma işlemi eski çağlarda ve eski Yunan'da görülmüştür. Büyük Fransız ihtilali (1791) devletlere kamulaştırma hakkı tanımıştır. Mevzuat şeklinde kamulaştırma yasaları; şehirlerdeki imar problemlerinin çözülebilmesi ve şehirler arası yol sistemlerinin kurulabilmesi amaçlarıyla, ilk kez 19.yüzyılın sonlarında İngiltere'de ve Fransa'da çıkarılmıştır. Türkiye'deki kamulaştırma işlemlerini de iki grupta incelemek mümkündür.

A. Cumhuriyet Öncesi Kamulaştırma: Osmanlı İmparatorluğu'nda çeşitli fetvalar ve vak'alar incelendiğinde kamulaştırmaya benzer özel mülkiyete el koyma uygulamalarına rastlanılmaktadır. Burada günümüzdeki anlamıyla bir mülkiyet hakkından ve kamulaştırma uygulaması için malike ödenen bir bedelden bahsetmek mümkün değildir. Devletin bir taşınmaza veya kaynağa ihtiyacı olduğunda ona el koyar ve eğer uygun görürse bunun yerine malike yeni bir taşınmazı lütuf olarak verebilir. Osmanlı'da kamulaştırma, Tanzimat Dönemi'ne kadar sadece zorunlu hallerde yapılmıştır ve sistematik olduğu söylenemez. Tanzimat Dönemi sonrasında batılılaşma çabaları devam ederken aynı zamanda yapı yasasına temel oluşturmak üzere kamulaştırma, Avrupa ülkelerinden aynı şekilde Osmanlı'ya aktarılmıştır. Osmanlı döneminde kamulaştırma ile ilgili çıkarılan mevzuat, zaman sırasına göre Tablo 1'de gösterilmiştir. Bu mevzuatın tamamında, kamulaştırmanın gerçek değer üzerinden ve peşin ödeme biçiminde olacağı belirlenmiştir.

B. Cumhuriyet Sonrası Kamulaştırma: Ülkemizde kamu yararı bulunmak koşuluyla yaygın olarak arazi edinimi işlemi kullanılmaktadır. 1924 tarihli Anayasanın gerçek değere dayalı peşin ödeme ilkesine rağmen, kamulaştırma ile ilgili çıkartılan yasaların temelinde Devletin güçlendirilmesi ve kalkınma amaçları nedeniyle bu ilke gözardı edilmiştir. Bu olağanüstü koşullardan doğan etkenler nedeniyle, bazı uygulamalarda kamulaştırılan taşınmaz malın karşılığında ödenecek bedele esas olarak vergi değeri alınmıştır [4].

Tablo 1. Osmanlı döneminde kamulaştırma mevzuatı [4].

Tarih	Mevzuatın İçeriği
1856	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kamulaştırma konusunda Ebniye mevzuatı gereğince çıkarılan özel bir nizamnamedir.</li> <li>Kamulaştırmaya dahil olan uygulamalar belirtilmiştir. Kamu yararı kararı zorunlu olup, kamulaştırma bedeli ilgili idarenin kıymet takdir komisyonunca belirlenmektedir.</li> </ul>
1876	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kanun-i Esasi (ilk Anayasa) nin 21 inci maddesinde kamu yararı olmadıkça ve gerçek değeri peşin ödenmedikçe kimsenin malı alınamaz.</li> </ul>
1879	<ul style="list-style-type: none"> <li>Usul-i Muhakeme-i Hukukiyye Kanunu, 1856 tarihli nizamnameyi yürürlükten kaldırmış ve devlet ile belediyeler için kamulaştırma hükümleri getirmiştir.</li> </ul>
1909	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vakıflara ait kamulaştırma kanunudur. Vakıflara ait kamulaştırmalarda kamu yararına ihtiyaç duyulmaz.</li> </ul>
1910	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belediyelerait kamulaştırmalar için çıkartılan yasadır.</li> <li>Diğer yasalardan farklı olarak, yol ve meydan kamulaştırmalarında, kamulaştırma bedelini kısmen karşılamak üzere gereğinden 20 m. den daha fazla kamulaştırmaya izin verilmiştir. Ayrıca kamulaştırma sahasına bitişik parsellerdeki değer artışının '1'ünün belediyelerce alınacağı belirtilmiştir.</li> </ul>
1913	<ul style="list-style-type: none"> <li>İstanbul için çıkartılan özel bir kamulaştırma yasadır.</li> <li>Yeni yollar açmak, tramvay yollarını genişletmek ve yangın yerlerini kamulaştırmak amaçlanmıştır.</li> </ul>

Tablo 2. Cumhuriyet dönemi kamulaştırma mevzuatı [4].

Tarih	Kanun No	Kamulaştırma Karşılığı		Kanunun Tanımı
		Rayiç Değeri	Vergi Değeri	
1924	-	•		Anayasa, 74. Madde
1925	583		•	Ankara için kamulaştırma kanunu
1926	929		•	Devlet Demir Yolları kamulaştırma kanunu
1934	2497		•	Belediyelerce yapılacak kamulaştırma kanunu
1939	3710	•		Belediye kamulaştırma kanunu

Tablo 2'nin devamı

Tarih	Kanun No	Kamulaştırma Karşılığı		Kanunun Tanımı
		Rayiç Değeri	Vergi Değeri	
1940	3887		•	Milli Savunma ihtiyaçları için kamulaştırma kanunu
1940	3908		•	Yeniden kurulacak Erzincan şehir yerinin kamulaştırılması hakkında kanun
1956	6830	•		Kamulaştırma Kanunu
1961	334	•		Anayasa, 38. Madde
1971	1488		•	Anayasa değişikliği, 38. madde 2 ve 3. fıkralar
1982	2709	•		Anayasa, 46. madde (Yürürlükte)
1983	2942	•		Kamulaştırma Kanunu
2001	4650	•		Kamulaştırma Kanunu (Yürürlükte)

#### 2.4. Kamulaştırmanın Yasal Dayanakları

Kamulaştırmanın yasal dayanakları 1982 Anayasasının 35 inci ve 46 ncı maddeleri ile 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı kanunla değişik 08.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'dur. 46 ncı madde: "Devlet ve kamu tüzel kişileri; 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. 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. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir. İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır." şeklindedir. 35. ve 47. maddeler de dolaylı olarak, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda ve ilgili yönetmeliklerde bulunmaktadır.

Ancak sözü edilen temel mevzuat, tüm kurum ve kuruluşlar için geçerli olmasına rağmen bazılarının ihtiyaçlarını, işlerinin özelliği nedeniyle tam olarak karşılamadığı görülmektedir. Bu gibi durumlarda ilgili kurum ve kuruluşlar, kendi görev yasaları ve ilgili yönetmeliklerden yararlanırlar. Bunlara örnek olarak 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Yönetmeliği, 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun, Petrol Kanunu, Maden Kanunu, bunlara örnek olarak verilebilir. Ayrıca özellikli projelerde, örneğin Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı projesi gibi, projenin amacına uygun olarak, genel uygulamanın yanı sıra, projeye özgü bazı özel düzenlemeler de yapılabilmektedir [5].

## **2.5. Kamulaştırmaya Yetkili İdareler ve Onay Makamları**

4.11.1983 tarihinde kabul edilen ve 8.11.1983 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 5. Maddesine göre kamu yararı kararı verecek merciler şu şekilde belirtilmiştir:

- a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;
  1. 3 üncü nin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,
  2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,
  3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,
  4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,
  5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
  6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,
  7. Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,
  8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,
  9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
  10. Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,
  11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu.

- b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,
- c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık [1].

## **2.6. Kamulaştırmaya Yapılan İtirazlar**

Özel mülkiyetinde bulunan arsa-konut vs. nitelikteki taşınmazı kamulaştırılan kişiler (malikler), kamulaştırma işleminin kendisine idare tarafından noter veya köy ihtiyar kurulu aracılığıyla ya da Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere gazete ile yapılan ilan tarihinden veya köy odasına asılmak suretiyle yapılan ilan süresinin bitiminden itibaren otuz gün içinde kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açabilirler. Otuz günlük süre hak düşürücü süre niteliğindedir, dolayısıyla, taşınmaz mal sahibi tarafından bu süre geçtikten sonra iptal davası açabilmesi söz konusu değildir.

Kamulaştırmaya yapılan itirazları, idari ve adli davalar olmak üzere iki grupta toplamak mümkündür.

### **2.6.1. İdari Davalar**

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından Kamulaştırma Kanunu 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılmayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden 30 gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı yargıda iptal davası açılabilir [1]. Bu davalar da 30 günlük hak düşürücü süreye tabidir.

Dava konusu kamu yararının bulunmadığı, işlemin yasaya aykırılığı ve yetkisiz kurullar tarafından kamu yararı kararının alındığı gibi sebepler olabilir. İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.



### 2.6.2. Adli Davalar

Kamulaştırma bedeli ile maddi hatalara karşı adli yargıda ‘maddi düzeltim davası’ açılabilir. İdari yargıya başvurulduğu takdirde, adli yargıya başvuru süresi, idari yargı kararının kesinleştiği tarihten; bu kararlara karşı temyiz veya karar düzeltilmesi isteminde bulunulmuş ise, buna ilişkin kararların tebliği tarihinden itibaren işlemeye başlar.

Müşterek mülkiyette veya iştirak halindeki mülkiyette maliklerin münferit olarak dava açma hakları mevcuttur. Kamulaştırma için gerekli bilgi ve belgelerin mahkemeye verildiği süreden itibaren 30 gün içerisinde maddi hatalara karşı adli yargıda idare tarafından düzeltim davası açabilir. İdarece, ilgili kanuna göre tespiti yapılan malik, zilyet ve diğer ilgililere karşı açılan davalar esnasında, taşınmazın başka bir şahıs adına kayıtlı olduğu tespit edilmesi halinde davaya, bu gerçek malik ile devam edilir. Eğer taşınmaz tapu malikinin ölü olduğu tespit edilirse davaya mirasçıları dahil edilir. Açılan dava sonuçları dava açmayan taşınmaz maliklerini sorumlu tutmaz [6].

### 2.7. İdare Kıymet Takdir Komisyonları

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesine göre kamulaştırma yapacak idare, kamulaştırılacak taşınmazların kamulaştırma bedelini tespit etmek için İdare bünyesi içinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Komisyon kamulaştırmaya konu taşınmazın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

h) Yapılarda, resmi bildirim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

i) Beddelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz üzerinde yer alan detaylar (ağaç, bina, kuyu, çit, duvar vs. müstemilat )parsel ile birlikte, resimlenir ve tutanağa altına alınır. Tüm parseller tek tek gezilir. Müstemilat içeriğinin yer aldığı bu tutanak değerlendirme esnasında komisyona eşlik eden taşınmaz sahibi ve muhtar tarafından da imzalanır.

İmarlı kesimlerdeki değer tespitinde, kamulaştırma sonrası imardan kaynaklı değer artışları ile sonrası için oluşabilecek kar dikkate alınmaz.

Kamulaştırmaya esas sınırlarının belirlenmesi ve değer tespit çalışmaları İdare tarafından veya 'Mühendislik Hizmet Alımı' yolu ile İdarenin kontrolünde yapılabilir. Her iki şekilde de kıymet takdiri, İdarece görevli 'Kıymet Takdir Komisyonunca' yapılır.

Kamulaştırma planında kamulaştırmaya konu taşınmaz maliklerinin ölü olup olmadığı,

Taşınmaz malikinin ölü olduğu durumda, mirasçıların kayıtları ve adresleri,

Taşınmaz malikinin ölü olmadığı durumda ikamet adresleri MERNIS üzerinden ve diğer yöntemlerle araştırılır.

Tespit edilen taşınmaz maliklerine kamulaştırma görüşmesi için adreslerine tebligat yapılır.

Akabinde, komisyon tarafından tespit edilen bedel üzerinden taşınmaz sahibi ile anlaşma yapılarak kamulaştırma sınırları içerisinde kalan taşınmaz satın alınır. Bu işlem neticesinde taşınmaz sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır. Ancak, kamulaştırma bedeline itiraz davaları açılmaz.

## **2.8. Uzlaşma Komisyonları**

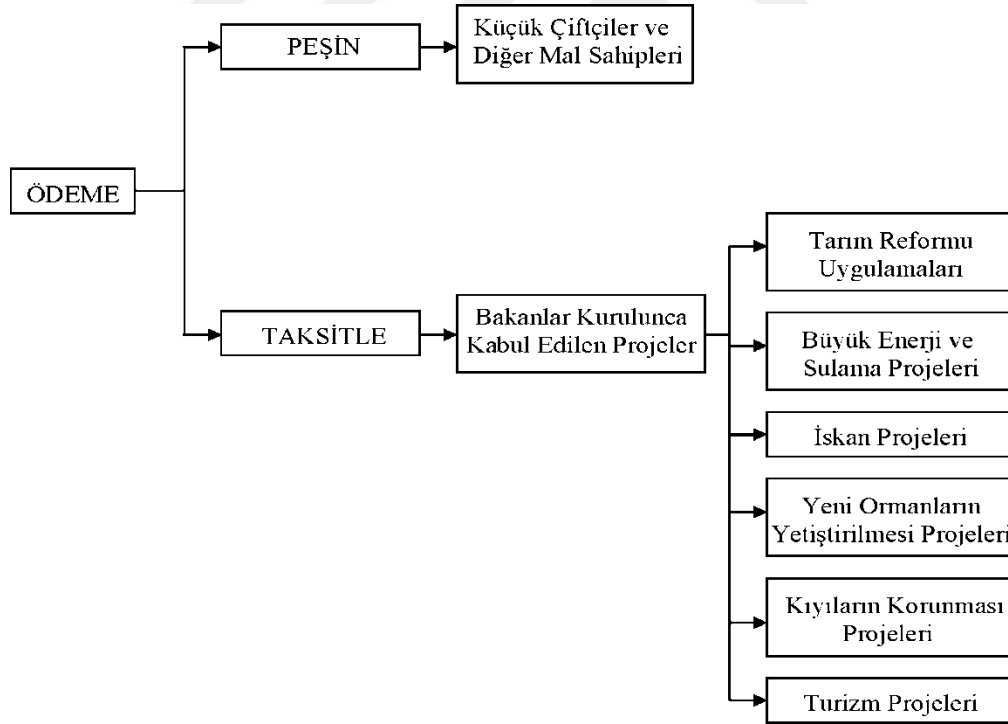
İdareler, kendi içerisinde, yetkili amirin onayı ile en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla Uzlaşma Komisyonunu görevlendirir. Uzlaşma komisyonu Müdür, Şube Müdürü, Daire Başkanı, Genel Sekreter Yardımcısı seviyesinde kurulmalıdır. Aynı kişilerin her iki komisyona üye olmamasına dikkat edilmelidir. Komisyonun kurulmasında Başkanlık Oluru alınmalıdır.

Uzlaşma görüşmelerinde uzlaşma komisyonu, kıymet takdir komisyonunun belirlediği tahmini bedelin üzerinde bedel belirleyemez. Uzlaşma sağlandığı takdirde 45 gün içerisinde Tapu Müdürlüğüne başvuru yapılır ve Tapuda ferağ verilmesi sağlanır, kamulaştırma bedeli ödenir.

Anlaşmak suretiyle satın alınan taşınmaz, sahibinden kamulaştırma yoluyla alınmış sayılır ve kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.

## 2.9. Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi

Kamulaştırma bedelinin ödenmesi Kamulaştırma Kanununun 10. Maddesinde düzenlenmiştir. Bu bedel nakden peşin veya kanunlarda belirtilen durumlarda eşit taksitler halinde ödenir. Kamulaştırma bedelinin ödenmesinde süre olarak kanun 45 günü işaret etmektedir [7]. Kamulaştırma bedelinin ödeme şekilleri aşağıda Şekil 2’de gösterilmiştir.



Şekil 2. Kamulaştırma bedelinin ödeme şekilleri

## 2.10. Kamulaştırma Haritaları

Kamulaştırma haritaları 2010/22 sayılı genelgede; “Kamu yararının gerektiği hallerde gerçek ve özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların Devlet ve kamu tüzel kişi mülkiyetine geçirilmesi işlemi için yapılan haritalardır.” şeklinde tanımlanır.

Kamulaştırma haritaları uygulamaya yapan kurumun elemanları ya da serbest çalışan harita mühendisleri tarafından yapılmış olması gerekir. Bu haritalar kamulaştırılacak taşınmazların hukuki ve teknik durumlarının belirlenmesine yönelik bir dizi çalışmayı kapsar. Buna bağlı olarak hazırlanan kamulaştırma dosyası ise; kamulaştırmayı yapan ilgili idarenin yazılı talebi, kamulaştırma kararı (kamu yararı kararı), kamulaştırma haritası, hesap cetvelleri, kamulaştırma planı örneği ile bu planda gösterilen taşınmazlarla ilgili kamulaştırma için gerekli bilgileri içeren belgelerden oluşur. Bu planların üretimi tekniksel ağırlıklı bir çalışmadır [5].

Şeritvari kamulaştırma haritaları:

Güzergah tipindeki; boru hatları, enerji nakil hatları, kara-demir yolu ve sulama kanal projeleri için hazırlanan planlardır. Şeritvari planlar mülkiyet ve irtifak hakkı tesisi için ayrı ayrı düzenlenebileceği gibi bir arada olarak da düzenlenebilirler (Şekil 3).

Kamulaştırma haritalarının hazırlanması; Kadastro Müdürlüklerini ve Tapu Sicil Müdürlüklerini ilgilendirmektedir.

Kamulaştırma haritaları;

- Kamulaştırma çalışması ilgili kurum mühendisleri veya İdarenin öngördüğü serbest çalışan mühendisler tarafından yapılır ve Kadastro müdürlüğünce de kontrol edilir,
- Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğine göre yer kontrol noktaları dikkate alınarak yapılır,
- Kadastro paftası ölçeği esas alınarak düzenlenir.
- Yüzölçümü hesabı sayısal yöntemle yapılır [8].



Tapu Müdürlüğünce İdare adına tescil/terkin işlemleri tamamlandıktan sonra satınalma tutanağında yer alan kamulaştırma bedelleri ilgililerine ödenir. Malik bu resmî senede bedeli artırmak için dava açma hakkının saklı olduğuna dair kayıt düşülmesini talep edemez. Zira, 2942 sayılı kamulaştırma yasasının 4650 sayılı yasayla değişik 10'uncu maddesine göre rızaî kamulaştırmalarda bedele itiraz mümkün değildir.

Mahkeme Kararı ile Kamulaştırma; Anlaşma sağlanamayan taşınmaz maliki ile anlaşmazlık veya imtina tutanağı düzenlenir. İlgili idare mahkemeden, adına tescil kararı alarak bu ilamı tapuda infaz ettirir ve cebren taşınmazın maliki olur. Mahkemenin verdiği karardaki tescil hükmü kesindir. Tarafların sadece bedele ilişkin temyiz hakları bulunmaktadır [10].

Tescil hükmünün kesin oluşu nedeniyle idare kamulaştırılan taşınmaz üzerinde yapmak istediği kamu hizmetini gecikmeksizin yapabilecektir. Malikin dava açmış veya bedele itiraz etmiş olması, taşınmazın adına tescili engellemez. Ancak malik kamu yararı kararına karşı İdare Mahkemesine dava açarak, yürütmeyi durdurma kararı almış ve bu kararı Tapu Sicil Müdürlüğüne ibraz etmiş ise bu durum idare adına tescili engeller. İdare adına tescilden sonra İdare Mahkemesi kamulaştırmayı iptal ederse, idarenin kamulaştırdığı malı, tapuda rızası ile tashihen eski malikine iade etmesi gerekir. İdare bu devre yanaşmazsa Asliye Hukuk Mahkemesinden tapu iptal ve tescil kararı getirilmesi lazımdır.

Kamulaştırma cebri bir tescil yolu olduğundan mülkiyet hakkının idareye geçişi tescilsiz kazanım hallerinden biri olarak sayılmıştır. Kamu yararı kararının kesinleştiği anda mülkiyet idareye geçmiş sayılır. Bundan sonra idare adına tapuda yapılacak tescil şekli bir işlemdir.

Kamulaştırma işleminin rızaî ferağ dışında tüm aşamaları resmî yazılarla yapılır. Kamulaştırıcı idare temsilcisinin bizzat tapu dairesine müracaatına gerek olmadan taşınmaz malın tapu kütük sayfasına idarî belirtme ve şerh düşebilir. Mahkeme kararına istinaden idare adına tescil yapılabilir [9].

Tapuda kayıtlı olan taşınmaz malların kamulaştırılması; Kamulaştırma Kanununun 8. maddesindeki satın alma usulü ve 10. maddesindeki mahkemece kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili şeklinde olmaktadır.

## 2.12. Kamu Tüzelkişilerine Ait Taşınmazların Kamulaştırılması

Kamulaştırma sınırları içerisinde kalan ve kamulaştırmaya konu taşınmaz malların gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olması gerekmektedir. Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri arasında taşınmaz mal devrinde Kamulaştırma Kanununun 30. maddesine göre; “Kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz. Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, isteyen idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır. Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı kıymet takdiri komisyonuna değer takdir ettirir. Taraflar bu komisyon raporuna, kendilerine verilmiş veya tebliğ edilmiş tarihten itibaren otuz gün içinde itiraz ettikleri takdirde, anlaşmazlık, 29/6/1938 tarih ve 3533 sayılı kanun hükümlerine bağlı olmaksızın taşınmaz malın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesince karara bağlanır” Danıştay’a göre, bir idareye ait taşınmaz mal başka bir idare tarafından kamulaştırılamaz [11].

Bir diğer husus taşınmaz maliki olan idare devre muvafakat etmez veya altmış gün içinde sonuca cevap vermez ise, taşınmazı talep eden diğer idarenin başvurusuna istinaden, Danıştay tarafından ilgili taşınmaza hangi idarenin ihtiyacı olduğu kararı iki ay içinde kesinleştirilir.

### 2.1.3. Acele Kamulaştırma

Acele Kamulaştırma, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde düzenlenmiştir. Madde metni “3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca 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 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit

edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.” şeklinde düzenlenmiştir.

Kanunun bu maddesi ile acele kamulaştırmanın şartlarına, mahkeme tarafından kamulaştırmaya konu taşınmazın değerinin tespit ettirilmesine, belirlenen kamulaştırma bedelin bankaya bloke edilmesine ve idarenin taşınmaza el koymasına ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 2001 yılında 4650 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemelerle büyük bir değişikliğe uğramıştır. Kanunun 27. maddesinde yapılan değişiklikle hızlı bir değer tespiti yaptırılmak ve taşınmaza hızlıca el koyabilmek amaçlanmıştır. Acele kamulaştırmanın farkı; kıymet takdiri dışındaki işlemlerin daha sonradan tamamlanacak şekilde taşınmaza el konulmasıdır.

Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde acele kamulaştırma yapılabilecek haller aşağıdaki gibi belirlenmiştir;

1. 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunun uygulanacağı yurt savunması hallerinde,
2. Aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde,
3. Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda, acele kamulaştırma yapılabilir [12].

#### **2.14. İrtifak Hakkı Tesisi Yoluyla Kamulaştırma**

İrtifak hakkı, taşınmaz malikinin adına kayıtlı mülkiyetindeki bazı yetkilerinin kullanılmasını mülkiyet sahibi yararına yasaklayan sınırlı bir ayni (arzi) haktır [7].

Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, derinliği, yüksekliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir [1].

Ayni irtifak hakkı Medeni Kanununun 779’uncu maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır:

“Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı



yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar.”

TKGM’ nün 1993/6 sayılı genelge eki yönergede ise irtifak hakkı; “Medeni Kanun ve ilgili yasalarla tanımlanan hakların, ilgili taşınmaz malların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili için yapılması gereken işlemlerdir” şeklinde tanımlanmıştır.

İrtifak hakları 3 ana başlık altında toplanabilir:

1. Şahsi İrtifak Hakları,
  - a) İntifa Hakkı,
  - b) Sükna Hakkı,
2. Ayni (Arzi) İrtifak Hakları,
3. Çeşitli İrtifak Hakları,
  - a) Üst Hakkı,
  - b) Kaynak Hakkı,
  - c) Kat İrtifakı.

#### **2.14.1. İrtifak Kamulaştırmasının Tapuya Tescili**

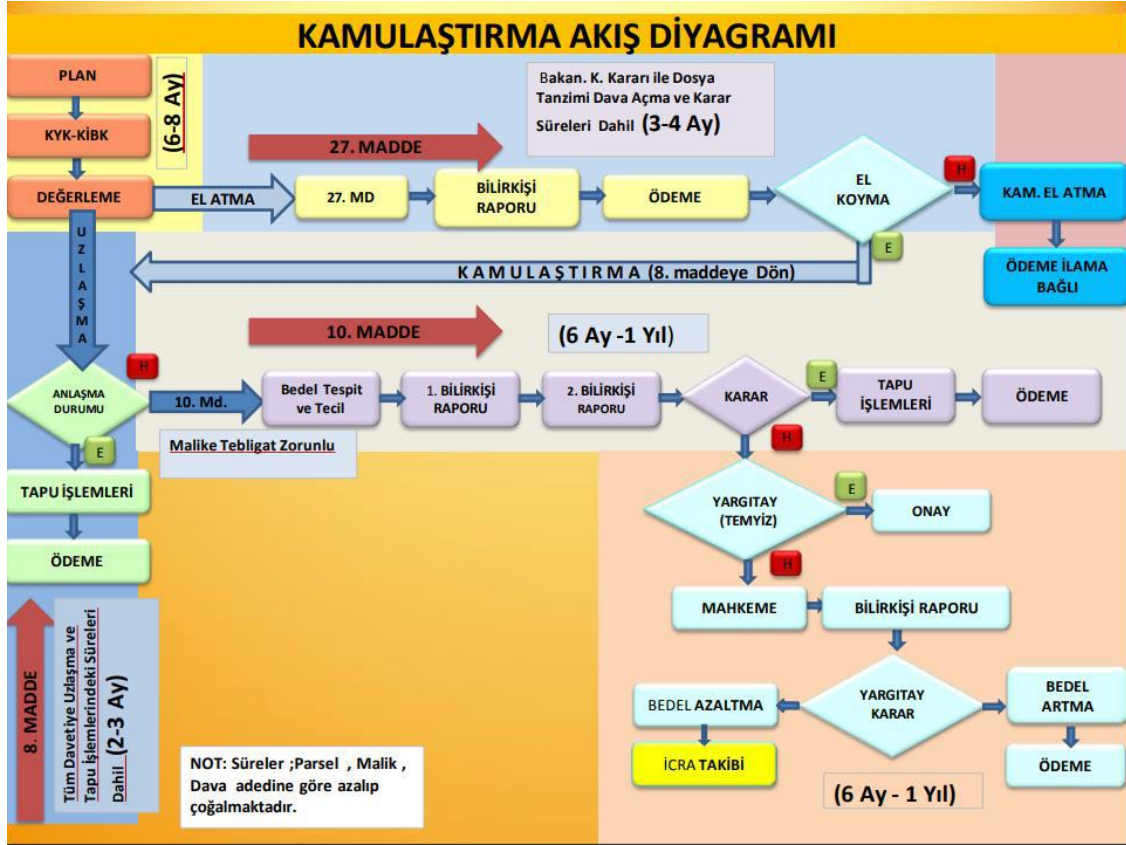
İrtifak hakkı kamulaştırması tescili mahkeme kararı ile (hükmen) kurulabileceği gibi idare ve taşınmaz malikinin anlaşması ile de tapuda resmi senet düzenlenerek kurulabilir.

Anlaşma ne şekilde olursa olsun (rızaî veya hükmen) kadaströ müdürlüğünce değişiklik tescil bildirimî (beyanname) hazırlanır. Tescil bildirimleri kamulaştırma planına uygun olarak hazırlanır ve ilgili kadaströ müdürlüğünce onaylanır.

Yapılan bu tescil, tapu kütüğünün “İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetler” hanesine işlenir.

## 2.15. TCK Teşkilatında Kamulaştırma İşlem Adımları

Aşağıda Şekil 4'te kamulaştırmada iş akışı gösterilmiştir.



Şekil 4. Kamulaştırma iş akışı diyagramı [19].

Karayolları ile ilgili inşaatı gerekli tesislerin yer alacağı alanların ve yolların projesi Karayolları Teknik Şartnamesi ve Karayolu Tasarım ölçütlerine göre hazırlanıp, Karayolları Genel Müdürlüğünce onaylanır. Projelerin hazırlık aşamasında yolun geçeceği güzergahtaki zemin yapısı, imar ve yapılaşma durumu, yolun doğal yaşamı etkileme durumu, trafik yoğunluğu, güvenlik, seyahat konforu gibi etkenler dikkate alınır. Bu aşamada fayda/maliyet analizleri yapılır. Güzergahta yer alan taşınmaz maliklerinin mağduriyetini minimumda tutacak projeye karar verilir.

Kamulaştırma sınırlarının belirlenmesi esnasında öncelikli olarak, onaylı yol projesi ile mülkiyet sınırlarını gösteren kadaströ paftası karşılaştırılarak yol güzergahının geçeceği yerin mülkiyet durumu (özel mülk, orman, mera, tüzel kişilik, hazine arazisi vs.) belirlenir. Yol inşaat ve emniyet sahası için gerekli olan alan sadece yol gövdesi olmayıp, yolun

peyzaj ve ağaçlandırma sahası, kar yağışı yoğun olan bölgelerde yol gövdesinden uzaklaştırılan kar kümelerinin atılacağı alanlar, servis yolu için gerekli alanlar, emniyet sahası ve ileride genişletilmesi muhtemel olan yolların genişleme alanları da kamulaştırma sınırına dahil edilir.

Tarım alanlarında yer alan özel ve tüzel kişiliklere ait taşınmazların yol inşaatından sonra arta kalan kısımları alan ve geometrik şekil bakımından tarım yapmaya elverişli değil ise bu kısımlar da kamulaştırma sınırları içerisinde dahil edilir. İmarlı alanlarda da aynı durum geçerlidir.

Kamulaştırma sınırlarının doğrusal şekilde belirlenmesi, kamulaştırma sonrası yol kenarında oluşacak olan yapılaşmanın etkilenmemesi adına adına büyük önem arz etmektedir. Ayrıca, ileride doğacak ihtiyaçlar doğrultusunda duvar, alt/üst geçit talepleri İdarece değerlendirilerek kamulaştırma sınırları düzenlenir.

Kamulaştırma sınırlarının kesinleştirilmesinin akabinde mülkiyet sınırlarının ve yüzölçümünün doğruluğunun tespiti «Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği» kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimince yapılır.

Kadastro Müdürlüğü'nce kontrol işlemleri tamamlandıktan sonra Karayolları Genel Müdürlüğü'ne gönderilen kamulaştırma planları için Kamu Yararı Kararı yada Kamulaştırma İşlemine Başlama Kararı alınır.

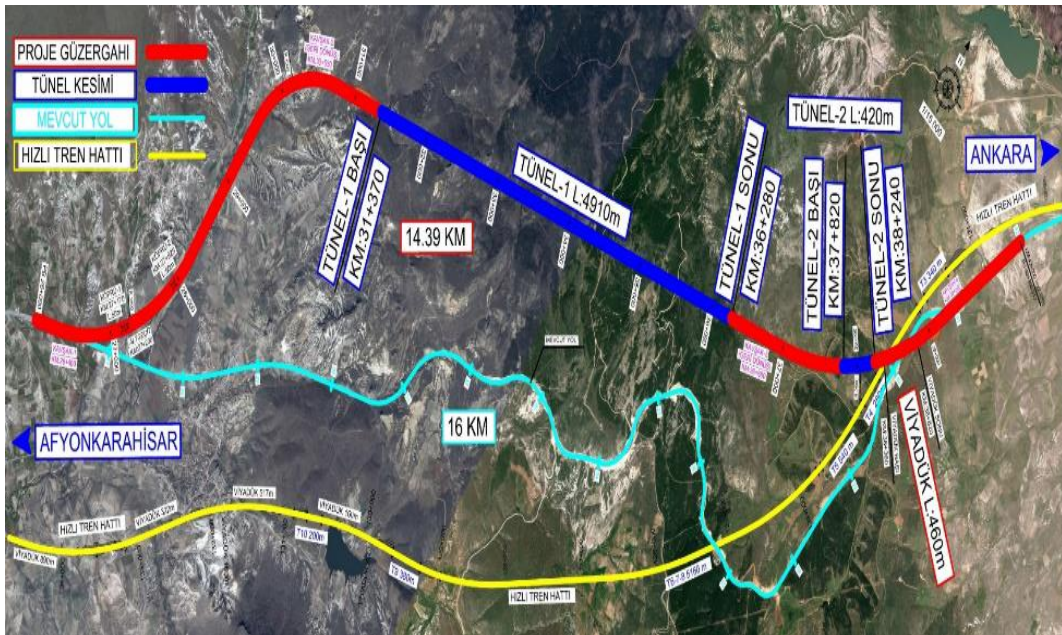
İlgili Kararın alınmasının ardından planda yer alan taşınmazların tapu kütüğünde ki beyanlar hanesine Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre şerh konur. Bu şerh bilgilendirme amaçlı olup, mülkiyeti kısıtlamaz. Yasa gereği 6 ay içerisinde İdare kamulaştırma işlemine başlamaz ise şerh resen silinebilmektedir.

İdare tarafından belirlenen “Kıymet Takdir Komisyonunca» kamulaştırılacak taşınmazın değerlemesi yapılır ve taşınmaz maliklerine tebligat veya İdare personeline bilgilendirme yapılır. İdare bu işlemler için hiçbir şekilde aracı, iş takipçisi, avukat, emlakçı vs. görevlendirmez yada yetkilendirmez.

Tapu kütüğünde kayıtlı taşınmaz malikinin ölü olması halinde, veraset ilişkisinin kesilerek alınacak yeni tapu kaydı ile kamulaştırma işlemi yapılabilmektedir. Üzerinde takyidat (haciz, ipotek vb.) bulunan taşınmazlardan süresi dolmuş olan yada kaldırılması mümkün olan şerhlerin kaldırılması, kısıtlılık hali devam eden malikler için ilgili mercilerden alınacak vasi yada kayyımlik belgesi ile, kamulaştırma çalışmalarına devam edilebilmektedir.

Kamulaştırma görüşmeleri kamulaştırmaya konu taşınmazın maliki veya hissedarları ile yapılır. Taşınmaz malikin dair vekalet yada vasi belgesi olmadıkça üçüncü kişilerle görüşme yapılmaz ve bilgi verilmez. Taşınmaz malikine İdarenin teklif ettiği kamulaştırma bedelini kabul etmesi durumunda taşınmaz maliki yada hissedarları ile komisyon arasında müştereken «Satınalma Tutanağı» imzalanır. Kamulaştırma bedelinin kabul edilmemesi durumunda ise yine taşınmaz malik yada hissedarları ile komisyon arasında müştereken «Anlaşmazlık tutanağı» imzalanır. Kamulaştırma görüşmelerine katılmayan veya görüşme sağlayıp, Satınalma yada Anlaşmazlık tutanağına imza atmayan taşınmaz malikleri için «İmtina» tutanağı düzenlenir. Bu malikler için Kamulaştırma Kanununun 10. Maddesine göre işlem yapılır.

Kamulaştırılacak taşınmazın Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescil ve terkin işlemlerinin ilgili Tapu Müdürlüğünce gerçekleştirilmesinin akabinde 45 gün içerisinde kamulaştırma bedeli ilgisine ödenir. Ancak, anlaşmazlık yada imtina tutanağı düzenlenen taşınmazlarda kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan kısmın Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescili/terkini için ilgili Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açılır. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. Maddesine göre açılan bu davanın yerel mahkemede sonuçlanmasının akabinde kamulaştırmaya konu taşınmaz Karayolları Genel Müdürlüğü Mülkiyetine geçer. Yerel Mahkemece verilen bu karar tescil yönünden kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır [3].



Şekil 5. Proje güzergahı

### **3. BULGULAR VE İRDELEME**

#### **3.1. Kamulaştırmanın Olumsuz Yönleri**

Kamulaştırma çalışmaları, kamulaştırmayı yapan idareler ve adına kayıtlı taşınmazı kamulaştırılan malikler açısından bazı olumsuzluklara sebep olabilmektedir.

Kamulaştırma maliyeti yüksek ve uygulaması zor bir yöntem olduğundan birçok kamu projesi hayata geçirilememekte veya hedeflenen sürede gerçekleştirilememektedir. Yasa kamulaştırılan taşınmazların kullanımına esneklik tanımamakta, amacı dışında kullanımına izin vermemektedir. Bazı durumlarda Kamulaştırma sonrası taşınmazların geometrisi bozulmakta kamulaştırma sonrası yol güzergahında arta kalan alanlarda yapılaşmayı olumsuz etkilemektedir. Kamulaştırma arazi spekülasyonu yaratmakta ve değer artışına neden olmaktadır.

Taşınmaz mal sahipleri açısından ise, bazı durumlarda kamulaştırma sonrası ele geçen para ile kamulaştırılan taşınmazla aynı nitelikte yeni taşınmaz veya kamulaştırılan eve karşılık aynı değerde yeni bir ev satın alınamamakta ve mağdur duruma düşülmektedir. Kamulaştırma nedeniyle, taşınmaz sahipleri maddi ve manevi bağlarla bağlı oldukları mülklerinden ayrılmak zorunda kalmaktadırlar. Büyük ölçekli ve bölgesel yapılan kamulaştırmalar göç ve işsizlik gibi sosyal nitelikli problemlere neden olmaktadır. Buna örnek olarak; Keban Baraj'ı için yapılan kamulaştırma çalışmaları sonucunda mağdur duruma düşen bölge halkı gösterilebilir [13].

#### **3.2. Karayolu Kamulaştırmalarında Karşılaşılan Problemler**

Kamulaştırma problemlerinin giderilebilmesi veya en aza indirilebilmesi için 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı “Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir. Bu kanun çerçevesinde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun birçok maddesi değiştirilmiştir. Buna rağmen yine de kamulaştırma uygulamalarında bir çok problemlere karşı karşıya kalınmaktadır.

Kanun, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişiliklerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, devlet ve kamu tüzel kişiliklerince

kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedellerinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan malın geri alınmasını, idareler arasındaki taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemleri düzenler.

Kanunun uygulaması sırasında, kamulaştırmayı yapan idareden, kanundan ve ilgili diğer kurumlardan (tapu müdürlüğü, kadastro müdürlükleri, belediyeler, bilirkişi kurumları, vb.) kaynaklanan sorunlar yaşanmaktadır. Ayrıca kanunu destekleyen uygulama yönetmeliklerinin de yanında bilirkişi seçim görev ve yetkilerini düzenleyen yönetmelik çıkmışsa da idare yönünden bakıldığında yeterli olmayıp, bilirkişilere vermiş oldukları raporlardan dolayı bir sorumluluk yüklememekte, bedele yönelik abartılı rakamları içeren raporlar verilmesini engelleyici bir yaptırım getirmemiştir.

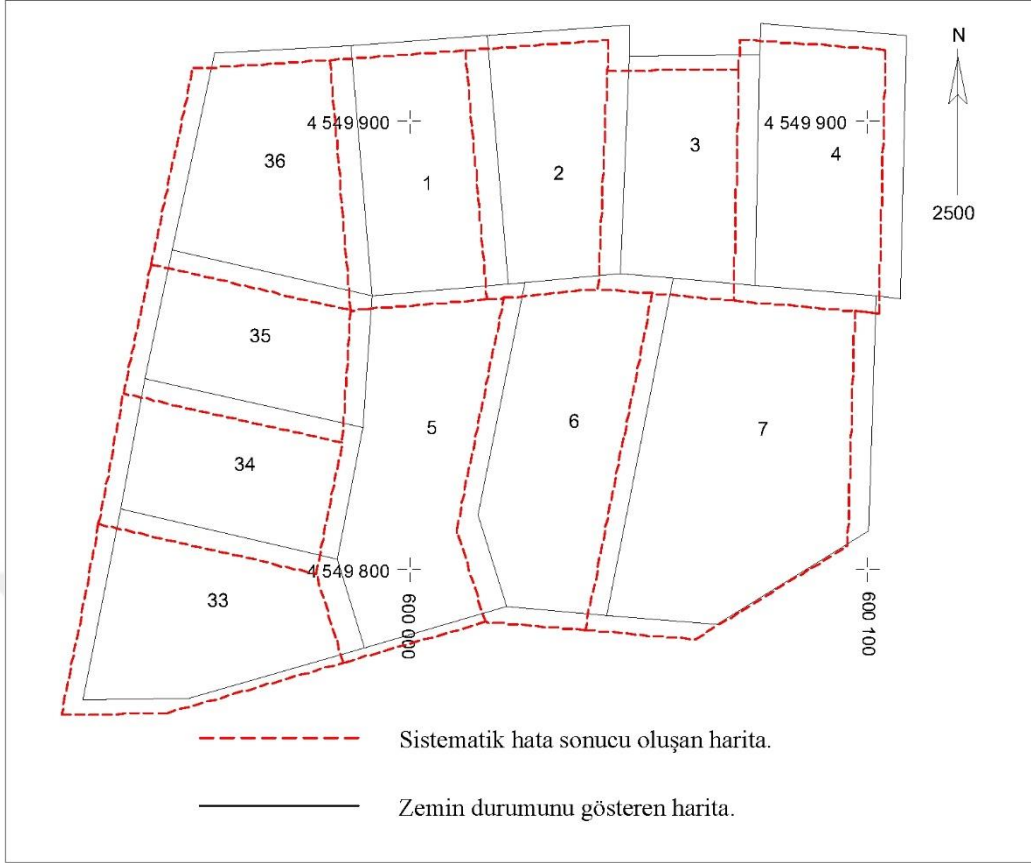
### **3.2.1. Kadastro Kaynaklı Problemler**

Kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan önemli problemlerden biri kadastro ile ilgilidir. Teknik yönden ve tecrübeli personel bakımından Kadastro teşkilatlarının eksik olması, eski kadastral altlıkların ihtiyaçları karşılayamayacak nitelikte olması, kamulaştırma çalışması yapan tüm kurum ve kuruluşları zaman ve kaliteli hizmet açısından kayba uğratmaktadır.

### **3.2.2. Ölçü Hataları**

Prizmatik, takeometrik, elektronik uzaklık ölçerler ile yapılan ölçme hataları ve özellikle mevzii yapılan kadastro nirengilerinin zaman içerisinde değişen çevre şartlarıyla birlikte kaybolmaları, zemindeki kaymalar neticesinde hassasiyetlerini kaybetmeleri ve yer kontrol noktalarından kaynaklanan hatalar ölçü hatalarını meydana getirirler.

Ölçü hataları; sistematik, düzensiz ve kaba hatalar olarak 3 ana başlıkta toplanabilir. Kadastro çalışmaları neticesinde üretilen paftalarda, zemin ile pafta arasındaki uyumsuzluk şeklinde çok önemli bir problem olarak karşımıza çıkmaktadırlar. Sistematik ölçü hataları sonucu oluşan zemin pafta uyumsuzluğuna örnek Şekil 6'da gösterilmiştir.



Şekil 6. Sistemik ölçü hatası sonucu oluşan zemin ve pafta uyumsuzluğu

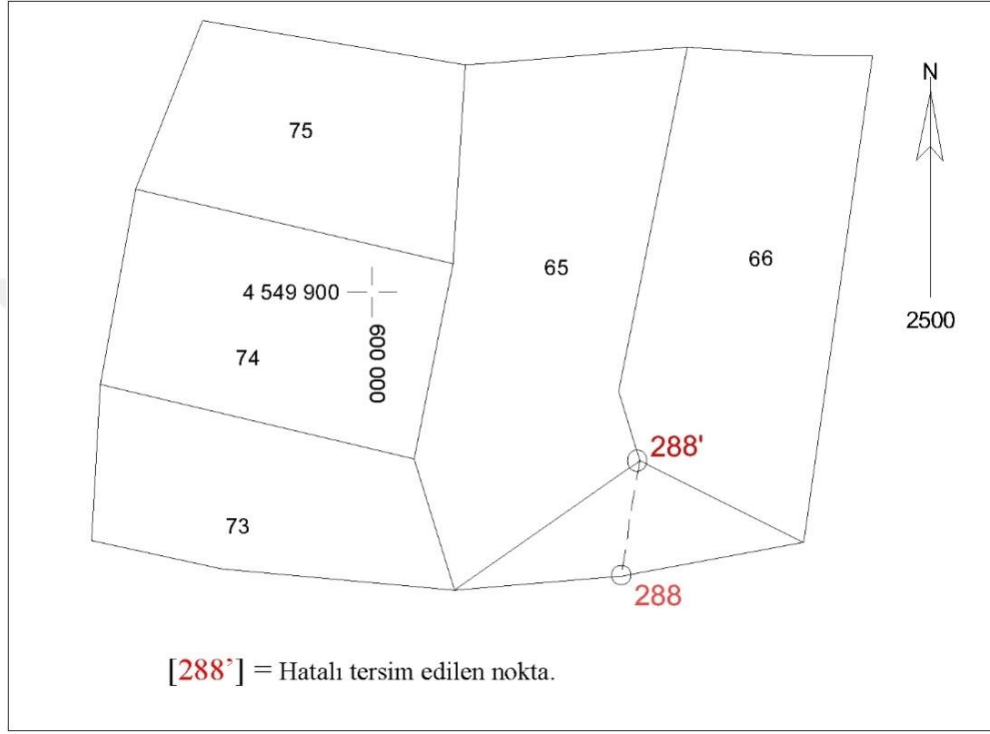
### 3.2.3. Tersimat Hataları

Taşınmazın arazide tespit edilen ölçülerinin, ölçü krokisi yardımıyla paftalara işlenerek çizilmesi işlemine tersimat denilmektedir. İlerleyen teknoloji sayesinde tersimat bilgisayar ortamında yapıldığından parsel köşe noktaları elle tersim edilmemektedir. Ancak; tersimatı el ile yapılmış eski kadastral paftalarda tersimat hataları ile karşılaşmaktadır.

Bu hatanın tespiti ve düzeltilmesi için arazide (zemin) herhangi bir çalışmanın yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Çünkü, zemin ile ölçü krokisi arasında herhangi bir uyumsuzluk olmamasına rağmen krokisindeki değerler paftasına doğru aktarılmamıştır. Ölçüler ve hesaplanan değerlerle zemin arasında çelişki söz konusu değildir. Bunların paftaya aktarılmasında ya da nokta birleştirmelerinde hata bulunmaktadır. Tersimat hataları ancak, ölçü değerlerinin paftaya dökümünün doğru ve eksiksiz yapılarak, hatalı birleştirmeler düzeltilerek, krokisindeki şekline uygun hale getirilerek giderilebilir.

Tersimat hatasının; hatalı nokta tersimatı, hatalı nokta birleştirilmesi, eksik nokta tersimi, hatalı poligon tersimi gibi çeşitleri bulunmaktadır.

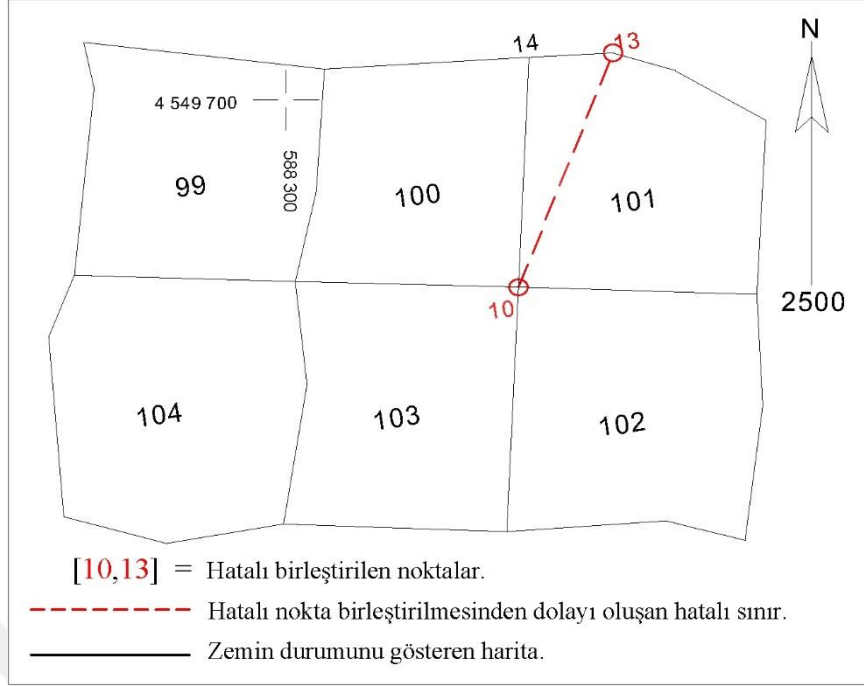
Hatalı bir uygulamanın fark edilmesi durumunda, pafta tersimi ölçü krokisine uygun hale getirilerek Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi kapsamında hata düzeltilir (Şekil 7).



Şekil 7. Hatalı nokta tersim edilmesi

Bazı durumlarda, parsel köşe noktalarının paftaya hatasız olarak tersim edilmesine rağmen, köşe noktaların yanlış birleştirilmesi sonucu oluşan hatalı durum Şekil 8'de gösterilmiştir.





Şekil 8. Hatalı nokta birleştirilmesi

### 3.2.4. Yüzölçümü Hesaplamalarından Kaynaklanan Hatalar

Tescile konu taşınmazların yüzölçümlerinin hesaplanması gerekir. Kadastro çalışmalarıyla veya kadastro sonrası herhangi bir tapu-fen işlemi ile oluşan parseller yüzölçümleriyle birlikte tescil edilir. Bu parsellere ait alan hesapları pafta üzerinden yapılır. Klasik ve Fotogrametrik çalışmalarda ölçüler ve tersimatlar hatasızdır. Fakat yüzölçümü hesaplamaları hatalı olabilir. Buna karşın sayısal çalışmalarda ise yüzölçümü hesabını yapmak için parsel köşe koordinatları kullanılmaktadır. Bu durumda da kullanılan bu köşe koordinatlarının değerleri eğer hatalı alınmışsa veya bu noktaların hesaplanmasında hatalar yapılmışsa keza aynı şekilde yüzölçümü hesabı da hatalı duruma gelecektir.

Tüm bu klasik, fotogrametrik ve sayısal uygulamalarda olası bahsedilen hataların yanında nirengi ve poligon hesaplarındaki hatalarda aynı yüzölçümü hatası gibi birer hesaplama hatası olarak adlandırılırlar.

Bu hesaplama hataları Kadastro Kanununun 41. maddesinde yer alan idari yoldan düzeltilebilecek teknik hatalar içerisinde de mevcuttur.

### 3.3. Kamulaştırma İşlemi Sonrası Yapılan Kadastro Uygulamasından Kaynaklanan Sorunlar

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre yapılan kamulaştırma işleminde karşılaştığımız sorunların en mühimi özel mülkiyette bulunan taşınmazın, bu niteliğini kaybedip yani özel mülkiyete konu olmaktan çıkıp idare tarafından tescil edilmesi dolayısı ile devlet veya kamu malına dönüşmesidir. Bir taşınmazın daha sonra tekrardan kamulaştırılması mümkün değildir. Fakat günümüzde yapılan uygulamalarda, kadastro çalışmaları devam ederken bazı durumlarda bir taşınmaz mal veya kaynak kamulaştırılmış olmasına rağmen kadastro uygulaması bitirilememiş olmasından kaynaklı idare adına tescil edilmemiş olabilir. İleri bir tarihte yapılacak olan kadastro çalışmasında bu taşınmaz mal veya kaynak hatalı olarak özel kişiler adına kayıt olunabilir. Bu durumda nasıl bir yol izlenmeli? Böyle bir durumda mülkiyet hakkı kime aittir? İdarenin mi? Yoksa bu taşınmaz malın veya kaynağın maliki bu özel kişi veya kişiler olabilir mi? İdarenin söz konusu taşınmaz malın veya kaynağın kendi adına tescil edilebilmesi için hak düşürücü süre olan 10 yıl içerisinde özel kişiler adına kayıt yapılmış olan tapunun iptali ve kendi adına tescili için 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12/3. maddesi uyarınca dava açması gerekmektedir.

Söz konusu bu hak düşürücü süre Kadastro Kanunu'nun önceki haliyle uygulanmasında, aynı kanun'un 16. maddesinde sayılan kamu malları açısından uygulanmamaktaydı, dolayısıyla kamulaştırılan taşınmazın, hak düşürücü sürenin dolması neticesinde özel kişilerin mülkiyetine geçmesi mümkün değildi. Ancak söz konusu kanunun 12.maddesi 25.02.2009 tarihinde 5841 sayılı kanunla değiştirilmiş olup, kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırmalara ve tespitlere yönelik olarak kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak itiraz edilemeyeceği ve dava açılmayacağına ilişkin sınırlamanın kapsamına devlet ve diğer kamu tüzel kişileri de dahil edilmiştir.

Yapılan bu değişiklik ile idare, kadastrodan önce taşınmazın kamulaştırıldığını ileri sürerek on yıl içerisinde tapu iptal ve tescil davası açmazsa, taşınmazın tapu kaydının iptali gerçekleşmeyecektir. Bu özel kişi veya kişiler mevzubahis olan taşınmazın maliki durumuna gelecektir. Bu durumda yasa mülkiyet hukuku açısından özel kişiler lehine bir avantaj sağlasa da idareler açısından sorunlar doğuracağı açıktır.

Taşınmazın İdare tarafından gerekliliği halinde geri alınabilmesi için yeniden kamulaştırma işlemi yapılması gerekecektir [14].

### 3.4. Taşınmaz Mal Sahiplerinden Kaynaklanan Problemler

Kamulaştırma planları taşınmaz maliklerinin bilgi ve katkısı olmadan ilgili İdarece hazırlanıp planlar onaylandıktan sonra taşınmaz sahiplerine duyurulur.

Gelişmiş ülkelerin aksine ülkemizde taşınmaz içerikli planlamalarda maliklerin önceden plan ve yapılacak uygulama hakkında bilgileri bulunmaz. Onaylı planlara kanunen belirtilen süreler içerisinde itiraz etme hakları bulunmaktadır. Bu itirazlar kamu yararı gözetilerek sonuçlandırılır. Ancak büyük ölçüde taşınmaz sahibi bu süreçten habersiz olup re'sen yapılan bu uygulama ve sonucunu kabullenmek zorundadır. Bu açıdan bakıldığında kamulaştırma, hangi şartlarda, ne zaman, ne kadar ve hangi değerlee, olumlu ve olumsuz etkilerinin ne boyutta olacağı taşınmaz sahibi tarafından önceden bilinmeden taşınmazına kamu tarafından el konulmasıdır. Mülkiyet hakkı gözetilmeden ve taşınmaz mal sahiplerinin onayı, katkısı olmadan hazırlanan bu planlar genellikle hazırlayanın bile onaylayamayacağı sonuçlar doğurabilmektedir [15].

Tüm bu sebeplerden dolayı, itirazlar, açılan adli ve idari davalar, tapunun iptali, tescil vb. tüm hukuksal başvuru ve hak arama talepleri gereksiz zaman kaybına, maddi açıdan fazladan yapılan ödemelere, yargı süreçlerinin uzamasına ve diğer mağduriyetlere sebebiyet vermektedir. Keza paralel olarak yapılan ve yapılacak olan yatırım ve desteklerin aksamasına ya da tamamen iptaline yol açmaktadır.

#### 3.4.1. Adres Bilgilerine Ulaşılamaması;

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malikinin adres bilgisine ulaşamadığı, tebligat yapılacak adresin tespit edilemediği durumlarda kamulaştırmayı yapacak olan İdarece taşınmaz malikine ait nüfus kayıtları talep edilir (MERNİS sistem kaydı). Bu kayıtlardaki adrese tebligat (davetiye) çıkarılır. Tebligat adresten geri gelse dahi, beyan edilen adres olduğundan tekrar bir adres araştırılmasına gidilmemesi gerekir. Ancak her mahkeme başkanı farklı uygulama yapabilmekte, adres araştırması ve ilanen tebligat yoluna gidebilmektedir. Adres araştırması tebligat kanununa göre yapılıp emniyet, jandarma, muhtarlık, tapu, belediye, nüfus idarelerinden ayrı ayrı yazı ile adres tespiti yapılıp her birinden adres bilgisi alınmaz ise ilanen tebligata mahkeme kararı ile gidilmektedir. Ancak adres araştırması ve tebligat süreci dava sürecini en az 2-3 ay daha uzatmaktadır.

Yapılan tüm araştırmalara rağmen adres tespiti m¼mk¼n olmaz ise daha sonra aılabilecek kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davasında kimliği belirlenemeyen taşınmaz malikinin hakkı kayyım tayini sağlamak suretiyle korunmalıdır [16].

Her vatandaş açık bilgisini n¼fusa kaydolduğu yere kaydettirmek ve değişikliği bildirmek zorundadır. Bu nedenle beyan edilen adrese yapılan davetiye nin de geçerli sayılması gerekir.

Yine İdari Yargılama Usul Kanunu [15] yasası gereğince dava açılırken artık TC no'sunu mutlaka bildirmek gerekmektedir. Ancak buradaki en b¼y¼k sorun tapu kayıtlarına Tc noları hen¼z intibak ettirilmemiş olmasıdır. Ada-parcel ve isim listeleriyle n¼fus m¼d¼rl¼klerinden talep edilen kimlik no'larında b¼y¼k hatalar yaşanmaktadır.

Özellikle Trabzon-Rize yöresinde aynı isim ve soy isimden hatta baba adı da aynı olan birkaç isim olabilmekte, bu da dava açıldığında tapuda malik olmayan aynı isimde başka bir şahsın davaya dahil edilmesine neden olmaktadır. Bu durumda uygulamada yanlış gönderilen davetiye, yanlış açılan davalar ile karşılaşılabilmektedir. Bu hataların giderilmesi için tapu kayıtlarından hisse miktarı gibi TC no'sunun da tesis edilmesi gerekmektedir.

Kısaca TC numarası ve Mernis, kimlik ve adres kayıtlarının d¼zenli girilmesi kamulaştırma davalarını kolaylaştıracaktır. ¼nk¼ g¼ veren b¼lgelerde bu durum daha b¼y¼k sıkıntılara yol açmaktadır. Bir çok b¼lgede tapu kayıtları ilk tesis kadastrosunun yapıldığı 1950-1960-1970 yıllarından beri hiç g¼ncellenmemiř, intikal yapılmamıştır. 3-5 ismin bulunduğu bir tapu kaydı üzerinden kamulaştırma davası açıldığında malik listesi 300-500 isme kadar çıkmaktadır.

### **3.4.2. Çok K¼y¼k Hisseli Taşınmazların Varlığı**

Kamulaştırma işleminde kamulaştırılacak olan hisseli taşınmaz malın veya kaynağın hisse oranlarının k¼y¼k veya b¼y¼k olması İdarenin yapacak olduğu işlem s¼relerinde bir farklılık oluşturmaz. Hisse oranının k¼y¼k olması malikin hak ettiği kamulaştırma bedelinin de aynı oranda az olmasına neden olur. İdare ile taşınmaz maliki arasında uzlaşma sağlanamaması durumunda açılan bedel tespit ve tescil davası İdarenin maddi kaybına neden olmaktadır. Öyle ki bazı davalarda taşınmaz malikinin hak ettiği kamulaştırma bedeli dava vekalet ücretinin dahi altında kalmaktadır. Ayrıca hukuki s¼re idareyi zaman açısından zarara sokmaktadır.

Hisse oranlarının az olması orantılı olarak malik sayısının fazla olmasına ve bu durum maliklere ulaşılabilirliği yukarıda da belirtildiği gibi aza indirmektedir.

### **3.4.3. Hisseli Taşınmazlar Kapsamında Ölü Maliklerin Bulunması**

Tapu kütüğünde kayıtlı taşınmaz malikinin ölü olması halinde, veraset ilişinin kesilerek alınacak yeni tapu kaydı ile kamulaştırma işlemi yapılabilmektedir. Ancak, bir çok tapu kaydında ölü malik kaydının birkaç nesil geriye kadar gitmesi nedeni ile mevcut durumda taşınmazı fiili olarak kullanan hak sahipleri intikal yaptırmaya yanaşmamaktadır. Bu nedenle kamulaştırma süreci sekteye uğramakta ve tamamlanamamaktadır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından bu durumun takibinin yapılması gerekmektedir. Özellikle köylerde miras sorunları sebebiyle intikal işlemi taşınmaz malikleri tarafından zamanında yapılmamakta, İdare hem zaman hem maddi açıdan zarara uğramaktadır.

### **3.4.4. Hisseli Taşınmazlar Kapsamında Gaip Maliklerin Bulunması**

Tapu tespit ve tescil davalarındaki (K.K 10.Madde) bir başka husus, Karadeniz Bölgesi gibi çok yoğun göç veren yerleşim yerlerinde tapu kayıtlarında intikallerin yapılmaması, veya ilk tesis kadastrodaki tedavüle (eski kayıtlara) dayalı malik tespitlerinde, baba adı ve soyadı olmayan isimlere rastlanılmasıdır (Soyadı kanunundan önceki kayıtlar). İdare tarafından bu isimlerle ilgili nüfus kayıtları talep edildiğinde, " kayda rastlanılmamıştır" cevabı gelmektedir, bu durumda adres, kimlik araştırması için ilan edilen tebligata veya kayyum atanması için mahkemeden talepte bulunulmasına gerek vardır. Tebligat ve kayyum atanması acele durumlarda dava sürecini uzatmaktadır. Bu tür isimlerin tapu kaydında hisse miktarları çoğunlukla düşük olmaktadır. Bu durumda tapu kaydında bulabildiğimiz hisse maliklerine dava açılması, yapım çalışmalarının önünün açılmasını sağlayabilmektedir. Bulunamayan diğer hisse malikleri yönünden işlem eksik kalsa da bazen cm<sup>2</sup> miktarlarına isabet eden bu paylar için dava sürecini kısaltmak yönünden çözüm olabilmektedir.

Burada davanın tüm maliklere açılmayıp bir kısım maliklere açılması durumunda, mahkemece red kararı verilebilir. Ancak Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2008/13345 Esas

ve 2008/15583 Karar sayılı bozma kararı ile “Kamulaştırma Kanununun 14/3. maddesi uyarınca kamulaştırma davalarında paydaşlar arasında zorunlu dava arkadaşlığı yoktur. Davacı İdare davalı tapu maliki paylar hakkında yasanın 7. ve 8. maddeleri uyarınca gerekli koşullar yerine getirildikten sonra açılan davaya devam edilmesi gerekir.” diye emsal kararı vardır. Buna göre bir kısım paydaşa dava açılabilir.

#### **3.4.5. Hisseli Taşınmazlar Kapsamında Vesayet Altında Maliklerin Bulunması**

Kamulaştırma sürecinde karşılaşılan sorunlardan biri de, kamulaştırmaya konu taşınmazda vesayet altına alınmış paydaşın yer almasıdır. Akıl hastalığı, akıl zayıflığı ve benzeri nedenlerle mahcur olanlar tam ehliyetsiz kişiler olarak nitelenmektedir. Bu şahıslar adına vesayet makamı olan Sulh Hukuk Mahkemeleri tarafından vasi atanmaktadır. Kamulaştırmayı yapan idare tarafından vesayet altına alınmış şahsa yapılacak pazarlık görüşmelerine davete ilişkin tebligatın geçersizliği nedeniyle tebligatı atanmış vasiye yapılmalıdır. Vasinin pazarlık görüşmeleri sonucunda kamulaştırmayı yapan idare ile uzlaşmaya varabilmesi için Türk Medeni Kanunu'nun 462. maddesinin sekizinci bendi uyarınca vesayet makamından izin alması gerekmektedir. Sonrasında kamulaştırmaya ilişkin süreç, vasi üzerinden yürütülmektedir.

#### **3.5. Taşınmaz Değerlemesinden Kaynaklanan Sorunlar**

İdarelerin bütçelerinde kamulaştırmaya ayrılmış ödenekleri kadar kamulaştırma yapmalarının gerçekleşmesi, gereksiz kamulaştırmaların önlenerek kamu harcamalarının denetiminin ve bütçe disiplini içine alınmasının sağlanması doğrultusunda 4650 Sayılı Yasa ile Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ile, 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 (K.K. Madde11).

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 (burada, rayiç=sürüm değeri) sözcüğünün önünde kullanılmaz. Kullanıldığında gerçek değer somut bir kavrama dönüşür. Yasalarımıza da yanlışlıkla girmiş olan bu kavramı en iyi bilen meslek grubu olarak Harita Kadastro Mühendislerinin kullanmaması yerinde olacaktır [17]. 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.

4650 Sayılı Kanunla getirilen başka bir yenilikde, İdarelerin öncelikle, satın almaya veya trampa yapmaya temel olacak taşınmaz malın kestirim (tahmini) bedelini kendi bünyesi içinden kurup görevlendireceği kıymet takdir komisyonu aracılığıyla tespit etmeleri; bu bedel üzerinden, yine kendi bünyesi içinde kurup görevlendireceği uzlaşma komisyonu aracılığıyla, mal sahibi ile pazarlık ve anlaşma yoluyla satın almaları veya idareye ait başka bir taşınmazla trampa etmeleri olanaklı kılınmıştır (K.K. Madde8). Böylece, daha kısa sürede, sorunsuz ve dava konusu olmayacak biçimde taşınmazın devralınması düşünülmüştür.

Ancak bu maddede, kıymet takdir komisyonunca belirlenecek olan kestirim bedelinin, kesin değer mi yoksa rayiç bedel mi, hangi anlama geldiği belli değildir.

Kanunla, komisyonlara sanayi ve ticaret odaları, yerel emlak komisyoncuları gibi uzman kurumlardan bilgi alma olanağı tanınmıştır. Ama kıymet takdir ve uzlaşma komisyonlarının kimlerden oluşacağı belirtilmemiştir. Kamulaştırma yapmaya yetkili idarelerin çokluğunun ve bu idarelerde eğitimli ve deneyimli değerlendirme uzmanı sayısının yetersiz olmasının, hatta bazı kurumların örgütsel yapılarında bu tür uzmanlara yer olmaması yeni sorunlar yaratacaktır.

Hangi uzman kişilerden oluşacağı belirtilmemiş olan bu komisyonun belirlediği tavan bedeli üzerinden taşınmaz iyisi ile uzlaşılacaktır. Kimi yerlerde uzlaşamadığı durumda K.K. Madde 15'e göre oluşturulan bilirkişilerce saptanan taşınmaz malın değeri arasında farklar olduğunda bu iki komisyondan birinin güvenilirliğine ve işleyişin sürekliliğine zarar gelme olasılığı yüksektir. Teknik, hukuki ve ekonomik bir boyutu ile değerlemesi yapılan yöre taşınmazlarına ilişkin bilgi sistemi gerektiren değerlendirme işlemi, eğitimli ve deneyimli uzmanlarca yapılmalıdır.

Yapılan bu değişiklikte, mal sahibi ile yapılacak pazarlık görüşmelerinin ne kadar süreceği belli değildir. Bu sürenin belli olmaması, işlemleri hızlandıracağı yerde sürüncemede de bırakabilir. Bunun yanı sıra, kamulaştırmada öncelikle mal sahibi ile uzlaşarak satın alma yoluna gidilmesinin, büyük alanları kapsayan kamulaştırma projelerinde işlem süresini uzatabileceğinin de düşünülmesi gerekir.

Ülkemizdeki taşınmaz değerlemesi işlemlerine altlık oluşturan farklı yasa, yönetmelik ve uygulamalarla değerleme konusunda başıboşluk, nesnellikten uzaklaşmalar meydana gelmiştir.

Taşınmaz değerlemesi işlemlerini dağınıklıktan kurtarmak, bütünleştirmek gereksinimi doğmuştur.

4650 Sayılı Kanunla, kamulaştırma işlemine karşı idareye ya da idarece açılacak davalar ve dava açma süreleri ve bu sürelerin başlangıç tarihleri değiştirilmiştir.

‘‘Kamulaştırmaya konu taşınmaz maliki tarafından 10. Madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara ise tebligat yerine geçmek üzere, mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren 30 gün içinde kamulaştırma işlemlerine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açılabilir’’(K.K. Madde14) denmiştir.

Bununla kamulaştırma bedeli ile ilgili davalarının kaldırılması amaçlanmıştır. Ayrıca idarenin de, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verdiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açma hakkı (K.K. Madde14) vardır. Yapılan bu değişikliklerde, davanın açılma zamanı belirlendiği halde bitirilme süresi düzenlenmemiştir. Bu da 4650 sayılı Kanunun çıkarılmasındaki temel amaçlardan biri olan işlemlerin hızlandırılmasını engelleyici bir etken olarak düşünülebilir.

İdarenin kıymet takdir komisyonunca belirlenen kamulaştırma bedeli üst sınır olup bu rakamın üzerine çıkma yetkisi satın alma komisyonuna verilmemiştir. Bu itibarla satın alma (uzlaşma) komisyonlarında ilk görüşmelerin üst sınır üzerinden yapılması taşınmaz malikleri yönünden yadırganmaktadır. Teklif edilen rakamı bir dayatma rakamı olarak yorumlamakta, bu da bazı durumlarda dava sürecinin başlamamasına neden olmaktadır. Bu konuda sorun yaşamamak için kıymet takdiri bedelinin %20-25 altındaki rakamlarda uzlaşma görüşmelerine başlanılması uzlaşma komisyonlarına pazarlık payı tanır. Ayrıca aynı parsel hissedarları ile farklı hissedarlarla farklı zamanlarda yapılan görüşmelerde aynı yıl içinde farklı rakamlarla uzlaşılması durumunda daha az bedelle uzlaşılır ise diğer parsel



maliklerinin gerek idari gerekse yargı yoluyla şikayetlerine neden olmakta bu da idarenin fiyat politikasını ve güvenilirliğini olumsuz etkilemektedir.

Her ne kadar kanun 45 gün içinde bedelin ödenmesi gerektiğini öngörüyorsa da uygulamada, devletin yapısı gereği ödenek aktarılmasının sağlanamadığı durumlarda 45 gün üzerine çıkmaktadır. Bu sorun her ne kadar kanundan kaynaklanmıyorsa da kanundaki 45 günlük bir sınırlandırma taşınmaz maliklerince uzlaşma aktinin iptaline gidilmesine sebep olmaktadır. Buradaki en büyük sorun uzlaşma görüşmelerinden sonra ödenek ve nakit bedel hazır edilmeden tapuda terkin alınmaması gerekir. Terkin alındığında taşınmaz idareye intikal ediyor ancak bedelin ödenmesi 45 günü geçmesi durumunda, taşınmaz maliklerince icra takibi başlatılması idareye ayrı bir yük getirmektedir.

### **3.5.1. Arsa ve Arazi Nitelikli Taşınmazların Kamulaştırılmasında Değerleme Sorunları**

Kıymet takdir komisyonlarınca fiyat tespiti yapılırken dikkat edilmesi gereken bir nokta da aynı köy, mahalle, belde hudutlarındaki taşınmazların fiyat gruplarını, tarım arazisi ise üzerindeki yoğun tarıma göre, eğimine, toprak yapısına ve diğer fiziksel özelliklerine göre, arsalarda imar planındaki kullanım kararına göre değerlendirilmelidir. Toprak yapısının gruplanabilir olup olmadığına göre sınıflandırılması, arsalarda ise kadastro parseli mi yoksa imar parseli mi olduğuna, geometrik şekline, imardaki kullanım kararlarına, merkeze uzaklık ve yakınlığına göre sınıflandırılmasına ve fiyatlandırılmasına özel itina gösterilmelidir.

Komisyonlar aynı parsel içindeki ilk yaptıkları t1/m2 pazarlığını değiştirmemelidir. Ancak üzerinden yol geçmişse arsalarda eskelasyon ile, tarımsal alanlarda zirai gelir yöntemiyle fiyatlarını güncellemelidir.

Yapılan pazarlık görüşmelerinde taşınmaz malikleri kendi parsel fiyatları ile komşu parsel fiyatlarını kıyaslamaktadır, sağlam bir dayanağı olmayan fiyatlar arasındaki dengesizliğin açıklanması, izahı veya şikayete konu edildiği düşünülürse komisyon ve idare zor durumda kalmaktadır. Pazarlık görüşmelerinde en fazla sorun aynı köy, mahalle hudutlarındaki bu tür kıyaslamalardan kaynaklanmaktadır. İzah edilemeyen durumlar kamulaştırma işlemini davaya taşıyacaktır.

İdare yönünden konunun dava yolu ile çözülmesi, gerek bedellerin kontrolsüzce yükselmesine ve 1-2 yıl gibi bir zaman dava sürecinin yayılmasına, yapılacak hizmetin uzamasına ve yatırımın engellenmesine neden olmaktadır.

### **3.5.2. Takyidatların Bedele Yansıtılması Sorunu**

Kamulaştırma işlemleri sırasında karşımıza tapu kaydında davalı şerhi düşülmüş parsellere rastlanılmaktadır. Kadastroda askı süresi sırasında dava konusu olmuş ise bu parselin kütük sahifesinde parselle ilgili yüzölçümü ve malik bilgilerine rastlanılmaz, ancak taşınmaz tapu kütüğüne işlenmiş, başka bir deyişle askı süresinde ve sonraki 10 yıllık sürede taşınmaza tapu iptali davası açılmışsa yüzölçümü ve malik bilgileri ile birlikte dava esas numarası bulunabilir.

Bu tür taşınmazlarda öncelikle dava dosya numarasından, davanın açıldığı mahkemede dosyasından davalı ve davacının (ların) adres, kimlik bilgilerinin edinilmesi, ve her iki tarafa (davalı-davacı) açılacak olan bedel tespit ve tescil davasına dahil edilerek K.K. 18. Madde'ye göre dava açılır. Yanlızca tapu kaydına göre davalı maliklere dava açılmışsa taraf eksiği vardır. Bu durum dava sürecinin uzamasına neden olur.

Bazı bedel tespit ve tescil davalarında tapudaki takyidatların bedele yansıtılmasının mahkemece unutulması durumunda fazla ödenen kamulaştırma bedelinin davalılardan (malikler) tahsili sorun olmaktadır.

### **3.6. Kamulaştırmaya İlişkin Mahkeme Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar;**

Kamulaştırma davaları bedel yönünden temyize açık, tescil yönünden kesindir. Yani gerekçeli karar yazıldığında bu kararlar doğrudan tapu sicilinden tamamen idare adına tescil veya terkin olur. Mahkeme ilamı mahkemece tescil için tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Ancak uygulamada çoğu mahkemelerde gönderilmemekte veya süre uzun tutulmaktadır. Bu arada arazi kadastro yenilenmesi görüp kamulaştırılan alanda kadastroda değişme olmakta ve tescile giden ilanın uygulanamaz durumu gelişmektedir. Bu durumlarda ya tevzii karar veya kadastrodaki röleveye yeniden karara göre düzenlemek gerekmektedir. Buradaki sorun;

1. Mahkemenin kararı zamanında infaza göndermemesinden,

2. Kadastronun yenileme yaparken kamulaştırılan alanlarda da düzeltme-yenileme yapmamasından kaynaklanmaktadır.

Uygulamada kadastro malikleri ile görüşmelerde kamu alanlarının sabit tutulmasına çalışılmaktadır. Ancak çok geniş bir çalışma alanı olması her kadastroyu birebir takip etme olanağı tanımamaktadır.

Karayolu kamulaştırmalarında açılacak davaların "idare adına tescili ve yol olarak terkinin" talepli olmalı. Mahkeme kararlarının hüküm kısmında terkinin ibaresi bazen sehven yazılmamaktadır. Bu durumda tavzii kararın istenmesi gerekir. Eğer kamulaştırma amacı, şantiye yeri, depo sahası, tesis, şube, ocak vb. amaç içinse sadece tescil talepli açılmalıdır. Gerekçeli kararda da " idare adına tesciline" ibaresinin yer alması sağlanmalıdır.

### **3.7. Bilirkişilerden Kaynaklanan Sorunlar**

Kamulaştırma Kanunu'nun uygulaması sırasında, kamulaştırmayı yapan idareden, kanundan ve ilgili diğer kurumlardan (tapu müdürlüğü, kadastro müdürlükleri, belediyeler, bilirkişi kurumları, vb.) kaynaklanan sorunlar yaşanmaktadır. Ayrıca kanunu destekleyen uygulama yönetmeliklerinin de yanında bilirkişi seçim görev ve yetkilerini düzenleyen yönetmelik çıkmışsa da idare yönünden bakıldığında yeterli olmayıp bilirkişilere vermiş oldukları raporlardan dolayı bir sorumluluk yüklememekte, bedele yönelik abartılı rakamları içeren raporlar verilmesini engelleyici bir yaptırım getirmemektedir.

Açılan kamulaştırma davaları sürecinde taraf oluşmasından (taşınmaz maliklerinin tamamının mahkemece meşruhatlı davetiye ile davet edilmesi veya ilanen tebligat sürecinin tamamlanması) sonraki süreç duruşma, keşif ve karar sürelerinin yasa da belirlenen sürelere uyulmadığından, veya her mahkeme farklı uygulama yaptığından, bazen bilirkişilerin raporları bilerek uzattığı durumlarla karşılaşmaktadır. Bilirkişi raporları ise uygulamada tam bir kaosa dönüşmüştür. Format haline gelmiş bir rapor çoğu zaman parsel numarasını da bir önceki raporun numarası olarak unutarak sadece kamulaştırılan alanın miktarını değiştirerek ve daima idarenin uzlaşma yaptığı bölümlerin de %70-%100 üzerine çıkararak basma kalıp raporlar düzenlenmektedir. Bilirkişinin verdiği raporla ilgili bir yaptırımı veya sorumluluğu yoktur.

Mahkemece bedellerin %100 artması sonucunda aynı mevkide idare ile uzlaşma yapmış kişilerin küskünlüğü olmakta, mahkemenin 1-2 kat daha fazla bedel takdir ettiği

kanısı yayılmakta, yoğun yatırım olduğu yöremizde devamında gelecek kamulaştırmaları da olumsuz etkilemekte ve çıtayı devamlı yukarı çekmektedir.

Bilirkişilere yüklenen görev, taşınmazla ilgili tüm detay, ölçü tespiti, vergi beyanı, kıymetini etkileyen unsurlar, diğer kurumların kamulaştırma bedellerinin, emsal satışlarının, arazilerde net gelirlerini, binalarda yıpranma payını ve taşınmazın özellikleri ile değerine etki eden unsurların ayrı ayrı tespitini kapsamaktadır.

Ancak uygulamada bilirkişilerde format haline getirilmiş basma kalıp bir emsal listesi, arazilerde ise fındık veya çay bahçesi hesabı üzerine çoğu zaman ada parsel bilgilerinin bile bir önceki rapordan kalmış hali ile bilirkişi raporu düzenlenmektedir. Bina ölçüleri ve arazi üzerindeki enval tespitini ise idarenin tespitlerinin aynısı (bina m<sup>2</sup> lerinde), yıpranmalarda ise bedeli yükseltecek oranları tercih etmektedirler.

Ciddi bir bilirkişi raporuna ender rastlanılmaktadır. Kullanılan veriler ve emsaller ise 3-5 yıldır tüm kent hudutlarında aynı emsal ve değerlerdir.

Anlaşma işlemleri tamamlandıktan sonra davaya gidildiğinde gelen raporlar idare fiyatlarının 1-2 katına kadar çıkmakta bu da vatandaş gözünde idarenin kendilerini yanılttığı yönünde kanı oluşturmaktadır.

Bilirkişi tespitleri sadece arazi tespiti ile değil dosyaya sunulan tapu kayıtlarının da titizlikle incelenmesi gerekir. Bilirkişi raporlarında bazı bilirkişilerce hisse dökümü yapılmaktadır. Burada taşınmazın bir kısım hissesi satın alınmış, idare tapuya hissedar olmuştur. Dava talebimiz hisseye yönelik de olduğu halde bilirkişi raporlarına bu durum yansıtılmamaktadır. Mahkeme hakimi de verdiği ara karar ile blokeyi tamamı üzerinden yaptırmaktadır.

Bu bedel dava süresi içinde tekrar idareye dönmektedir ama ödeneğin idareden çıkması ve genel bütçeye dönmesine neden olmaktadır.

Kısmen kamulaştırmalarda kamulaştırılacak alan dışında kalan kısma değer düşüklüğü var ise bu miktar hesaplanıp kamulaştırma bedeline ilave edilir. Yine kamulaştırılan alan dışında kalan kısmı kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde artış miktarı hesaplanır ve kamulaştırma bedelinden çıkarılır denilmektedir. Ancak değer artışı nedeniyle, kamulaştırma bedelinden değer artış miktarının çıkarıldığı bir bilirkişi raporuna bölge hudutlarında henüz rastlanılmamıştır.

Diğer taraftan bir çok parselde, abartılarak parselin %10'una tekabül eden kamulaştırmalarda bile arta kalan %90 a bedel azalışı nedeniyle kamulaştırma bedeline ilave edildiği durumlara rastlanılmaktadır.

### 3.8. Emsal Parsel Seçiminden Kaynaklanan Sorunlar

Kamulaştırmaya konu arsaların değerlemesinde kullanılan karşılaştırma yönteminde en önemli sorun, emsal parsele ilişkindir. Türkiye’de yapılan kamulaştırmalarda emsal olarak kullanılmış ve Yargıtay denetiminden geçerek kesinleşmiş emsallerin saklandığı harita bazlı bir veri yapısı olmadığı gibi bu verileri saklamakla ilgili bir kurumsal görevlendirme de bulunmamaktadır. Bu giderilmesi gereken önemli bir sorundur.

Diğer yandan, Kamulaştırma mevzuatında emsal seçim ölçütlerine ilişkin hükümler bulunmaması nedeniyle; ilgili ölçütler Yargıtay içtihatları ile oluşturulmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda Yargıtay emsal seçiminde gözetilmesi gereken ölçütleri “emsal olarak alınamayacak parseller” başlığı altında şöyle belirlemiştir:

- Kat mülkiyeti kurulu veya kat irtifakı kurulu bağımsız bölüm satışları özel amaçlıdır, alınamaz.
- Mahkeme kararıyla belirlenmiş kamulaştırma bedelleri emsal alınamaz,
- Kamulaştırmada uzlaşma bedeli de emsal alınamaz,
- Ayı parsele ilişkin hisseli satışlar emsal alınamaz,
- İpotek değerleri emsal alınamaz,
- Ticari amaçlı, özeltüzel kişilikler arasında satışlar emsal alınamaz,
- İcra+İzalei Şuyu satışlar da emsal alınamaz,
- İmar Kanununun 17. Maddesi gereğince yol artığının komşu parsele satışına ilişkin encümen kararına yönelik satışlar emsal alınamaz. Çünkü özel amaçlı, rakip yoktur.

Yukarıdaki ölçütlerin gözetilmesi halinde emsal parsel bulunması bilirkişiler açısından son derece zorlaşmaktadır. Kamulaştırmaya konu parsel ile benzer özelliklere sahip ve piyasa koşullarında satış bedeline sahip emsal taşınmaz bulunamaması, kamulaştırma bedellerinin hem idare hem de taşınmaz sahipleri açısından doğru tespit edilememesine neden olmaktadır.

### 3.9. Mahkeme Süresinin Uzunluğundan Kaynaklanan Sorunlar

Kıymet takdir komisyonlarınca yapılan bedel tespiti ile mahkeme sonucu tespit edilen bedelin birbirinden çok farklı olması ve uzayan mahkeme süreçleri kamulaştırma için yeterli ödeneği bulunmayan İdareyi zor durumda bırakmaktadır.

Kamulaştırma Kanununun 10. Maddesine göre taşınmaza açılacak bedel tespit ve tescil davasında taşınmaza konulan 31-b şerhi taşınmazı kısıtlamaktadır. 31-b şerhi bağlayıcıdır. Taşınmazın devir ve temlikini yasaklar. Dava sonuçlanıp tapuda mahkeme kararının infazına kadarki süre 1-2 yılı bulmaktadır. Taşınmaz üzerindeki bu bağlayıcı şerhten dolayı taşınmaz malikleri mağdur olmaktadır.

### 3.10. Acele Kamulaştırma Uygulamasında Karşılaşılan Problemler

3624 Sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleciliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemlerin sonradan tanımlanmak üzere ilgili idarelerin istemi ile mahkemece 7 gün içinde o taşınmaz malın 10. madde esasları dairesinde ve K.K. 15. Madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, İdare tarafından mal sahibi adına K.K. 10. maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.

Burada öncelikli olarak aceleciliğine Bakanlar Kurulunca karar alınması gerekir. Bu maddenin uygulanmasının en önemli dayanağı Bakanlar Kurulu kararının alınmasıdır. Özellikle 2004-2005 yıllarından sonra bu madde ülke genelinde yaygın bir şekilde kullanılmaya başlanılmıştır. Botaş projeleri, Karadeniz Sahil Yolu projesi ilk uygulamaları olmuş, ardından E.P.D.K (Enerji Piyasası Denetleme Kurulu) tarafından alınan Bakanlar Kurulu kararı ile HES projeleri de bu madde kapsamına alınmıştır.

Ancak maddenin uygulanmasındaki ön koşullardan birisi ülke menfaatini gerektiren büyük, uluslararası projelerdir. Bakanlar Kurulu kararı alınırken öncelikle projenin iyi tanımlanması gerekir. Başlangıç ve bitiş noktası tanımlanmış PPT numarası alınmış büyük projelerin bu kapsama alınması gerekirken E.P.D.K nın tüm ülke genelindeki HES projelerinin K.K. 27.Madde kapsamına alınması için almış olduğu Bakanlar Kurulu Kararı daha sonra Anayasa Mahkemesince iptal edilmiştir. İptal gerekçesi de alınacak kararın

kurumun yetki ve sorumluluğundaki işlerin geneline alınamayacağı, aciliyetin ve projelerin tek tek tanımlanarak Acele El Koyma kapsamına alınması yönündedir.

Karayolları bu maddeyi proje ismi tanımlayarak örneğin; Karadeniz Sahil Yolunun Samsun-Hopa-Sarp (Sınır Kapısı) Karayolu Bölünmüş yolu için ve yine Rize ili hudutlarındaki, 8 adet projenin plan üzerinde (1/25000) başlangıç ve bitim noktaları tanımlanarak, aciliyet gerekçe raporları ile destekleyerek Genel Müdürlük -Bakanlık- üzerinden taleple Bakanlar Kurulu Kararı alınmış, bu kararın resmi gazetede yayınlanmasından sonra yürürlüğe girmesiyle işleme başlanılmıştır.

Her ne kadar yasadaki 27.Madde 7 gün sınırlaması getirmişse de uygulamada Acele El Koyma kararının alınması en iyi şartlarda 30 günü bulmaktadır. Davanın açılması sırasında dikkat edilecek hususun bu davanın bir tescil davası olmayıp bir tespit davası olduğudur. Tespit malikleri hedef almadan taşınmazın tapu kaydındaki malikleri davalı gösterip doğrudan taşınmazın kendi değerinin (üzerindeki müstemilatlarla) tespiti ve bedelinin blokesi ardından da taşınmaza el koyma kararının verilmesidir.

Uygulamada dikkat edilecek önemli hususlar vardır. Dava açılan ekinde Kamu Yararı Kararı, röleve, kıymet takdiri ve tapu kaydı bulunması gerekir. En önemli husus, plan hazırlık aşamasında alınan tapu kaydını değil, 7.madde şerhi konulup alınan şerhli tapu kaydının konulması gerekir. Aslında bu da yetmeyebilir. Dava açılacağı günden bir önceki günkü tapu kaydının (güncel kaydın) alınması ve dava dosyasına konulması gerekir. Çünkü önceden alınan tapu kaydı ile dava açıldığında, bu arada da malik değişikliği olmuşsa yanlış dava ve yanlış karar alınmasına neden olur. Bunun önemli bir handikapı da ödemelerin idare tarafından değil, mahkemenin paranın yatırıldığı bankaya yazmış olduğu müzekkere ile ödenmesidir. Bu durumda tapu kaydından çıkmış olan bir hissedara ödeme yapılabilmektedir. Bu hak kaybına ödemeyi yapan banka, malik değişikliğini bildirmeyen tapu teşkilatı ve idareyi zor durumda bırakmakta ayrıca dava yoluyla haksız ödenen paranın tahsili yoluna gidilmektedir.

Yukarıda anlatılan nedenlerden dolayı dava açılacağı zaman en son tapu kaydının dosyaya koyulması ve açılan 27. Madde davası için de kanunun 31.b maddesindeki şerhin ( bu şerh taşınmaz üzerindeki tüm hakları devir-satış-ipotek-ifraz-intikal) konulmasını sağlanmalıdır. Dava açılıp bedel bloke edildikten sonra tapu kaydından bakılarak 31.b şerhinin konulup konulmadığı kontrol edilmelidir. Konulmamışsa, mahkeme dosya esas numarası belirtilerek idare tarafından 31.b şerhinin konulması sağlanmalıdır. Bunun nedeni bedelin ödenmesinden sonra taşınmaz malikleri bu taşınmazı üçüncü şahıslara satabilir

olmasıdır. Bu durum uygulama aşamasında yaşanmış olup geri bedel tahsili için dava açılması gerekmiştir.

Alınan Acele El Koyma Kararları ile İdare taşınmaza doğrudan tebligata gerek duymadan el koyar. Ancak binalı taşınmazlarda 27. Madde sonucu alınan el koyma kararları ile boşaltılması malikten şifayen istenmesine rağmen bedele itirazları veya tebligat yapılmadığı gerekçesiyle taşınmazı boşaltmada imtina etmektedirler, direniş göstermektedirler. Boşaltma işlemi valilik kararıyla da olabileceği gibi kararın icraya konularak icra marifetiyle boşaltılması daha doğrudur. Bu maddenin aksayan tarafı alınan karardan sonra taşınmaza el konulduğundan başka aciliyetler sebebiyle 10. Madde bedel tespit ve tescil davasının açılmasının geciktirilmesidir. Burada, taşınmaz maliki taşınmazın arta kalan kısmına konulan şerh nedeniyle bağlanmakta, tasarrufu engellenmektedir. İdare yönünden ise bedelin daha sonra yüksek rakamlara ulaşmasıdır. Yasa dava tarihi olarak 10.madde açıldığı tarihi esas almakta, bilirkişiler dava tarihindeki birim fiyatlara göre değerlendirme yapmaktadır. Örneğin, 3-5 yıl önce yapılan bir 27.madde tespitindeki rakamsal değer 3-5 yıl sonra 2-3 kat daha fazla bedele dönüşmektedir. Bu durum idarenin rakamsal olarak mağduriyetine neden olmaktadır. Dikkat edilecek husus 27.madde davası açıldıktan sonra 10.madde davasının da aynı yıl içinde açılmasıdır.

### **3.11. Ekonomik Problemler**

Kamulaştırma yapacak İdarenin, bu amacı gerçekleştirmek için mali, idari ve hukuki olanaklara sahip olmasının gerektiği açıktır.

Bilhassa mali olanaklar burada öncelik kazanmaktadır. Aksi halde Türkiye'deki arsa ofisinin durumunda görüldüğü gibi finansman yetersizliği, kuruluşun bu görevinin kağıt üstünde kalmasına sebep olmaktadır. Bu İdarelerin kendilerine verilen görevleri gerçekten üstlenmeleri bekleniyorsa mali olanaklarının çok daha artırılması gereklidir.

Kalkınmada özel bir yeri olan bayındırlık projeleri önemli ölçüde toprak gerektirmektedir. Ancak, ülkemiz yönetimince saptanmış, kendi içinde tutarlı arazi ve arsa politikası ve buna bağlı olarak kamu kurum ve kuruluşlarının elinde yeterli taşınmaz stoku ve işleyişi bulunmadığından, taşınmaz edinimi en son başvurulması gereken kamulaştırma ile karşılanmaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre yapılan kamulaştırma uygulamalarında Devletin tazminat ödemesi, açılan kamulaştırma davaları nedeniyle dış saygınlığın



zedelenmesi, kamulaştırma ödeneklerinin çoğu kez ilgili kurumların bütçelerindeki ödenekleri aşması, kamu harcamalarının denetim altına alınamaması gibi sorunlar ortaya çıkmıştır.

Öyle ki, ülkemizin de taraf bulunduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi çerçevesinde etkinlikte bulunan ve anılan sözleşme hükümlerinin Avrupa Konseyine üye ülkelerde uygulanmasını izlemekle görevli olan Avrupa İnsan Hakları Komisyonu ile Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde, vatandaşlarımızca Devletimiz aleyhine açılan davaların büyük çoğunluğunu kamulaştırma ile ilgili olanlar oluşturmaktadır (2000 sonu rakamlarıyla, baraj ve yol yapımı amacıyla gerçekleştirilen kamulaştırmalarla ilgili Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti aleyhine 1250 başvuru bulunmaktadır. Ocak 2001 tarihi itibarıyla de henüz ülkemize tebliğ edilmemiş yaklaşık 2000 başvurunun birçoğunun kamulaştırmalarla ilgili davalar olduğu bilinmektedir [18].

Tüm bu aksaklıkların giderilebilmesi ya da en aza indirilebilmesi için 24/4/2001 gün ve 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiş olsada, finansal kaynak ve ekonomik sıkıntılardan kaynaklı problemler devam etmektedir.

### **3.12. Hukuki Problemler**

Hazırlanan kamulaştırma planı ile alınan kamu yararı kararından sonra taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu dairesine K.K. 7. Madde şerhi (bilgilendirme Şerhi) konulur. Kanun'a göre 6 ay içinde kanunun 10.Maddesine göre kamulaştırma bedelinin tespiti ile idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu dairesine ibraz edilmezse 6. ay sonunda 7. Madde bilgilendirme şerhi tapudan silinir. Bazı tapu daireleri bu 6 aylık süreyi uygulamaktadır. Şerhin kaldırıldığı idareye bildirildiğinde bu şerh idarece tekrar konulmaktadır. Bu şerhin amacı taşınmazın devri ve temlik sırasında yeni sahiplerinin ve diğer kamulaştırma yapacak idarelerin bilgilendirilmesini sağlamaktır. Burada 6 aylık süre çok kısadır. Çok az miktarda kamulaştırma yapan idarelerde sorun olmamakta, ancak karayolu, demiryolu, sulama projeleri, enerji hattı kamulaştırmaları gibi yoğun kamulaştırma yapan idarelerin projelerindeki kamulaştırma süreleri 3-4 yıla sarkmaktadır. Her 6 ayda bir şerhin yenilenmesi sırasında yapılacak eksik bir işlem taşınmazın el değiştirmesi sırasında hak mahrumiyeti doğurabilir.

Bu problemi ortadan kaldırmak için kamulaştırma sınır çizgisine göre taşınmaz re'sen ifraz edilebilmeli (tapu kadastro yönetmelikleri gereğince kamulaştırılan alan muvaffakat aranmaksızın ifrazen ayrılıp yeni parsel numarası ile aynı malikleri adına tescil edilebilir). Oluşan yeni parsele 7. Madde şerhinin konularak sürenin sınırlanmaması ile bu sorun çözülebilir. Taşınmazın arta kalan kısmında herhangi bir şerh konulması hak mahrumiyeti doğurmaz.

Yine yargı usul kanununa göre dava sonucu mahkemece bedelin blokesine karar verildiğinde 2.defa 15 günlük süre ile sınırlı kalınmaktadır. Ara kararın idareye tebliği, bedelin Genel Müdürlük'ten talebi, muhasebeden aktarılması ve devletin ödenek durumları dikkate alındığında 1-1,5 aylık bedel bloke süresinde aksamalar olmaktadır. Bedel bloke yapılamadığından dava düşmekte, yeniden dava açılması hem zaman hem mahkeme masrafı hem de yeni fiyatın yükselecek olması mali kaynak israfına neden olmaktadır. Bloke süresinin daha fazla tutulması gerekir.

İdarenin karşısına çıkan bir başka sorun da kamulaştırılacak taşınmazların kısmen veya tamamen kıyı kenar çizgisi içinde kalmasıdır.

3621 sayılı Kıyı Kanunu gereğince kıyı kenar çizgisi içinde kalan alanlar kıyı olarak tanımlanmış ve kıyıları doğal nitelikleri itibariyle herkesin kullanımına açık, diğer taraftan da bu nitelikleri itibariyle özel mülkiyet alanı dışında ve özel mülkiyete konu olmayacak yerlerdir. Kıyıları herhangi bir tahsis işlemine gerek olmaksızın doğrudan doğruya herkesin serbestçe yararlanmasına sunulmuş sahipsiz kamu mallarıdır. Bu nedenle kıyıların zaman aşımı yoluyla kazanılması, tapu sicili hükümlerine bağlı tutulması, haczedilmesi mümkün değildir. Kıyıları anayasanın 43. maddesinde ayrı bir bölümde düzenlenmiş, yukarıda belirtilen nitelikleri vurgulanmıştır.

Mülkiyet hakkı, gerek anayasa ve yasalarla iç hukuk yönünden, gerekse Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve ek protokolleri ile kabul edilmiş temel haklardandır (Anayasa Md.35/1, AİHS ek protokol 1-1). Türk Medeni Yasasınının 683. madde, bir şeye malik olan kimsenin hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi belirtilmiş, malikin malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istikhak davası açabileceği gibi haksız el atma durumunda da el atmanın önlenmesini de dava konusu edebileceği hüküm altına alınmıştır.

Kamu yararının bulunduğu hallerde malığın hakları sınırlandırılabilir veya tamamen kaldırılabilir. Ancak kamu yararı ile mülkiyet hakkından kısmen veya tamamen yoksun bırakılan kişinin hakkı arasında makul, kabul edilebilir, hak ve adalet dengesini sağlayacak

bir oranın kurulması gerektiği iç hukukun üstünde sayılan A.İ.H.S hükümlerince A.İ.H.M tarafından karar altına alınmıştır.

Ancak kıyı kenar çizgisi içinde kalan bu tür alanlara devlet tarafından verilen doğru esasa ve geçerli kayda dayalı tapu ile sağlanan mülkiyet hakkı kıyı kapsamında kalmakla, kamu malı olma niteliği değişmemekle birlikte, kişinin tapuya dayalı hakkının da korunması gerektiği muhakkaktır.

İdarece yapılan kamulaştırma çalışmalarında, karşımıza çıkan parsellerden kısmen veya tamamen kamulaştırılacak alan içerisinde kalması durumunda, kıyı kenar görmezden gelinerek K.K. 10.madde davasına devam edildiği de olmuştur, ancak bu durum doğru değildir. Çünkü kıyı kenarda kalan taşınmazın tapu iptali davası sonucu tapu kaydının iptal edilerek hazine adına tescilinden sonra taşınmaz malikinin sadece A.İ.H.M de tazminat davası açma hakkı vardır. Kişinin mülkiyet hakkı sona ererken karşılıklı hak dengesinin sağlanması için mülkiyet hakkı sahibine tazmin niteliğinde bedel ödeneceği bellidir. Tazminatın nedeni yasadışı bir el atmadan değil hak dengesinin sağlanmasından kaynaklanacağından taşınmazın tam değerini karşılamanın da gerekli olmadığı A.İ.H.M nce belirtilmiştir. Yani burada 10.madde devam edilip, nasılsa A.İ.H.M den tazminat talebinde bulunacak, 10.madde sonucu ile kısa yoldan işlem tamamlanıp bedel ödensin görüşü doğru değildir. Kıyı kenar içinde tapu iptali gereken kısmın özelliği m2 büyüklüğü, fiziksel nitelikleri tazminat miktarını farklı boyutlara taşıyabileceğinden, kişisel veya devlet zararına da neden olabilir.

İzah edilen gerekçeler nedeniyle bu tür parsellerin kamulaştırılmasında, kıyı kenar içinde kalan kısım hesaplanarak, ilgili mal müdürlüğü nezdinde yazışma yapılarak öncelikli tapu iptal davasının açılmasını sağlamak, ardından İdarece 10.madde davasını (davalı ölmüşse 18.madde) açmak ve kıyı kenar içinde kalacak kısma karşılık gelen maliklerin ödeme blokesini sağlamak için mahkemeden (ilgili As. Huk. Mah.) talepte bulunmak gerekir.

Diğer bir konu; K.K.19. Maddeye göre tapusuz yerlerde açılan zilyedin tespiti, bedel tespit ve tescil davalarıdır. Biliniyor ki tapusuz yerlerde 7.maddeye göre planın hazırlanması ve 9.maddeye göre mahalli bilirkişi ve köy ihtiyar heyeti marifetiyle zilyet tespiti sonucu, dava aşamasına geçilir. Açılan zilyetlik tespiti, bedel tespit ve tescil davası, sadece kamulaştırma koridoru içindir. Başka bir deyişle zemindeki geometrik şekline, kullanım durumuna göre parsel bütün olarak ölçülür, olana yansır, ancak kamulaştırma davası sadece koridor içinde kalan alan için açıldığından, tescil sadece bu alanı kapsar.

Parselin sınır sışında kalan kısmı için idaremizin tesci talebinde bulunma yetkisi ve görevi yoktur. Bu, tapu kadastro 6. madde yetki ve görevleri arasında kalmaktadır.

Dava sürecinde idarenin dikkat edeceği husus (bilirkişi raporunda) taşınmazın arta kalan parçasına değer düşüklüğü verilebiliyor. Bu hususa idarenin mutlaka itiraz etmesi gerekir, bu konuda yargıtay 9. Hukuk Dairesinin 1.5.2007 tarih ve 2007/2930 Esas, 2007/5492 karar nolu kararı ile tapusuz taşınmazlarda kısmi kamulaştırma sonucu arda kalan kısımda değer kaybından söz edilemez yönünde bozma kararı olup bu karar düzeltilerek yargıtsy 5. Hukuk Dairesinin 2008/3165 Esas, 2008/4510 kararı ile onanarak kesinleşmiştir.

K.K. 19. Maddeye göre dikkat edilecek bir başka husus, idarenin 7. ve 9. maddelere göre hazırlamış olduğu plan, almış olduğu kamu yararı kararı, zilyetlik tespitleri bir süreç olup 6-12 ay gibi bir zamana yayılmaktadır. Bu dökümanlarla 19. maddeye göre açılan zilyetliğin tespiti, bedel tespit ve tescil davası öncesinde mutlaka ilgili köyün kadastro çalışmaları sürecinin de haricen takibi gerekir. Askı süresi sonunda kesinleşen kadastro çalışmalarından sonraki bir tarihte açılacak olan 19. madde davasının yasal hükmü olmayacak, dava reddedilecektir.

Eğer dava tarihi kadastronun kesinleşmesinden önceki bir tarihte açılmışsa davalar hukkuken devam eder ancak burada dikkat edilecek bir başka husus , ya kadastro ile irtibatlı olup kamulaştırma koridorunu paftalara kamulaştıracak parselleri koruyacak şekilde (geometrik şekil ve alan olarak) yeni ada parsel bilgilerini de temin ederek devam eden davaya bilgi belge olarak sunulması ve gerekçeli kararın hüküm kısmına "kamulaştırma planında 1 nolu 5500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak tespit edilen ve kadastro tespitlerinde 10 ada 1 parsel olarak belirlenen taşınmazın idare adına tescili ve yol olarak terkinini" ibaresinin yazılmasının sağlanması, sağlanamıyorsa temyiz için yargıtay aşamasında idare itirazının yapılması gerekir. Aksi halde yol koridorunun tercil ve terkinini sonuçlanmaz. Bunun için kadastro tespitlerine itiraz ve tapu iptal davasının açılması gerekir.

### **3.13. İdareden Kaynaklanan Problemler**

İdare, kamulaştırmaların ileri safhalarında ne kadar az sorun yaşamak veya sorunları en aza indirmek istiyorsa K.K 7. maddede belirtilen safhaları titiz ve düzgün bir şekilde yerine getirmesi gerekir. Bu safha onaylı projeye göre kamulaştırma planının hazırlanması,

tapu kayıtları ve zilyedlik araştırmasının düzgün ve eksiksiz bir şekilde hazırlanmasıdır. Kadastro görmüş tapulu taşınmazlarda idareden kaynaklanan fazla bir problem olmasa da kadastro görmeyen yerlerde hazırlanan kamulaştırma planlarının, arazi çalışmalarının özenli ve planların hatasız hazırlanması, parsel sınırlarının bilirkişilerce tespitinin ve zilyet bilgilerinin eksiksiz ve detaylı araştırılarak planın düzenlenmesi gerekir.

Bu hazırlıklar, K.K.19. maddeye göre açılacak olan zilyedin tespiti, bedelin belirlenmesi ve tescil davasındaki birçok problemin önüne geçecektir. Gerçi bu maddedeki eksiklikten yaşanacak sorunlar kanundan kaynaklanmasa da uyarı anlamında belirtme ihtiyacı duyulmuştur.

Bu maddeye dayalı olarak planın düzenlenmesi sırasında parselden oluşan artık (kısmi) kamulaştırmalarda (karayollarında proje gereği %90-95) kısmi kamulaştırma yapılmaktadır. Karayolu sınır çizgisi dışında kalan gerek yüzölçüm, gerek geometrik şekil, gerekse imar durumu nedeniyle artık konuma gelen parsel parçacıkları uygulamada sorunlara neden olmaktadır. Şöyle ki; kamulaştırma kanununun 8. maddesine göre uzlaşma görüşmeleri sırasında arta kalan parsel artıklarının alınması (kamulaştırılması) talebi, K.K.12. Madde C bendinin 5. fıkrası gereğince idareye bir zorunluluk yüklemişse de alınacak parsel artığı (miktar ve geometrik şekil yönünden) tanımlanmamıştır. Planın hazırlık aşamasında düşük yüzölçümlü artık kısımların kamulaştırma koridoru içine dahil edilmesine dikkat edilmektedir. Ancak taşınmaz malikinin artık kısımlar için farklı talepleri olabilmektedir, örnek verecek olursak; “1000m<sup>2</sup> lik alanından 300m<sup>2</sup> kamulaştırılıyorsa kalan 700m<sup>2</sup> yi kamulaştırın” talebi, veya diğer komşu parsel malikleri ile ilişkilerinden dolayı “25-30m<sup>2</sup> lik parçaları kamulaştırma dışında bırakın” talepleri ile uygulamada karşılaşılmakta, talep karşılanmadığında ise uyuşmazlığa gidilmektedir. K.K. 8. Maddeye göre anlaşma yapılabilecekken, dava konusu olduğu durumlar yaşanmaktadır.

Bu konu daha çok şeritvari kamulaştırma gerektiren, karayolu, demiryolu, sulama kanalları projelerindeki kamulaştırmalarda yaşanmaktadır. Özellikle karayolu güzergahı boyunca yol hizmeti ile birlikte güzergah boyunun ranta konu olması, arta kalan küçük miktarların 100m<sup>2</sup> ye kadar, koridorun içine katılmasında belirsizlik yaratmaktadır. Pazarlık görüşmelerinde bunun 100m<sup>2</sup>-50m<sup>2</sup> gibi alanların ret edilerek (vazgeçilerek) koridor dışına atılma talepleri ile karşı karşıya kalınmaktadır. Tarımsal alanlarda ise, tarımsal faaliyetler yapılabilecek parçaların da kamulaştırma talepleri ile karşılaşılmaktadır.

İleride K.K. 8.Maddeye göre pazarlık görüşmeleri sırasında K.K. 12. Maddede düzenlenen arta kalan kısmın alınması zorunluluğu da dikkate alınarak hazırlanan kamulaştırma planı bazı sorunların önüne geçebilecektir.

İdarece hazırlanan kadastro görmemiş alanlardaki zilyetliğe dayalı kamulaştırma planlarında mülki amirce seçilip yeminleri yaptırılan 2 asıl 2 yedek üyenin seçiminde özellikle itinalı davranılmalıdır. Bilirkişilerin gerek yaşça gerekse taşınmaz sınırları ile ilgili yeterli bilgileri olmamaları nedeniyle sınırları hatalı göstermeleri, zilyet bilgilerinin yanlış beyan edilmesi vb. gibi durumlar doğrudan kamulaştırma planına hatalı olarak yansıtacak ve gerek ölçülen parsellerin geometrik şekilleri, gerekse yüzölçümü hataları ve malik bilgilerinin yanlış olması dava süresinde itirazlara veya diğer malikler yönünden hak kaybına neden olacaktır. Gerçi kamulaştırılan alanlar bedele dönüştüğünden, ileride hak talebinde bulunan kişiler bedelin ödendiği diğer kişilere dava açma hakları bulunsa da mahkeme masrafları ve zaman aşımı da dikkate alındığında birilerinin maddi kaybı olacağı açıktır.

Bir diğer sorunda, zilyetlik tespiti yapılan güzergahta uygulanabilir tapu kaydı olup olmadığını veya mahkemelerce tescil kararı verilmiş krokili tapu kayıtlarının olup olmadığı da iyice araştırılmalıdır. Varsa kamulaştırma planını bu parsellerin krokideki geometriye veya krokisi yoksa hudutları esas alınarak plana adapte edilmelidir. Bu parseller için zilyetlik tutanağı ile tespite gitmeden doğrudan tapu kaydından kamulaştırılan alan düşülerek (kütükte işlem görerek) kamulaştırma yapılmalıdır. Aksi durumda tapulu parsel zilyetlik tespiti yapıldığında açılacak olan tescil davasında aynı alana ikinci bir tapu kaydı oluşturulmaktadır. Daha sonraki yıllarda arazi kadastro görürken bitmemiş bir tapu kaydı koridor içinde tescil edilmekte, idarece daha sonra veya askı aşamasında fark edilen bu durum yeni bir dava açılmasına (tapu iptali) neden olmakta ve kaynak ve zaman kaybına sebep olmaktadır.

Zilyetlik planlarının gerek arazi ölçülerine zeminle uyumlu olması, zilyet tespitlerinin doğru ve eksiksiz yapılması, hem dava sürecinin uzamamasına, hem de daha sonraki kadastro çalışmalarında kamulaştırılan alanların idare adına tescili ve yol ise yola terkine kolaylık sağlayacaktır.

Arazi kadastro görürken kadastro teşkilatınca idareden kamulaştırmalara ait plan ve döküman talep edilir. Burada kadastro çalışmalarının yakından takip edilerek kamulaştırılan alanların kadastro paftasına birebir aktarılıp aktarılmadığı ayrıca kontrol edilmelidir. Özellikle son yıllarda kadastronun ihale yoluyla yaptırılması, firma

elemanlarının bu konuda deneyimsiz olması sadece arazide fiilen okunan yolu veya fiilen kullanılan sahayı paftaya aktarması özellikle yol güzergahlarında yeterli değildir. Askı süresinde fark edildiğinde tüm güzergahın her iki yönündeki parsellere sırf kamulaştırma planındaki kamulaştırma koridorunu paftaya aktarmadığı için dava açılmak zorunda kalınmaktadır. Askıya çıkmadan mutlaka kamulaştırma koridorunun doğru işlenip işlenmediği kontrol edilmelidir.

Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre zilyetlik tespiti yapılarak (bilirkişi marifetiyle) hazırlanan planlar 19. madde gereğince önce 3402 sayılı tapu kanununun 16. maddesine göre kamu mallarından olup olmadığı araştırılır. Uygulamada orman teşkilatı, mal müdürlüğü ve tarım il müdürlüğü mera arazisi olup olmadığı sorulmaktadır. Genellikle orman teşkilatından verilen cevaplarda problem yaşanmaktadır. Şöyle ki; 1/1000 ölçekli kamulaştırma planı ve sayısal altlık üzerine Orman bölge müdürlüğü kadastro müşkiyet şube müdürlüğü koordinatlı orman mescare haritalarını ((orman genel ED.50 caktıştırıldığından) Bu nedenle idarelerimizden gönderilen altlık ED.50 olmalıdır). İdareden gönderilen plan üzerine aplike edildiğinde kamulaştırma planına yansıyan orman sayılacak yerlerin sınırları çoğu parseli bölmektedir. Bu durumda, bölünen parselleri yeniden plan tadilatı ile düzeltmek gerekmektedir.

Kamulaştırılacak parseli orman alanından ayıklamak gerekir. Ancak uygulamada Orman Bölge Müdürlüğü orman olarak kamulaştırma dışı bıraktıran alan daha sonraki kadastro çalışmalarında eski malikleri üzerine tespit görmekte ve idarecek bu alanları da ayrıca kamulaştırmak gerekmektedir. Orman sınırlarının aplikasyonunun eski altlıklardan yapılması durumunda başka deyişle koordinatsız çalışılmış olan eski orman tahdit haritaları bu duruma sebebiyet vermektedir.

Bir başka sorun zilyetlik tutanaklarının düzenlenmesi sırasında mahalli bilirkişiler genellikle taşınmazı fiilen en son kullanan maliki üzerine yazdırmaktadır. Aynı babanın diğer çocukları tespit sırasında köy dışında bulunmalarını bahane veya sehven hata yaparak kayıt dışı tutturmaktadır. Ortak malikler dava süresi içinde duyum alırlarsa davaya müdahil olabiliyor. Bu durum dava sürecini uzattığından el koyma yönünden idareyi olumsuz etkilemektedir.

Kamulaştırmanın idare adına kesinleşmesinden sonra kamulaştırılan alandan hak iddia eden 3. kişiler var ise, idareye hüsümet düşmediğinden, zilyet aleyhine istikak davası açabilmektedir.

Bu uygulamada arazi tespitleri ve zilyetlik hakkı kazanmış kişilerin titiz ve doğru bir şekilde tespiti dava sürecinde kolaylık sağlayacaktır.





#### 4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kamulaştırma bir zor alımdır ve çoğu kimse isteği dışında kamu yararı gerekçesiyle de olsa, karşılığı da ödense taşınmazına el konmasını, zorla elinden alınmasını istemez. Çoğu kez manevi kaygıları maddi kayıplarının önüne geçmektedir. Öte yandan ilgili kamu kurumu için kamulaştırma bedelleri projenin ederini önemli ölçüde artırmakta kimi zaman da proje bedelinin üstüne çıkmaktadır. Bu açıdan bakıldığında kamulaştırmanın hem iyenin hem de idarenin benimseyebileceği bir yöntem olmadığı anlaşılmaktadır.

Toprağın hakça bir kullanımı, iyelik hakkının her yurttaş için eşdeğer ölçüde korunması ve kamulaştırmanın kimi taşınmaz iyelerini mağdur ederken kimilerine rant sağlamaması için, taşınmaz yönetim politikası oluşturulmalı ve işleyişi düzenlenmelidir. Kamulaştırmaya ancak çok ayrıcalıklı durumlarda ve iyenin onayı ile başvurulmalıdır.

Ülkemizdeki taşınmaz değerlendirme işlemlerine altlık oluşturan farklı yasa, yönetmelik ve uygulamalarla değerlendirme konusunda başıboşluk, nesnellikten uzaklaşmalar meydana gelmiştir. Taşınmaz değerlendirme işlemlerini dağınıklıktan kurtarmak, bütünleştirmek gereksinimi doğmuştur. Bu doğrultuda, taşınmaz değerlendirme konusunda bir tüzük ve konunun mesleki terminoloji ile birlikte çok daha ayrıntılı olarak ele alınacağı bir yönetmelik hazırlanması gerekliliği bulunmaktadır. Ayrıca, bu yönetmelik beraberinde uygulama rehberi de oluşturulmalıdır.

Kamulaştırmaya konu arsaların değerlemesinde kullanılan karşılaştırma yöntemlerinden emsal parsel seçiminde kamulaştırmalarda emsal olarak kullanılmış ve Yargıtay denetiminden geçerek kesinleşmiş emsallerin saklandığı harita bazlı bir veri yapısı oluşturulmalı, bu verileri saklamakla ilgili bir kurumsal görevlendirme bulundurulmalıdır. Bu giderilmesi gereken önemli bir sorundur.

Diğer yandan, Kamulaştırma mevzuatında emsal seçim ölçütlerine ilişkin hükümler de bulunması gerekir.

Bu şekilde hazırlanacak tüzük ve yönetmelik hem taşınmaz değerlendirme hem de değerlendirme işleminde görev alacakların nitelik ve çalışma ilkelerini de ayrıntılı olarak hükme bağlayacaktır. Bu nedenle 4650 sayılı Kanun uyarınca TMMOB'den görüş alınmak suretiyle hazırlanacak olan yönetmelikte bu özellikler dikkate alınmalıdır. Bu konuda, özellikle mühendislik öğretimleri sürecinde yıllardır toprak ve taşınmaz değerlendirme, toprak düzenlemeleri konularında öğrenim görmekte olan harita mühendislerine önemli

görevler düşmektedir. Yeni düzenlemeyle taşınmaz iyesi bilirkişilerin, mimar ve mühendis olan kişilerden seçilmesi olumlu bir gelişmedir.

Kamulaştırma bedellerinin nesnel ve herkesçe anlaşılır olarak belirlenmesi için temel koşul olan taşınmaz değerlemesinden anlayan, tarafsız ve dürüst bilirkişilerin oluşması doğrultusunda TMMOB ihtisas odalarına önemli görevler düşmektedir. Öncelikle bilirkişi olarak görev alacak kişilerin Odalarca yukarıda açıklanan niteliklere sahip üyeler arasından nesnel ölçütlerle belirlenmeleri ve bunların hizmet içi eğitimden geçirilmeleri çok önemlidir.

Acilen Bilirkişi Yönetmeliği değiştirilmelidir. Yetkili bilirkişiler lisans almış olmalıdır. Bilirkişi kadroları en az iki üyesi kamu görevlisi olacak şekilde düzenlenmeli ve bilirkişi vermiş olduğu rapordan sorumlu tutulmalıdır.

Ayrıca kamulaştırma yapan İdare personelinin belirli periyotlarla hizmet içi eğitime tabi tutulması gerekmektedir.

Kamulaştırma yapan kurumların bir araya gelip kamulaştırmaya ilişkin sorun ve çözüm önerilerinin, hukuki sürecin tartışıldığı dijital bir platformun oluşturulması gerekmektedir.

## 5. KAYNAKLAR

1. T.C. Resmi Gazete, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu. (18215), 8.11.1983, 1-37.
2. <http://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Kurumsal/Tarihce.aspx> 15 Mayıs 2019
3. <http://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Root/default.aspx> 24 Nisan 2019
4. Uzun, B., Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 2000.
5. Akay, Y. ve Çiçek, Y., Uygulamalı Kamulaştırma Tekniği, Ankara, 2005.
6. Türkoğlu, İ., Petrol Arama-İletim Faaliyetlerinde Kamulaştırma ve Problemler, Trabzon, 2008.
7. Demirel, Z., Kamulaştırma , Y.T.Ü İnşaat Fakültesi, İstanbul, 2005.
8. Tescile Konu Harita ve Planlar Kontrol Yönergesi, TKGM Fen Dairesi Başkanlığı, Genelge No: 1994/5, Ankara, 1994.
9. Koçak, H.,Dörtgöz, Ö. ve Beyaz, M., Tapu-Fen İşlemleri, Ankara, 2002.
10. Ceylan, S., Kamulaştırma İşleminde Doğan Adli Yargı Uyuşmazlıkları, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2007.
11. Hayta, M.A., Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Ankara, 2007.
12. Arslanoğlu, M., Acele Kamulaştırma, İstanbul, 2013, 205-207.
13. Akyol, N.,Yomralıoğlu, T. ve Uzun, B., Türkiye’de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, Haziran 1992, K.T.Ü., Trabzon, 157-165.
14. Göktepe, H.S., Türk Hukukunda Kamulaştırma-Kamulaştırmaz El Atma ve Eşya Hukuku Yönünden Sorunları, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2010
15. T.C. Resmi Gazete, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu. (17580), 20.01.1982.
16. Hayta, M.A., Kamulaştırma Davalarında Tebligat, Ankara Barosu Dergisi, Ankara, 2009
17. Açlar, A., Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Ankara, 2002.

18. Plan Bütçe Komisyonu Raporu, 2001.
19. TCK Kamulaştırma Akış Diyagramı.



## ÖZGEÇMİŞ

1977 yılında Trabzon'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Trabzon'da tamamladıktan sonra, 1995 yılında kazandığı Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Müh. bölümünden 2001 yılında mezun oldu. 1999 yılında part time olarak başladığı Türk Hava Yolları Trabzon Satış Müdürlüğü'ndeki görevine halen devam etmektedir. Evli 2 çocuk sahibi ve iyi derecede İngilizce bilmektedir.

