Istanbul Commerce University Journal of Science
İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, 18(36), Güz 2019
http://dergipark.gov.tr/ticaretfbd

Araştırma Makalesi

YEREL YÖNETİMLERDE (BELEDİYELERDE) KAMULAŞTIRMA PROBLEMLERİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ*

Yunus EROL[1] Leyla SURİ[2]

[1]İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Anabilim Dalı, Küçükyalı, İstanbul, Türkiye. yunuserol77@gmail.com, Orcid.org/0000-0002-6052-1751

[2] İstanbul Ticaret Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Küçükyalı, İstanbul, Türkiye. lsuri@ticaret.edu.tr, Orcid.org/0000-0002-3225-1221

Öz

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

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

Research Article

EXPROPRIATION PROBLEMS IN LOCAL GOVERNMENTS (MUNICIPALITY) AND SOLUTIONS

Abstract

In this study; The problems related to the expropriation works and transactions realized for the solution of the property problems, which is one of the biggest problems that come before them in the investments to be made by the municipalities, and the suggestions for the solution of these problems are examined. Expropriation is a method of forced procurement, which allows for the change of ownership of property by law with the public interest justification and the cost of payment in advance. Within the scope of this study, the problems encountered in the expropriation processes carried out in the municipalities were investigated and analyzed in different aspects. The findings obtained from the analyzes were evaluated considering all the components of the expropriation process. At the end of the study, sustainable solutions were proposed both in terms of Local Governments and in terms of the rights holders who were taken away from the property.

Key words: Expropriation in municipalities, expropriation law, expropriation problems, expropriation solutions.

Bu çalışma, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü'nde yapılan "Yerel Yönetimlerde (Belediyelerde) Kamulaştırma Problemleri ve Çözüm Önerileri" başlıklı yüksek lisans tezinden hazırlanmıştır.

Received / Geliş tarihi: 21.06.2019 Accepted / Kabul tarihi: 03.01.2020
Corresponding Author/ Sorumlu Yazar : yunuserol77@gmail.com

1. GİRİŞ

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

Kamu kaynaklarının verimli kullanılması ve yaşanabilir şehirlere sahip olabilmek için sürdürülebilir, bütüncül ve adil planlama süreçlerinin uygulamaya geçirilmesi en uygun çözüm yollarından biri olarak benimsenmelidir. Bu konuda planlama yetkisi de bulunan Belediyelerin üzerine düşen çok fazla görev bulunmaktadır. Ayrıca Belediyelerin de içerisinde bulunduğu pek çok kurumun plan yapma yetkisinin var olması bütüncül, sürdürülebilir ve adil bir planlamanın önündeki en büyük engellerden biridir. Yapılan bu çalışmada; planlama yetkisine sahip olup, meri planlar doğrultusunda yatırım yapmak durumunda olan Belediyelerin yatırımlarını hayata geçirmeye çalıştıkları bölgelerdeki mülkiyet problemlerinin çözümü için uygulanan kamulaştırma süreçlerinde yaşanan problemler ele alınmış, problemlere ilişkin hem kamu kaynakları hem de mülkiyet sahipleri açısından çözüm önerilerine yer verilmiştir.

1.1. Amaç Ve Kapsam

Bu çalışmanın amacı günümüzde yetki ve sorumluluğu oldukça artmış olan Belediyelerin yapmış oldukları yatırımlarda ihtiyaç duydukları özel mülkiyetlere ait taşınmazların temininde kullandıkları kamulaştırma iş ve işlemlerinin incelenmesi ile kamulaştırma süreçlerinde yaşanan temel problemlerin irdelenmesidir. Bu çalışma kapsamında yerel yönetimler diğer bir ifadeyle Belediyeler tarafından gerçekleştirilen kamulaştırmalara ait problemler ele alınmıştır.

Çalışma için öngörülen temel problem; Belediyelerce imar uygulama planına göre hayata geçirilmek istenen yatırımlarda ortaya çıkan mülkiyet problemlerinin çözümünde kullanılan kamulaştırma iş ve işlemlerinde yaşanan sorunlar ile bu sorunlardan kaynaklanan kamu zararları ve mülk sahiplerinin yaşamış oldukları mağduriyetlerdir. Yürütülmekte olan kamulaştırma iş ve işlemlerine dair ortaya çıkan kamu zararları ve vatandaş mağduriyetleri pek çok yönüyle irdelenmiş olup, ortaya çıkan problemler detaylı analiz edilmiştir. Mevcut bu problemlere karşı çalışmanın içeriğinde çözüme yönelik yaklaşımlar irdelenmiş ve çözüm yolları

önerilmiştir. Kamulaştırma süreçlerinde yaşanan problemlere dair incelemelerin konu edinildiği bu makalenin kapsamı ise meriyette bulunan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gereği Belediyeler tarafından yürütülen kamulaştırma iş ve işlemlerinin tümüdür.

1.2. Kamulaştırma Kavramı

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

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

Cumhuriyet döneminin söz konusu bu ilk 40 yıllık döneminde, kamulaştırma işlemi ile ilgili genel hükümler getiren yasaların yanında belli bölgeler ve belli işlevler için özel bazı kamulaştırma yasaları da çıkarılmıştır. 1925 tarihli ve 583 sayılı "Ankara'da inşası Mükarrer (kararlaştırılmış) Yenimahalle için Merkezi Yerlerle Bataklık ve Mergazi Arazinin Sehremanetine İstimlaki Hakkında Kanun", 1926 tarihli ve 929 sayılı ''Devlet Demiryolları Kamulaştırma Yasası'', 1940 tarihli ve 3887 sayılı ''Milli Savunma ihtiyaçları için Kamulaştırma Yasası'', yine 1940 tarihli ve 3908 sayılı ''Yeniden Kurulacak Erzincan Şehir Yerinin Kamulaştırılması Hakkında Yasa'' ve 1961 tarihli "Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri Tarafından Fiilen Amme Hizmetlerine Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanun'' bu tür özel yasalara birer örnektir.

Yürürlükte olan 1982 Anayasasında ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda kamulaştırma teriminin mutlak bir tanımı yapılmamıştır. Anayasanın 46. Maddesinde özetle; Devletin ve kamu tüzel kişiliklerin kamu yararı için gerekli görülen durumlarda bedeli peşin ödenmek suretiyle özel mülkiyete konu

taşınmazların tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve üzerlerinde irtifak hakkı tesis etmeye yetkilidir denmiştir. Bu hükümden hareketle kamulaştırma için "Kamu erki tarafından kamu yararının gerektirdiği durumlarda, kanun gücünü kullanarak özel mülkiyete ait taşınmazları bedelini peşin ödemek koşuluyla kamusal bir hizmete tahsis etme" demek uygun olur.

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

Kamulaştırma Kanununu haricinde, mevzuatta kamulaştırmayla ilgili hükümler içeren kanunlardan bazıları şunlardır; 6200 sayılı "Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun", 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu", 6326 sayılı "Petrol Kanunu", 3213 sayılı "Maden Kanunu", 5516 sayılı "Bataklıkların Kurutulması ve Buradan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun", 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu" ve 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu". Meri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunundan önceki kanunlar ve yürürlükte kalma tarihleri şu şekildedir;

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

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa meriyet kazandığı 1983 yılından itibaren pek çok değişiklik ve revizyon yapılmıştır. Yapılan değişikliklerden en önemlisi ve en kapsamlısı 5.5.2001 tarihli 4650 Sayılı Kanun ile getirilen bir takım değişikliklerdir. 4650 sayılı kanunla yapılan değişiklikler şu şekilde değerlendirilebilir;

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

Genel gerekçesinde açıklandığı üzere, taşınmaz malların objektif esaslara göre hızlı, doğru ve sağlıklı bir şekilde kamulaştırılmasının sağlanması, zorunlu olmayan hallerde gereksiz yere kamulaştırma yapılmasının önlenmesi suretiyle kamu harcamalarının kontrol altına alınması, uygulamada ortaya çıkan sorunların süratle çözümlenmesi ve Devlet ile vatandaşının barışık hale getirilmesi amacı ile yapılmış olan 4650 sayılı kanun, genel anlamda, gerekçesindeki amacı sağlayacak niteliktedir. (Pulak, 2001)

1.3. Planlama Kavramı

Sözlük anlamına göre "sosyal ya da ekonomik bir birim için hedef ve politikalar oluşturmak" olan planlama kavramı, konumuz olan Şehir Planlama hususunda pek çok kaynakta dönemsel olarak farklı farklı tanımları yapılmıştır. "Planlama, bir bilim ve sanat hareketi olmasının yanında şehirlerin sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarıyla uyumlu olarak düzenlenmesine ve fiziksel büyümeye şekil ve yön veren bir politika hareketidir" (Adams, 1998). Bu tanıma göre şehir planlamanın şehirlerin hem fiziksel olarak tasarlanmasını hem de sosyal ve ekonomik ihtiyaçlara cevap verebilecek nitelikte geleceğe dair bir tasarım olduğu vurgulanmaktadır. Konu hakkında ülkemizde yapılan çalışmalarda "Planlama, geleceğin önceden kestirilmesi ve ortaya çıkabilecek gelişmeleri denetleme ve rasyonel biçime getirme yolunda hazırlanan strateji ve politikalar bütünüdür" (Atalık, 1989). "Planlama, önceden saptanmış hedef ya da hedeflere, yine önceden saptanmış sürede ulaşmak için izlenecek yön ve yöntemleri belirleme eylemidir" (Bozkurt, 1998). "Planlama, geleceğe ait bir kestirim işlemi ve geleceğe ilişkin olarak bugünden yapılan bir tahmindir" (Suher, 2000) "Planlama, kentin büyümesi, gelişmesi ve yapılanmasına ilişkin geçmişten geleceğe bir bakış açısıdır, yönetimsiz anlamı olmayan bir süreç yönetimidir" (Bademli, 2001). "Planlama, geleceğe yönelik olarak, istenilen hedeflere ulaşmak amacıyla, sistemli eylem programları hazırlama sürecidir" (Ersoy, 2007). vb tanımların yapıldığı tespit edilmiştir. Yukarıda yer alan tanımlardan çıkarılan sonuca göre planlamanın pek çok farklı disiplin ile bağının olduğu, bu nedenle pek çok farklı tanımın yapıldığı gözlemlenmiştir. Bu tanımlara göre sosyo ekonomik yapıya göre gelişecek fiziksel yapının sistematik ve hiyerarşik yöntemlerle geleceğe yönelik tasarlanması kavramının ön plana çıktığı anlaşılmaktadır. Tüm tanımlardan ortak olarak çıkarılan sonuca göre Şehir Planlamasının 4 ana işlevi olduğu görülmektedir.

Bunlar;

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

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

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

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

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

1/500.000 ölçekli Mekansal Strateji Planlardan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına kadar çok geniş bir yelpazede yapılmakta olan planların içerisinde Turizm Amaçlı İmar Planları, Koruma Amaçlı İmar Planları, Kıyı Planları, Havza Koruma Planları, Çevre Düzeni Planları, Metropolitan Alan Planları vb. farklı plan türlerini sayabiliriz. Ülkemizde İmar Planı yapımı ve Uygulanmasına yönelik olarak temel kanun 3/5/1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu olup bunun yanında 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu mevzuatta yer almaktadır. Yukarıda sayılan tüm bu kanunlar ve plan türlerinin yapımına ve onaylanmasına yönelik farklı kurumların onaylama ve plan yapma yetkisi bulunmaktadır.

Ülkemizde Plan Onama yetkisine sahip başlıca kurumlar şu şekilde sıralanabilir;

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

Ülkemizde Plan Yapım yetkisine sahip başlıca kurumlar şu şekilde sıralanabilir;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı
- Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
- TOKİ
- Belediyeler
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
- Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
- GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı
- İlbank (Suri, 2018)

Şehirlerimizde yaşanan kamulaştırma problemleri büyük ölçüde nüfusun belirli bölgelere yığılmasından kaynaklanmaktadır. Planlardaki yoğunlukların aşılması durumunda daha fazla kamusal alana (sosyal ve kültürel donatı alanlarına) ihtiyaç duyulmaktadır. Bu ihtiyaçların yoğun olduğu yerlerde yeterli kamu parseli yok ise özel mülkiyette olan parsellerden karşılanması gerekir ki bunun neticesinde kamulaştırma ihtiyacı ortaya çıkar. Bu nedenle sonradan yapılan parçacıl plan tadilatlarıyla yapılan her yoğunluk artışı ilerleyen süreçte Belediyelere kamulaştırma olarak geri dönmektedir. (Suri, 2018)

1.4. Yerel Yönetim (Belediye) Kavramı

Şemsettin Sami'nin Kamus-ı Türki adlı eserinde Yerel Yönetimler (belediyeler) için şu şekilde bir tarif yapılmıştır. "Bir şehrin umumi işleri ve sair ihtiyaçlarına bakan idare". 1961 anayasası Mahalli idarelerle ilgili olarak, birçok batı ülkesi Anayasasından daha ileri hükümler getirmiş Türkiye'de yönetimi "merkezi yönetim" ve "mahalli yönetim" olarak iki temel kategoriye ayırmış, belediyelerin daha özerk ve güçlü olarak gelişmelerini sağlayacak bir çerçeve çizmiştir. Anayasanın getirdiği çerçevede, 1960 dan sonra belediyeler üzerindeki vesayet kısmen de olsa azalmış, yeni Anayasaya uygun olarak belediye başkanlarının doğrudan halk tarafından seçilmesi esasının kabul edilmesi de belediye başkanlarını daha güçlü ve yetkili kılmıştır. Ancak 1961 Anayasasının yerel yönetimlere ilişkin olarak getirdiği temel çerçeveye uygun düzenlemeler büyük ölçüde gerçekleşmemiş, bu dönemdeki başarılı hizmetler daha çok başarılı belediye başkanlarının kişisel çabalarına bağlı kalmıştır (Suri, 1984)

Cumhuriyetin ilk yıllarında yerel idari birimler vilayet, kaza ve nahiye şeklinde teşkilatlanmış iken 1580 sayılı kanun ile; il özel idareleri, belediyeler ve köyler olarak değişmiştir. Günümüzde, 5216 sayılı kanuna göre genel olarak; İl özel idareleri, Büyükşehir belediyeler, İl Belediyeleri, İlçe ve ilk kademe belediyeleri ve köyler olarak sınıflandırılmaktadır. 1950'li yıllardan sonra, hızlı kentleşme, nüfus artışı, sanayileşme, gibi etkenlerle, 1980'li yıllardan günümüze ise neoliberal politikalar ışığında, uluslararası kurum ve kuruluşların etkisiyle de, kamu yönetimi alanında reform sesleri yükselir olmuştur. Kamu yönetimi çok çeşitli kamusal ihtiyaçları karşılamak üzere pek çok farklı mal ve hizmet türünü üretmek üzere organize olmuştur. Yerine getirilen hizmetlerin bir kısmı tüm kesimleri ilgilendirmekteyken bazı hizmetler ise daha özel kişilere veya bölgelere yönelik olmaktadır.

Bununla birlikte kamusal hizmetlerin bir kısmının fayda dönüşü olmayan, pazarlaması veya fiyatı mümkün olmayan niteliktedir. Kamu organizasyonu tüm bu olgular ve günümüz bilimsel yaklaşımları doğrultusunda sürekli kendini yenilemekte, görev ve yetki dağıtımı ile kaynak kullanımını yerelleştirmektedir.

Sınırları merkezi yönetimce belirlenmiş idari alt merkezlerde yine çalışma usul ve esasları merkezi yönetimce ortaya konmuş Yerel Yönetim Birimleri (Belediyeler) kendi bölgesindeki halkın seçimiyle görev almakta ve bölgesinin pek çok kamusal hizmetinin yerine getirilmesini üstlenmektedirler. Kamu yönetimi reformu çerçevesinde yerel yönetim reform paketleri de gündeme gelmiş, içerik ve düzenlemeleri kamuoyunda uzun bir süre tartışılmış ve değerlendirilmiştir. Bu tartışmalar ve AB uyum müktesabatı vb nedenlere dayalı olarak en son yapılan aşağıdaki yasal düzenlemeler neticesinde ülkemizdeki yerel yönetimler yeniden yapılandırılmıştır.

1. 06.12.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6360 sayılı *"On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"*
2. 22.03.2008 tarihinde yürürlüğe giren 5747 sayılı *"Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"*
3. 03.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 sayılı *"Belediye Kanunu"*
4. 23.07.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı *"Büyükşehir Belediyesi Kanunu"*

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

Şekil 1.3: Ülkemizdeki Belediyelerin dağılım tablosu (Türkiye. Belediyeler. Birliği, 2019)

2. BELEDİYELERDE KAMULAŞTIRMA OLGUSU

Devlet veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarının yürütmekle görevli oldukları kamu hizmetlerinin gerektirdiği durumlarda, özel mülkiyete tabi gayrimenkullere zora dayalı olarak el koyabilmelerine imkân tanıyan müessese "kamulaştırma"dır. Kamulaştırmanın yapılabilmesi için kamu yararının bulunması gerekir. Yani kamulaştırmayı meşrulaştıran kamu yararıdır. Hemen hemen her yerde sıkça kullanılan "kamu yararı" ise mevzuat ve doktrin tarafından tanımı yapılmayan veya yapılamayan, zamana ve yere göre içeriği değişebilen bir kavramdır. (Özel, 2015)

2.1. Kamu Yararı ve Üstün Kamu Yararı Kavramları

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

Kamu yararı kavramı eski Roma Hukukundan beri varlığı bilinen ve dönemsel olarak algılanma ve uygulama biçimi değişen hukuki bir kavramdır. Roma hukukunda mevcut olan Devlet menfaatlerinin diğer tüm özel menfaatlerden üstün tutma anlayışı zamanla tüm toplumlara sirayet etmiştir. Bu kamu yararı anlayışı özellikle 1789 Fransız İhtilali'nden sonra değişmeye başlamıştır. Bu tarihlerden sonra kamu yararının, ferdi çıkarların bir toplamından ibaret olmadığı, ferdi çıkarlarla kamu yararının zıtlık içinde olabileceği, bu kavramın akılla açıklanabilen ve dünya işlerine ilişkin bir değer yargısı olduğu kabul edilmeye başlanmıştır. 1789 İnsan ve Yurttaş Hakları Bildirgesinde de belirtildiği gibi, ferdi çıkarlarla kamu yararı çatıştığında, ferdin hakları yasayla kamu yararı lehine sınırlanabilecektir. Böylelikle çağdaş kamu yararı anlayışına doğru yol kat edilmeye başlanmıştır. Bunun sonucu olarak, kamu yararının, "bütün özel çıkarların bir toplamından ibaret olduğu" yönündeki düşünce artık kabul görmez duruma düşmüş; buna mukabil kavramın "Amaçlarını gerçekleştirmeye çalışan herkesin şansını iyileştirebilecek

şartların yaratılmasına" yönelik bir kavram olduğu düşüncesi gündeme gelmiştir. Ancak bu sonuçla beraber, günümüzde kamu yararı, kesin olarak tanımlanamaz bir hale dönüşmüş ve hatta çoğunluğun çıkarlarına uygun düşen her öneriye bir kılıf olma özeliğine bürünmüştür.

Sonuç olarak kamu yararı kavramını kişisel yararla kamunun yararı arasında bir tercih yapılırken, ya "niceliği" acısından yararlar arası bir tercih yapılacak; mesela çoğunluğun yararı karşısında azınlığın yararı feda edilecek yahut yararların "niteliği" dikkate alınacak ve azınlığın çok önemli yararı karşısında, çoğunluğun az önemli yararı feda edilebilecektir. Bu tercih noktası karşısında bazı yazarlar kamu yararını "... toplumda bireysel ve kollektif menfaatler arasında kurulabilen denge..." olarak nitelendirmektedir. (Göven, 1999)

Kamu yararı kavramı ile benzeşen üstün kamu yararı kavramından anlaşılması gereken şudur; mevcut bir takım kamusal yararlar vardır, fakat bu kamusal yararların içerisindeki bir tanesi diğerlerine göre kamusal düzene daha çok yarar ve fayda sağlayacaktır. Mevcut kamu yararları içerisindeki yararı daha çok olduğu öngörülen kamu yararının "üstün kamu yararı" olarak kabul edilmesi gerekir. Belediyelerin kamulaştırma uygulamalarında büyük oranda kamu yararı kararı uygulama imar planları ile sağlanmaktadır. Bir taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kamusal bir donatı alanında ise otomatik olarak o taşınmazın kamu mülkiyetine geçirilmesinde kamu yararı var diye kabul edilir. Belediyeler tarafından yapılan bir takım yatırımlarda nadirde olsa uygulama planı hiç bulunmayabilir veya plan vardır fakat plan kamusal nitelikte olmayabilir. Bu gibi durumlarda kamu yararı kararını da içerecek şekilde bir kamulaştırma kararını kendi Encümeninden alır ve bu kararı 2942 sayılı kanunun 5. ve 6. maddelerine istinaden ilçelerde Kaymakamlık Makamına illerde ise Valilik Makamına onaylatır. Onaylanmış kamu yararı kararı ile birlikte uygulama planı kamusal nitelikte olmasa dahi kamulaştırma işlemleri yürütülür.

2.2. Belediyelerde Kamulaştırma Süreçleri

Belediyelerde yürütülmekte olan kamulaştırma süreçlerine bakıldığında öncelikle Belediyeler tarafından planları tasdiklenmiş, plana uygun projeleri hazırlanmış yatırımları için gerekli olan özel mülkiyete ait taşınmazların kamulaştırılması için bir kamulaştırma talebinin ilgili yatırımcı müdürlükler tarafından yapılması gerekir. Bazı Belediyelerde kamulaştırma talebi Başkanlık Onayı olmadan direk yatırımcı müdürlükler tarafından kamulaştırmayı yapacak birime iletilmekte, bazı Belediyelerde ise yatırımcı müdürlüklerin hazırladığı bir Başkanlık Kamulaştırma Onayı ile (Şekil 2.1) kamulaştırma talebi ilgili kamulaştırma birimine iletilmektedir. Kamulaştırmalar önemli sonuçları olan bir süreç olduğundan Başkanlık Onayı alınarak başlanması doğru olan yöntemdir. Yatırımcı müdürlükler tarafından hazırlanacak Başkanlık kamulaştırma onayında hem toplu halde talep edilen kamulaştırma işlemlerine ait detaylar yer almakta hem de en üst düzey harcama yetkilisinin onayı ile kamulaştırma süreçlerine başlanmış olmaktadır. Başkanlık

onayı alınarak başlanacak kamulaştırma süreçlerinde daha sonra kamulaştırma kararı alacak olan Encümen üyeleri için de karar alma konusunda kolaylık sağlayacaktır.

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAPI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	KAMULAŞTIRMA İSTEĞİ VE BAŞKANLIK ÖN ONAY BELGESİ											Onay No : Onay Tarihi : ..... /..... / 2019		
İlçe Adı	TUZLA	TUZLA	TUZLA	TUZLA	TUZLA									
Mahalle Adı	AYDINLI	AYDINLI	AYDINLI	AYDINLI	AYDINLI									
Cadde veya Sokak Adı	***	***	***	***	***									
Proje Adı ve Kodu	Tuzla Hal Binası İnşaatı													
Pafta No	***	***	***	***	***									
Ada No	***	***	***	***	***									
Parsel No	***	***	***	***	***									
Parsel Alanı (m^2)	***	***	***	***	***									
Kamulaştırma Alanı (m^2)	***	***	***	***	***									
Mülkiyeti	Şahıs	Şahıs	Şahıs	Şahıs	Şahıs									
Onanlı Plan Adı	***	***	***	***	***									
Plan Fonksiyonu	***	***	***	***	***									
Plan Onama Tarihi/Ölçek	***	***	***	***	***									
Kamulaştırma Amacı/Yasa	Tuzla Hal Binası İnşaatı işi kapsamında yapılacak çevre yolları için dere güzergahı deplasesi													
Kamulaştırma Türü	Kamu Yararı													
Bütçedeki yeri	.....													
İstek Belgesi ve Ekleri	İmar Planı Paftası-Kamulaştırma Hesabat Haritası-Mülkiyet Belgesi- Halihazır Harita-Bina Rölevesi													
Gerekçe	Kamu Yararı													

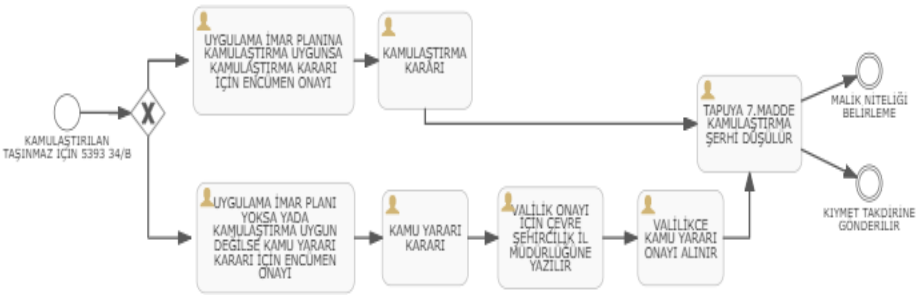
Yukarıda dökümü yapılan taşınmazların plan amacını gerçekleştirmek üzere 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre Kamulaştırmasına karar verilmesini ve Kamulaştırma İşlemlerinin yürütülmesi için Kamulaştırma Müdürlüğü'nün yetkili kılınmasını Olurlarınıza arz ve teklif ederim.

**********	**********	**********
Yapı İşleri Müdürü	Fen İşleri Daire Başkanı	Genel Sekreter Yardımcısı

OLUR
... /... /2019
****
Genel Sekreter

Şekil 2.1: Kamulaştırma Başkanlık Onay örneği (İBB, 2019)

Teknik yönden kamulaştırma işlemlerine başlanmasında sakınca görülmeyen taşınmazların kamulaştırılması hususunda (yatırım programında yer alan özel mülkiyete konu taşınmazların planındaki amaçlarına tahsisleri için) hazırlanacak bir talep dosyası harcama yetkilisi onayı ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi hususunda 5393 sayılı kanunun 34.Maddesinin (b) bendine göre Kamulaştırma Karar ittihazı için Belediye Encümenine havale edilir. Belediye Encümeni tarafından incelenen dosya uygun görülmesi halinde dosya içerisindeki kamulaştırılması talep edilen taşınmazların kamulaştırılması hususunda karar alır. Uygun görülmediği takdirde ise gerekçesi ile birlikte dosya iade edilir.



Şekil 2.2: Kamulaştırma Kararı alma süreçlerinin grafiksel gösterimi

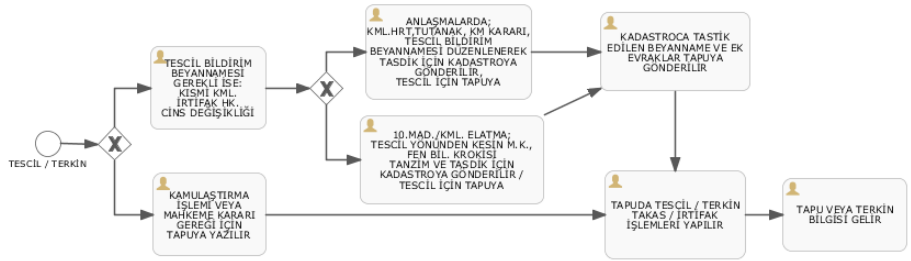
Bu aşamadan sonra artık yapılacak kamulaştırma işlemlerinin iki temel dayanağı olan "kamu yararı kararı" ile "kamulaştırma kararı" temin edilmiş olur. Kamulaştırma kararından sonra yapılacak ilk işlem öncelikle tapuda kamulaştırma kararı alınmış taşınmazların beyanlar hanesine 2942 sayılı kanunun 7. Maddesine istinaden kamulaştırma şerhini işlenmesidir. Şerhin işlenmesinden sonra ilgili kamulaştırma birimince taşınmaz maliklerine Tebligat Kanunu usul ve esasları doğrultusunda uzlaşmaya davet tebligatı çıkartılır. Yapılan tebligatta taşınmazın bilgileri, idarenin almış olduğu kamulaştırma kararı bilgileri ile uzlaşma konusundaki İdarenin talebi ifade edilir.

Yapılan tebligat öncesinde Başkanlık makamından onaylı Kıymet Takdir Komisyonu tarafından Kamulaştırma Kanununun 11. Maddesi hükümleri doğrultusunda kamulaştırılacak taşınmazların değerleri tespit edilir. Hazırlanacak Kıymet Takdir raporları kamulaştırma kanunun 11. Maddesinde ve diğer mevzuatlarda yer verilen kriterlere uygun taşınmazın tüm artı ve eksi yönlerinin ortaya konduğu, taşınmaza ait kıymet takdirine etki eden tüm unsurların detaylı bir şekilde irdelendiği bir rapor olmalıdır.

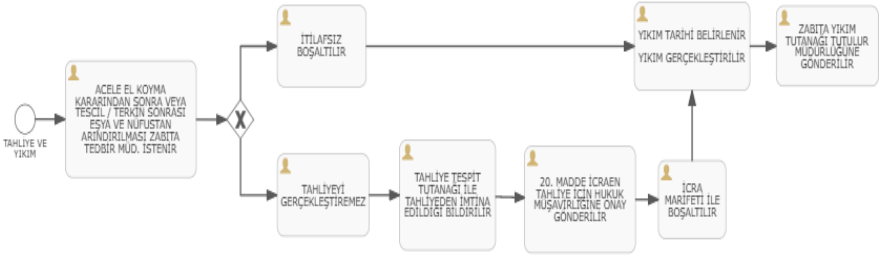
Belediye Kıymet Takdir Komisyonları tarafından hazırlanan kıymet takdir raporları çıktıktan sonra yapılan tebligatlar neticesinde belirlenmiş bedeli aşmayacak şekilde yapılan pazarlıklar neticesinde bir uzlaşma sağlanır ise taşınmaz maliki ile bir uzlaşma protokolü imzalanır. Kamulaştırma kanununda 07.09.2016 tarih ve 6745 sayılı kanun ile yapılan değişiklikle bu tarihten itibaren yapılacak uzlaşmalar taşınmaz malikinin tapuda ferağ beyanı olup, uzlaşma komisyonu tarafından imza altına alınan uzlaşma tutanağı ilgili tapuya gönderilerek tapuda işlemler resen yapılmaktadır. Yapılan uzlaşmanın neticesinde tapuda tescil/terkin işlemi yaptırılarak, uzlaşılan bedel maliklerine ödenerek kamulaştırılan taşınmazın plan amacına tahsisi yapılır.

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

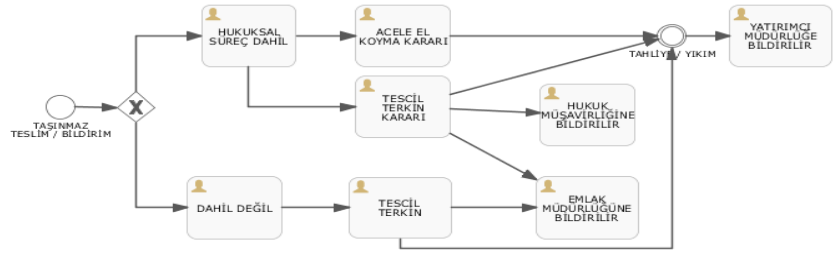
Kamulaştırma süreçlerinin tescil/terkin ile neticelenmesine müteakip, tescili/terkini sağlanan taşınmazlar nüfus ve eşyadan arındırılarak plan amacına tahsisi yapılır. Bu işlemlerde başlı başına birer süreçtir. Bu süreçlerden tescil/terkin süreçleri (Şekil 2.3), tahliye ve yıkım süreçleri (Şekil 2.4 ile plan amacına tahsisi süreçlerinin (Şekil 2.5) grafiksel gösterimleri şu şekildedir.



Şekil 2.3: Tescil/Terkin süreçlerinin grafiksel gösterimi



Şekil 2.4: Tahliye ve yıkım süreçlerinin grafiksel gösterimi



Şekil 2.5: Taşınmazın plan amacına tahsisi süreçlerinin grafiksel gösterimi

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

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

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

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

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

3. BELEDİYELERDE YAŞANAN KAMULAŞTIRMA PROBLEMLERİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Belediyeler açısından kamulaştırmadan başka çözümü bulunamayan yatırımları için ihtiyaç duydukları özel mülkiyete tabi taşınmazların kamulaştırma süreçlerinde belirgin olarak aşağıdaki problemler yaşanmaktadır. Bu çalışmada Belediyelerde yürütülen kamulaştırma süreçlerinde yaşanan problemler yedi ana başlık altında toplanmıştır. Problemler ile bu problemlere kaynak teşkil eden durumlar ortaya konmuş, daha sonra yaşanan problemlere ilişkin çözüm önerilerine değinilmiştir.

3.1. Kamulaştırmaya Altlık Olan Plan Ve Projelere Ait Problemler

Kamulaştırma iş ve işlemleri müstakil bir hukuki süreç olmakla birlikte kamulaştırma süreçlerinin öncesi ve sonrası da kamulaştırma süreçlerinin kendisi kadar önemlidir. Kamulaştırma için gerekli olan uygulama planı, yatırımın nihai uygulama projesi ve kamulaştırma için yeterli miktarda bütçe sağlıklı bir

kamulaştırma süreci için en baştan eksiksiz ve doğru bir şekilde hazır edilmelidir. Yatırım için gerekli olan nihai proje son halini almış, projeyle uyumlu planlar meriyette ve yaklaşık olarak öngörülen gerçekçi bütçe ödeneği ayrılmış olmalıdır. Planlara ilişkin tüm itiraz süreleri tamamlanmış, onay ve askı süreleri eksiksiz yerine getirilmiş ve planlara ilişkin İdari yargıda herhangi bir dava açılmamış olmalıdır. Meriyette olan problemsiz planlara uygun olarak yatırım kararı alınmış projelerde tüm yönleriyle eksiksiz bir halde nihai uygulama projesinin bitirilmiş olması gerekir. Nihai plan ve bu plan üzerine uygulanacak nihai projeye istinaden kamulaştırılmasına ihtiyaç duyulan taşınmazlar için kamulaştırma süreçlerine başlanması gerekir.

Genel olarak Belediyelerde problem yaşanan kamulaştırma süreçlerinin en başında kamulaştırma işlemleri öncesinde uygun nitelikte mevcut olması gereken planların, projelerin eksik olması, veya kamulaştırma için gerekli niteliklere haiz olmaması gelir. Bu konuda acele ile yapılan parçacıl plan tadilatları ve iyi etüt edilmeden hazırlanmış projeler hem yatırımın genel anlamda hayata geçmesinde hem de kamulaştırma süreçlerinde problemlere yol açmaktadır. Plana ilişkin hususlarda yapılan usul hataları; üst planla uyumsuzluk, fiili durumun göz önünde bulundurulmaması, plan askı süreçlerinde yapılan hatalar vb sebeplerden dolayı hem plan iptal davaları hem de plana dayalı alınan kamulaştırma kararları iptal edilmektedir. Projelerde ise en çok yapılan hatalar plan ve mülkiyet dokusunun projelendirme aşamasında dikkate alınmaması ile projenin eksiksiz son haline getirilmeden projenin imalatına ve kamulaştırmaya başlanmak istenmesidir.

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

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

kamulaştırma mağduriyeti, bir kısım insanlara rant doğuracak durumlar bertaraf edilerek adaletli bir şekilde projenin zemine uygulanması sağlanmalıdır.

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

3.2. Yetki Karmaşasından Kaynaklanan Problemler

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

Planlarda yer alan okul alanı, dini tesis alanı, sağlık tesisi alanı, otopark vb daha pek çok kamusal donatı alanlarının hukuki sorumlulukları tam olarak mevzuatta yerini almamıştır. Kamulaştırmaya ilişkin açılan fiili ve hukuki el atma davalarında bu durum Belediyeler açısından yüklü miktarlarda tazminat ödenmesine sebebiyet vermektedir. Pek çok mahkeme kamusal alana ayrılmış yerlerin sorumluluğunu plan yapma yetkisinden dolayı Belediyelere vermektedir. Plan yapma yetkisi olsa da planda yer alan donatı alanlarının tümünün sorumluluğunun yerel Belediyelerce üstlenilmesi mümkün olmayıp, donatı alanlarına ilişkin ilgili yatırımcı kamu İdarelerinin kendilerini ilgilendiren donatı alanlarına ilişkin sorumlulukları üstlenmesi gerekir. Bu durumun yasal düzenleme ile çözüme kavuşturulması gerekir Daha evvel başka kurumlarca yatırıma dönüşen bir takım kamusal hizmetlerde eksik bırakılan mülkiyet problemleri için açılan kamulaştırmasız el atma davalarında hem fiili el atmalarda hem de hukuki el atmalarda (plan gereği kısıtlanan taşınmazlarda) mevzuat açısından kamu İdarelerinin sorumlulukları net olarak ortaya konmadığından pek çok durumda Belediyeler devraldıkları bu yatırımlar için hesapta olmayan tazminat bedelleri ödemek durumunda kalmaktadırlar. Her kamu

kurumunun kendi çıkarına hareket etmesi nedeniyle bu durumda en çok mağduriyet yaşayan kamu kurumu Belediyeler olmaktadır. Hem plan gereği kısıtlı taşınmazlar için hem de fiilen el atılmış taşınmazlar için tazminat sorumluluğu hakkında 2942 sayılı yasada düzenleme yapılması elzemdir. Bu durumun kanuni olarak düzenlenmesi elzem olmakla birlikte özellikle Büyükşehir statüsündeki illerde Büyükşehir Belediye Meclislerinden alınacak bir kararla da yetki karmaşası kısmen düzenlenebilir.

3.3. Kıymet Takdirine İlişkin Problemler

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

Taşınmaz değerlemede en çok kullanılan yöntemler sırasıyla karşılaştırma, gelir, ve maliyet yöntemleridir. Ülkemizdeki mevcut ekonomik değerlerin çok değişken oluşu, vergi sisteminin bütüncül ve gerçekçi değerleri içermemesi, emsal bulmada yaşanan zorluklar, yapı birim maliyetlerinin farklı alanlar için farklı nitelikte olması vb sebeplerle taşınmaz değerlemede zorluklar yaşanmaktadır.

Taşınmaz değeri belirlemede esas alınan temel yasal düzenlemelere göz atıldığında; 1982 tarihli T.C. Anayasası'nda; Bedelin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir denilmektedir. Ayrıca kanunun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri de dikkate alacağı ifade edilmektedir. 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanuna göre; kıymet takdir komisyonu ve bilirkişiler kamulaştırma bedelinin 'takdirinde, Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde belirtilen unsurları ayrı ayrı gerekçeleriyle incelemeli ve bunlara dayanarak kamulaştırma bedelini tespit etmelidirler. (Çakır, 2013)

Konuyu düzenleyen Kamulaştırma Kanununun 11. Maddesi incelendiğinde taşınmaz değerlemesinde dikkate alınması gereken hususlar şunlardır;

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

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

Kamulaştırma işlemlerinin en çok problem arz eden noktası kamulaştırılacak taşınmazlara takdir edilen bedel konusudur. Kamulaştırılan taşınmazların taşınmaz malikindeki manevi yönü ile kanun gücüyle taşınmazın kamuya geçiriliyor olmasının herhangi bir ederi bulunmamaktadır. Kamulaştırmada süreç tamamıyla maddi bedelin tam olarak karşılanıp, karşılanmadığı üzerine odaklanmaktadır. Belediyelerde yapılan kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı kanun gereği oluşturulan Kıymet Takdir Komisyonları genellikle değerlemesi gereken pek çok yönü bulunan farklı taşınmaz türleri için yeterli deneyim ve mesleki yeterliliğe sahip değildirler. Komisyonlar genellikle kanunun öngördüğü en alt sayıda ve genellikle üst yöneticiler arasından seçilmektedir. Komisyon üyelerinin hem mesleki anlamda uygun mesleklerden seçilmeleri hem de SPK'dan alınan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olmaları gerekmektedir. Belediyelerde seçilen Kıymet Takdir Komisyonları hem mesleki uygunluk hem de lisans sahibi olma anlamında kısmen yeterli olsalar da genellikle eksik yönleri vardır.

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

Kamulaştırılan taşınmazın arsa-arazi ayrımının doğru bir şekilde yapılamıyor olması da taşınmazların değerlemesinde bir takım problemlere sebebiyet vermektedir. Bu konuda mevzuatta herhangi bir şey bulunmadığından yapılan değerlemelerde ciddi problemler oluşmaktadır. Yapılan yanlış tespitler neticesinde ya gereğinden fazla ya da gereğinden eksik bedeller ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırma Kanununa göre arsa vasfındaki taşınmazlarda değerleme yapılırken emsal yöntemi, arazi vasfındaki

taşınmazlarda ise gelir yöntemine göre değer belirlenmelidir. Bu nedenle değerleme yapılırken arsa-arazi ayrımının doğru yapılmış olması mühimdir.

Arsa ve arazi ayrımı hakkında özet olarak belirtmek gerekirse, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki belediye tarafından parselasyonu yapılmış alanlar arsa olarak değerlendirilir. Dolayısıyla uygulama imar planı bulunan bu kapsamdaki alanların, arsa niteliğinin tespiti bakımından başka herhangi bir araştırma yapmaya gerek yoktur. Ayrıca belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulama imar planı olmayan yerler, belediye hizmetlerinden yararlanması, etrafının meskûn halde ve nüfus yoğunluğunun fazla olması durumlarında arsa sayılmalıdır. Ancak bu yerler belediye hizmetlerinin tamamından yararlanmıyorsa, yapılaşma ve nüfus yoğunluğu fazla değilse ve daha da önemlisi mevcut durumda üzerinde bitkisel üretim yapılıyorsa arazi olarak değerlendirilmelidir. Bu gibi yerler belediye imar planında "tarımsal niteliği korunacak alan" olarak belirtilmiş ise, bu durum mahkeme nezdinde o yerin arazi olarak değerlendirilmesini güçlendireceği gibi, bununla ilgili olarak belediyeden alınacak bir yazının bilirkişi raporunun ekine konulması da konuya resmiyet kazandırmış olacaktır. Kamulaştırma davalarında görev alan bilirkişilerin, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulama imar planı olmayan yerlerde arsa-arazi ayrımını yaparken, söz konusu yerin yol, su, toplu taşıma, aydınlatma, çöp toplama ve kanalizasyon gibi hizmetlerden yararlanma durumunu gösteren resmi bir yazıyı, ilgili belediyeden alarak bilirkişi raporunun ekine koymaları gerekir. Bu yazıya ek olarak, taşınmazın konumunu gösterecek şekilde fotoğrafının çekilmesi ve yerleşim merkezine olan uzaklığını belirtecek şekilde plan ve kroki üzerinde gösterilmesi gerekmektedir. (Kılıç, 2011)

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

1. Mevzuatta taşınmazların bedelinin belirlenmesinde arsa bedeli+yapı enkaz bedeli şeklindeki yöntemin yer alması,
2. Taşınmazlar için arsa+ arazi ayrımının somut olarak yapılamaması,
3. Taşınmazların değerlemesinde kıyaslama modeli haricinde başka yöntemlerin hemen hemen hiç kullanılmaması,
4. Emsal satış olarak örnek alınan taşınmazların tapuda düşük harç ödemek için gerçek bedelinin altında bir bedelle satışının yapılmış olması,
5. Taşınmaz maliklerinin düşük vergi ödemek için Emlak vergi beyanlarını düşük beyan etmeleri,
6. Özel kişiler taşınmaz ediniminde özellikle daire, dükkan vb satın almalarda arsadan verilen payların dikkate alınmaması neticesinde düşük arsa paylı mülkiyetlerin varlığı,
7. Daire ve dükkan kamulaştırmalarında şerefiye payı, gelir getirme durumları, işlevsel rantları vb avantajları göz önünde bulundurulamaması.

Gerek kıymet takdir komisyonları gerekse mahkemece görevlendirilen bilirkişilerin değer takdirinde uymakla yükümlü olduğu kamulaştırma kanununun değer tespit esaslarını belirleyen 11. Maddesi uyarınca arsa vasıflı taşınmazların değeri emsal

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

Arsa vasıflı bir taşınmazın değeri takdir edilirken bölgede boş emsal olabilir benzer nitelikte satışı yapılmış arsa vasıflı taşınmaz bulunmaması halinde üzerinde yapı bulunan taşınmazların yapı bedeli düşülerek arsa değeri takdir edilmeye çalışılır. Bu uygulamada da her ne kadar yapı bedelinin tenzili teoride mümkün olsa da satış bedelinin içerisinde binanın niteliği, inşaat kalitesi, bağımsız bölüm iç düzeni, cephesi gibi unsurlar satış fiyatının belirlenmesinde etkili olduğundan ortak yerlerden yararlanma oranı dahi satış fiyatında dikkate alındığından bu gibi satışlarda binanın değeri satış değerinden düşülmüş olsa bile yanılgıya sebebiyet vermektedir. Bu durum ticari nitelikli bağımsız bölüm satışlarında daha belirgin olarak ortaya çıkmaktadır. Ticari bir bağımsız bölümün değerinde maliyet faktörlerinin yanı sıra işlevsel rant büyük önem arz etmektedir.

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

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

Kısmi kamulaştırılan taşınmazlarda kamulaştırmadan arta kalan kısmında değer azalışı veya değer artışı problemleri de uygulamada bir yeknasaklığa kavuşamamıştır. Bu konuda mevzuat açısından hiçbir değerleme bulunmadığından mevcut Yargıtay içtihadları baz alınarak kararlar verilmekte ve verilen bu kararlar neticesinde aynı taşınmaz için birbirleriyle çelişen Bilirkişi Raporları ortaya çıkmaktadır.

Kıymet Takdir raporu düzenlenirken komisyon üyelerince dikkate alınan resmi doneler ile (mahkeme kararları, tapuda yapılmış güncel satış verileri, emlak vergi değerleri vb) çoğu zaman kıymeti takdir edilecek taşınmazın gerçek piyasa değeri bulunamamaktadır. Mülk sahipleri genellikle daha az vergi ve harç ödemek adına tapu alım satım değerlerini ve Belediyelere beyanla ödedikleri emlak vergi değerlerini gerçek değerlerinin çok altında göstermektedirler. Bu durum kamulaştırma gibi kanunen uyulması gereken somut kriterleri olan bir alımda kendilerine büyük bir kayıp olarak dönmektedir.

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

Tüm burada zikredilen Kıymet Takdirine ilişkin açıklanan problemler için 2942 sayılı kanunun ilgili maddeleri revize edilerek yukarıda ifade edilen değerlemeye ilişkin problemli hususların ortadan kaldırılması sağlanmalıdır. Bununla birlikte öncelikle şehir merkezlerinden başlanarak gerçek ölçütlerle hazırlanmış, sürekli güncellenen, tüm özel ve tüzel kişiliklerin referans alacağı bir değerleme haritasının hazırlanarak kullanıma sunulması gerekir. Belediyeler tarafından her sene başında revize edilen sokak rayiç bedellerinin gerçekçi ölçütlerle tespit edilerek onaylanması gerekir. Böylelikle hem gerçek değerler üzerinden vergi toplanması sağlanmış olur, hem de kamulaştırma vb durumlar için ihtiyaç duyulan rayiç bedeller gerçekçi bir şekilde ilgili Belediyelerden temin edilmiş olur.

3.4. Uzlaşma Süreçlerine İlişkin Yaşanan Problemler

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

1. Kamulaştırmanın amacı nedir? Benden alınacak taşınmaz için ne yapılacaktır?
2. Gerçekten kamulaştırmadan başka alternatif yok mudur?
3. Bu duruma itiraz edebileceğim elimde bir şey var mıdır?
4. Taşınmazımızın gerçek değeri nedir? İdare bana ne teklif edecektir?
5. Teklif edilen değer ne kadar gerçekçidir? Pazarlık payı ne kadardır?

6. Proje kapsamında diğer taşınmazlara ne teklif edilmiştir?
7. Benden sonra gelenler daha iyi pazarlık yapıp daha yüksek bedelle uzlaşırlar mı?
8. Dava açılsa ne fiyat çıkar? Uzlaşmayıp davaya mı gitsem?

Yukarıda maddeler halinde verilmiş mülk sahiplerinin kafasındaki temel sorular iyi bir empati ve uygun bir iletişim diliyle yapılacak uzlaşma görüşmelerinde bertaraf edilebilir. Bu gibi sorularına somut, inandırıcı cevaplar alan mülk sahiplerinin önünde artık tek soru kalmaktadır, bu soruda uzlaşma komisyonun vermiş olduğu bedelin uygunluğudur. Buradaki bedelin uygunluğuna, bu bedelin doğru bir bedel olduğuna mülk sahiplerini ikna etmek uzlaşma komisyonu adına görüşmeyi yapan kişi veya kişilerin yeteneğine kalmıştır. Bu nedenle Belediye başkanlıklarınca oluşturulan uzlaşma komisyon üyelerinin ikna kabiliyeti yüksek, güven veren, iletişim yönü güçlü, empati sahibi kişilerden seçilmeleri gerekir. Bu şekilde seçilen kişilerin yapacağı çalışmalarla kamulaştırma süreçlerindeki uzlaşma oranları istenilen yüksek seviyelere ulaşacaktır.

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

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

Uzlaşma süreçlerinde taşınmaz hak sahipleri açısından iki türlü pisikolojik baskı yaşanmaktadır. Bunlardan ilki taşınmazın gerçek piyasa değerinin kendisine teklif edilip edilmediği, ikincisi ise taşınmaz kamulaştırılmasa idi ilerde ulaşacağı değeri kayıp mı ettikleri hususudur. Kamulaştırılan taşınmazlarda uzun yıllar ikamet eden veya bu taşınmazlarda herhangi bir faaliyette bulunan maliklerin psikolojik zorlanması ise daha fazladır. Uzlaşma süreçlerinde taşınmazların maddi karşılıkları oluşturulabilse de taşınmazın hak sahiplerinde var olan manevi değerinin bir karşılığı olamamaktadır. Bu psikolojiler içerisindeki mülkiyet sahipleriyle bir uzlaşmanın yapılabilmesi oldukça müşkül bir durumdur. Bu durumun altından

kalkabilecek tecrübeli ve yetenekli uzlaşma komisyon üyelerini bulmak her Belediye için bir gerekliliktir.

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

Uzlaşma konusunda yaşanan diğer bir problem alanı ise tapu kayıtlarındaki hatalar, tapu kayıtlarında yer alan takyidatlardır. Ayrıca taşınmaz malikinin vefat etmiş olması ve mirasçıları arasında husumet bulunması da uzlaşma süreçlerini olumsuz etkilemektedir. Tapu kayıtlarındaki hatalar çoğu zaman mahkeme kararı olmadan düzeltilemez ve uzlaşma yapılamaz, ayrıca taşınmazların tapu kayırlarında yer alan her türlü beyan, şerh, ipotek, haciz, irtifak hakları, vb takyidatlarda uzlaşmaları çıkmaza sokmaktadır.

Ülkemizde yoğun bir şekilde yaşanan plansız ve çarpık kentleşme sonucu ortaya çıkan fiili kullanım hisseli tapuya sahip yerlerde fiili kullanımın tespit edilerek uzlaşılması gerekmektedir. Çok hissedarlı herkesin tuttuğu yeri çevirerek yapılaştığı, tapudaki vasfı tarla olan bu tip yerlerde uzlaşma öncesi tapudaki tüm hissedarların imzaladığı ve üzerinde mutabık kaldıkları fiili kullanım tutanağının hazırlanması gerekmektedir. Fiili kullanım tutanağına imza vermeyen olduğunda uzlaşma süreçleri tıkanmakta ve uzlaşı sağlanamamaktadır.

3.5. Dava Süreçlerine İlişkin Yaşanan Problemler

Belediyeler açısından hayata geçirilmesi düşünülen yatırımların gerçek zamanlı ve ihtiyaca yönelik yapılamamasının en önemli nedeni, yatırım bölgesindeki mevcut mülkiyet problemleri ve çözüm için gerekli olan kamulaştırma ihtiyacıdır. Kamulaştırma ihtiyacı çoğu zaman bütçe imkanlarını zorladığından ve kamulaştırma süreçlerinde yaşanan olumsuzluklar nedeniyle kamulaştırma işlemlerinin uzamış olmasından pek çok yerde kamulaştırmasız el atma olgusu ortaya çıkmaktadır. Bu durum bazen yapılacak yatırımın aciliyetinden bazende süreci yöneten idari mekanizmanın vermiş olduğu karardan dolayı ortaya çıkmaktadır. Zamanında usulüne uygun bir şekilde yapılmayıp fiili el atma yapılan özel mülkiyete konu taşınmazların Belediyelere getirdiği yük zamanında yapılmış olmasından kat be kat daha fazladır. Bu durum bazı Belediyelerde o kadar çok uygulama alanı bulmuştur ki nerde ise kamulaştırmasız fiili el atma davalarına ödenen bedeller kamulaştırma bütçelerinin %50 sine yaklaşmaktadır. Bu durum hem dava süreçlerinde ödenen yüksek bedeller ile hem de ödenen vekalet ücretleri ve faiz vb ödemeler nedeniyle gerçek kamulaştırma bedellerine nazaran daha fazla bedel ödenmesine dolayısıyla kamu zararına yol açmaktadır. Ayrıca kamunun herhangi bir işlem tesis etmeden ve bedel ödemeden taşınmazlara el atmış olması özel mülk sahipleri nezdinde kamuya olan güveni sarsmaktadır. Bu gibi durumlarda taşınmaz malikleri çoğu zaman rant

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

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

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

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

Bu şekilde bir plan ve strateji doğrultusunda kendi yetki alanlarında kamulaştırmasız el atılmış taşınmazların kamulaştırma işlemleri peyderpey çözülmelidir. Bu tip

taşınmazların tespitinin yapılarak bütçe imkanları doğrultusunda uzlaşma imkanları zorlanmalıdır. En kötü uzlaşmanın açılmış bir kamulaştırmasız el atma tazminat davasından daha iyi olduğu mantığıyla hareket edilmelidir. Belediyelere karşı açılan kamulaştırmasız el atma davalarının aslında tek kazananı davacı vekilleri olmaktadır. Bu nedenle dava açılmasına mahal verilmeden yapılacak uzlaşmalar hem Belediyelerin bütçeleri açısından hem de mülk sahiplerinin rızalarının temin edilmiş olması açısından daha uygun olan yoldur.

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

1. Bedel yönünden yapılan itirazlar; taşınmazın yakın çevresinde ve yakın tarihte herhangi bir satış varsa bilirkişilerce belirlenen bedellerde buna benzer bulunan emsallerin dikkate alınarak bedel belirlenmesi uygun görülmektedir. Fakat çoğu kez ortaya konan raporlarda bu hususlarla uyumsuzluk görülmektedir. Emsal olarak seçilen taşınmaz satışları uzak mesafelerden seçilebilmekte, emsal olarak seçilen taşınmazların konumları ve işlevsel rantları dikkate alınmamakta, ve uzun zaman önce (5-10 yıl önce yapılmış satışlar) yapılmış satışlar referans alınabilmektedir.

2. Bilirkişilerce yapılan emsal incelemesinde emsal alınan taşınmazın benzer nitelikte olmaması, örneğin boş arsa için emsal araştırmasında baz alınan emsalin yeni inşa edilmiş kat mülkiyetli yapılar, ticari dükkan olması gibi.

3. Taşınmazın bedeli belirlenirken emsal alınacak taşınmazın yakın çevresinde ve yakın zamanlı gerçekleşen serbest satışların incelenmesi hususu Yargıtay Kararıyla da sabit olduğundan raporda şayet eski tarihli satışlar incelendiyse bu bir itiraz meselesi olmaktadır. Ya da yakınlık uzaklık açısından bakıldığında emsal alınan taşınmazın değerlemesi yapılan taşınmaz ile benzer çevre koşullarında konumlanmış benzer kültürel ve sosyodinamik yapıda olması gerekmektedir.

4. Bilirkişilerce emsal olarak alınan taşınmaz satışlarının özel satış niteliği taşımaması gerekir (aile içi satışlar, ticari satışlar vb), bu tür satışların emsal olarak kullanılması da itirazlara konu edilmektedir.

5. Taşınmazın alanı, alım satım kabiliyetini etkilediğinden bedelin belirlenmesinde önemli bir faktördür. Genellikle çok büyük alanlı taşınmazların alım satım kabiliyetinin düşük olacağı varsayılmakta ve bu nedenle bu tür emsallerde bedelde düşüklüğe gidilmesi üzerine görüş bildirilmektedir.

6. Emlak vergi değerlerinin belediyelerin internet üzerinden sağlandığı veya e-devlet sistemi üzerinden yayınlanan arsa rayici sorgulama hizmetinden faydalanılarak belirlenmesi üzerine bu sınır dahilinde bir kıyaslama yapılmadığı takdirde raporlara itiraz edilmektedir. Şöyle ki; bir taşınmazın emlak vergi değeri diğerinden daha yüksek ise kıymet takdiri yapılırken emlak vergi değeri düşük olan taşınmazın daha değerli olarak düşünülmesi hatalı olmaktadır.

7. Bilirkişilerce emsal alınacak taşınmaz satışları tapuda satış işlemleri gerçekleşmiş gerçek satışlar olmalıdır. İnternet sitelerinde yer alan satış ilanları ile yazılı medyada yer alan satış ilanları başlı başına emsal olarak kullanılamazlar. Bu gibi ilanlara dayalı oluşturulmuş emsaller itiraz konusudur.

8. Yapılan tapu kaydı incelemelerinde taşınmazın üzerinde bulunan şerh, beyan ,irtifak vb. takyidatların bedele yansıtılması gerekmektedir. Çünkü bu durum taşınmazın bedelini etkileyebilecek bir husustur.

9. Yargı Kararlarına uygunluk yönünden yapılan incelemelerde kimi zaman aykırılık tespit edilmekte, bu da itiraz konusu olmaktadır.

10. Bilirkişi raporlarında taşınmaza değer belirlenirken bedelde çeşitli nedenlerle objektif değer düşüklüğü uygulanması gerekebilmektedir. Örneğin taşınmazın bir başka taşınmazın, konutun ön bahçesi niteliğinde olmasının değerinde %10

düşüklük oluşturacağı düşünülmektedir. Bu tür durumlarda uygun değer düşüklüğü ifade edilmemiş raporlara itiraz edilmektedir.

11. Sorumluluk yönünden yapılan incelemelerde Belediyelerin sorumlu olmadığı yol ağları, yeşil alanlar, dere ıslah alanları için sorumluluğun reddi yönünde itirazlar sıkça yapılmaktadır.

Kamulaştırma davalarının hassasiyeti nedeniyle bu tür davaları takip etmeleri için Belediyelerdeki görev yapan avukatların tecrübeli ve yetkin olanlarına görev verilmelidir. Belediye adına görev yapan vekil avukatın dava süreçlerinde kendi idaresi adına müdahale edilmesi gereken yerlerde gerekli müdahaleleri yaparak, davanın çok uzamasına mahal verdirmeden karara çıkılmasını temin etmelidir. Yine Belediye avukatlarınca karara çıkan mahkeme kararlarının kadastro ve tapuda uygulatılamama durumlarına karşı önceden gerekli önlemleri almalıdır. Mahkeme ilamlarının hüküm kısmında mutlaka takyidatların bedele yansıtılması ve takyidatlardan ari olarak idare adına tescile/terkine ifadesi yer almalıdır. Yine mahkeme kararlarının uygulatılamamasına sebep olan taşınmaz bilgileri ve malik bilgilerinin gerekçeli kararlarda eksik veya hatalı olmaması temin edilmelidir. Hem takyidatlar konusunda hem de işlem yapılacak taşınmazın bilgileri konusunda hüküm kısmında hata olmamasına dikkat edilmelidir. Yapılan hataların tekrar tavzih yoluyla mahkemesinde düzelttirilmesi uzun zaman almaktadır. Yine mahkeme kararlarının uygulanmasında problem yaşanmasına sebebiyet veren Fen Bilirkişi raporunun eksiksiz ve doğru olması temin edilmelidir. Fen bilirkişi raporu mahkemenin hüküm kısmıyla uyumlu olmalı, herhangi bir alan ve koordinat hatası içermemelidir. Bu tip olası hataların mahkemenin gerekçeli kararı tebliğ edilmeden görülerek gerekli düzeltmelerin yapılması sağlanmalıdır. Aksi takdirde bedeli ödenmiş olduğu halde uygulatılamayan pek çok mahkeme kararının düzeltilmesi için daha fazla emek ve zaman israfı söz konusu olmaktadır. Dava süreçleri daha titiz takip edilerek, hem maddi açıdan hem de kararın uygulatılabilmesi açısından herhangi bir kayba sebebiyet verilmeden netice alınmaya çalışılmalıdır.

Belediye idareleri tarafından uzlaşma sağlanamadığı takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. Maddesine istinaden açılan Bedel Tespit ve Tescil davalarının gereğinden fazla uzamadan karara çıkması hem yapılacak yatırım projesinin biran evvel hayata geçmesi adına hem de kanun gereği dava açılış tarihinden dört ay sonra işlemeye başlayan faiz yükünden asgari düzeyde etkilenmek adına önemlidir. Bu nedenle Belediyeler tarafından açılacak Bedel Tespit ve Tescil davalarının uzamaması için aşağıdaki belgeler eksiksiz ve güncel olarak hazır edilmeli ve dava dosyasına ilk başta sunulmalıdır.

1. Güncel tapu kaydı
2. Güncel kadastral ölçü krokisi üzerine işlenmiş kamulaştırma paftası
3. Kıymet takdir raporu
4. Emsal listesi
5. Emlak rayiç değeri belgesi
6. Plan durumunu gösterir belgeler

7. Kamulaştırma kararı
8. Taşınmaz maliklerinin kimlik bilgileri, adresleri
9. Ölü malik varsa, mirasçılık belgesi
10. Uzlaşmaya davet tebligatları
11. Uzlaşma sağlanamadığına dair uzlaşamama tutanağı

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

1. Dava açılış aşamasında dava dosyasında olması gereken yukarıda belirtilen belgelerin eksik olması durumda mahkemelerce ilgili kurumlara müzekkereler yazılarak bu belgelerin temini yoluna gidilmektedir. Bu durum daha başlangıç aşamasında dava süreçlerini uzatmaktadır.

2. Kamulaştırması yapılan taşınmaz malikleri içerisinde ölmüş kişilerin bulunması durumunda, ölen kişilerin fazla sayıda karışık mirasçılarının varlığı kişi adına temin edilmesi gereken mirasçılık belgesinin alınması uzun sürmektedir. Bazen bu konuda ayrı bir dava açılmakta ve bu davadan gelecek mirasçılık belgesi beklenmekte, temin edilen mirasçılık belgesinden sonra kamulaştırma davası devam etmektedir.

3. Temin edilen mirasçılık belgesinden sonra bu sefer mahkeme tarafından mirasçılara tek tek tebligat yapılarak taraf teşkili sağlanmaya çalışılmaktadır. Bu durum açılan kamulaştırma davalarını senelerce uzatabilmektedir.

4. Taşınmaz maliklerinin yurt dışında ikamet etmeleri ve bazılarının yabancı ülke vatandaşlığına geçmiş olması da mahkemelerce taraf teşkili için yapılmakta olan tebligatların geri dönüşleri uzun bir zaman almaktadır. Bu durumda açılmış dava süreçlerini uzatmaktadır.

5. İlk keşif sonrası temin edilen Bilirkişi Raporları ile Belediye Kıymet Takdir Komisyonları tarafından tespit edilen değerler arasında ciddi bir uyumsuzluk var ise mahkemelerce 2. veya 3. kez keşif düzenlenerek yeni raporlar talep edilmektedir. Her keşif düzenlenmesi ve yeni bir rapor talebi dava süreçlerini aylarca uzatmaktadır. Belediyeler tarafından dava dosyalarına sunulan Kıymet Takdir raporlarının ciddi bir şekilde ele alınarak hazırlanması bu durumu bir miktar telafi edebilir.

6. Kamulaştırma davası açılan taşınmazlar üzerinde bulunan her türlü beyan, şerh, ipotek, haciz, irtifak hakları, intifa hakları, aile şerhleri vb takyidatlarda dava

süreçlerinde dikkate alınması gerektiğinden bazen bu takyidatlar için ilave yazışmalar yapılmakta bunların neticesinde dava için ilave bekleme süreleri ortaya çıkmaktadır.

7. Yine kamulaştırma davası açılmış taşınmazlar üzerindeki başka kamu kurumlarına ait kamu şerhleri (Vergi borcu, SGK borcu, kamulaştırma 31/b şerhleri vb) içinde ilgili kamu kurumlarıyla mahkemelerin yazışma yapmaları gerektiğinden dava süreçlerinin uzamasına sebebiyet vermektedir.

8. Kamulaştırma davası görülen taşınmazlar üzerinde yer alan başka mahkemelerce konmuş bir takım şerhlerde (izaleyi şüyu davası, ihtiyati tedbir kararı, idari mahkemelerde açılmış dava şerhleri vb) bazen açılmış bir dava için bekletici sebep unsuru olabilmekte ve bu nedenlerle dava süreçleri senelerce uzamaktadır.

9. Kamulaştırma kanununa göre kamulaştırma işlemine başlanmadan önce kamulaştırma için öngörülen yaklaşık maliyet bütçede hazır edilmelidir. Açılan davalarda mahkemelerce verilen bloke kararları için tanınan sürede yatırılamayan bloke bedelleri için ek süreler talep edilmektedir. Talep edilen her ek süre dava süreçlerini uzatarak daha fazla faiz ödenmesine ve yapılacak yatırımın gecikmesine sebebiyet vermektedir.

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

Kamulaştırma dava süreçlerinden hem Belediyelerin hem de taşınmaz maliklerinin daha az etkilenmesi için öncelikle kamulaştırmada esas olan uzlaşma yöntemi sonuna kadar zorlanmalıdır. Her türlü imkan ve kabiliyet denenmiş olmasına rağmen hala uzlaşılmayan durumlarda açılacak davalarda yukarıda maddeler halinde verilen dava süreçlerini uzatan hususlar için önceden gerekli hazırlıkların ve çalışmaların yapılması gerekir. Bu konuda tecrübeli bir ekibin görev alması ve tüm süreçler üzerinde hassasiyetle durularak dava süreçlerinin makul sürelerde tamamlanması sağlanmalıdır. Bu konuda ihtiyaç duyulan bir takım kolaylaştırıcı mevzuat değişiklikleri şarttır.

3.6. Güçlü Bir Arşiv Sisteminin Olmamasından Kaynaklı Problemler

Zamanında uygun bir şekilde takip edilerek işlemleri tamamlanmamış bazı kamulaştırılan taşınmazlarda maliklerin el değiştirmesi, taşınmazların üzerine daha evvel olmayan takyidatların sonradan işlenmiş olması nedeniyle var olan tescil ve terkin kararları uygulatılamamaktadır. Taşınmaz maliklerinin vefatı nedeniyle yapılan intikaller neticesinde yeni malikler tarafından tekrar kamulaştırma talepleri de sıkça ortaya çıkmaktadır. Yine değişen mevzuatlar ile yetki ve sorumluluk alanlarının değişmesi nedeniyle eksik bırakılan kamulaştırma işlemleri bu kez yetki ve sorumluğu yeni oluşmuş Belediyeler tarafından mülga İdarenin yarım bıraktığı kamulaştırılan taşınmazlar için açılan davalar nedeniyle ikinci kez bedel ödenmesi vb durumlarla karşı karşıya kalınmasına sebebiyet vermektedir.

Bu yüzden kamulaştırma süreçleri daha dinamik bir şekilde iyi bir takip sistemiyle takip edilerek tescil ve terkin işlemlerinin mutlaka tamamlanmasının sağlanması gerekir. Bunun için Belediyelerce yapılmış tüm kamulaştırma işlemlerine ait güçlü bir arşiv sisteminin olması vazgeçilemez önemli bir husustur. Bugün pek çok Belediye bu konuda yeterli hassasiyeti gösteremediğinden eskiye dayalı kamulaştırma süreçleri ile güncel yürütülmekte olan kamulaştırma süreçleri arasında geçmişe dayalı yapılan işlemlere ait arşive ulaşamadıkları için ciddi problemler ortaya çıkmaktadır. Mevzuat gereği Belediyeler 1956 yılından sonrasına ait tüm kamulaştırma süreçlerinden sorumludur. Her ne kadar meri mevzuatta 1956 yılı öncesi el atmalar artık kamulaştırılmış sayıldığı yer alsa da 1956 yılı öncesine ait kamulaştırmalar bile günümüzde pek çok farklı yönden dava konusu edilebilmektedirler.

Kamulaştırma süreçlerinin kamuya ait zararlarının asgari seviyede tutulması için mutlaka günümüz teknolojinden de istifade edilerek tüm arşiv sistemlerinin sayısal hale getirilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte Belediyelerin sayısal arşiv sistemleriyle entegre çalışacak dinamik bir kamulaştırma otomasyon sistemine de ihtiyaçları vardır.

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

günümüzde oldukça etkin olarak kullanılan Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) teknolojisinden yararlanmak mümkündür (Alkan, 2016).

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

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

4. SONUÇ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Kamulaştırma özü itibariyle kamu yatırımları için gerekli olan fiziksel alanların teminine yönelik hukuki bir işlemler bütünü olmakla birlikte ekonomik, sosyal, teknik, idari, insani vb yönleri de olan çok boyutlu bir çalışmalar bütünüdür. Kamulaştırma kamu yatırımları açısından önemli bir bütçe kalemidir, öyle ki bazı büyük çaplı baraj yapımı, yol yapımı vb projelerde ödenen kamulaştırma bedelleri yatırım için ödenen toplam inşaat vs bedellerinden daha fazladır. Bu nedenle kamu kaynakları açısından üzerinde hassasiyetle durulması gereken bir olgudur. Kamulaştırmanın kamu açısından önemi kadar belki daha fazla olarak kamulaştırılan taşınmazların malikleri açısından ekonomik, sosyal ve insani olarak önem arz etmektedir.

Belediyelerin hem planları hayata geçirirken, hem de meriyetteki planlar doğrultusunda yapılaşmaya ve yoğunluk artışına sebebiyet verilirken doğru ve ilkesel yaklaşımlarla hareket etmeleri halinde kamulaştırma ihtiyaçları azalacaktır. Parçacıl plan tadilatlarıyla artırılan yoğunluk; hem yaşam kalitesini, hem sosyal düzeni, hem de şehirlerin yönetilmesini zorlaştırmakla beraber artan kamusal talepler için kamulaştırma zarureti ortaya çıkarmaktadır. Bu durumda kamunun kendi eliyle yarattığı bu durumun zararını yine kamu kaynaklarıyla bir takım kamulaştırma mağduru olabilecek mülkiyet sahipleri çekecektir. Belediyelerin planlamayı doğru yapmaları ve yapılan bu planlara sadık kalarak hem yaşanabilir şehirlere hizmet etmeleri hem de gereksiz kamulaştırma maliyetlerinden kurtulmuş olmaları gerekir.

Belediyelerce yürütülmekte olan kamulaştırma işlemlerinin sağlıklı bir şekildeki yürütülmesi için gerekli olan usul ve esaslar ile üçüncü bölümünde irdelenen kamulaştırma süreçlerinde yaşanan temel problemlere ilişkin çözüm önerileri maddeler halinde şunlardır:

1- Ülkemizde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanuna göre birçok kurum yaptıkları yatırımlara istinaden kamulaştırma yapmaktadırlar. Fakat kurumlar arası

koordinasyon olmadığından dolayı aynı bölgede birçok kurumun (TEİAŞ, DSİ, KGM, Belediyeler vb.) kamulaştırma çalışmasına rastlanmaktadır. Hatta farklı kurumlar aynı taşınmaz üzerinde ve taşınmazın farklı kısımlarında kamulaştırma yapabilmektedirler. Bu durum yetki ve sorumluluk alanları açısından karmaşaya sebebiyet vermektedir. Bunların önlemesi gereksiz yere tarım arazilerinin tarım dışına çıkarılmasının engellenmesi ve en önemlisi kamu bütçesinin gereksiz harcamalardan kurtarılması açısından ülkemizde biran önce ‘’Kamulaştırma Bilgi Sistemine’’ geçilerek ülke bazında bir “Kamulaştırma Bilgi Bankası” kurulmalıdır. Ülke bazında hem yerel yönetimler için hem de tüm kamulaştırma yapan tüzel kişiliklerin yapmış oldukları kamulaştırmaları kolaylaştıracak, organize edecek, bu konuda her türlü teknik ve idari desteği verecek “Kamulaştırma Genel Müdürlüğü” şeklinde bir yapının tesis edilmesinde fayda vardır.

2- Kamulaştırma her yönüyle hem kamu açısından hem de mülk sahipleri açısından talep edilmesi en sona bırakılacak bir işlem olarak bilinmelidir. Belediyeler yatırım projelerine çalışmaya başladıklarında bu bilinçle proje için gerekli olan fiziksel alanları temin etmeyi düşünmelidirler. İhtiyaç duyulan fiziksel alanların temininde kamulaştırma dışında olabilecek tüm alternatifleri denemiş olmaları gerekir. Bu alternatifler arasında imar uygulaması, emsal transferi, mümkün olan kamu arazilerinin kullanımı, irtifak hakkı tesisi, trampa, takas vb sayılabilir. Kamulaştırma kanununa bu tip uygulamalar için ilaveler yapılarak bu tip uygulamalara öncelik verilmesinin temin edilmesi gerekir. Bununla birlikte kamulaştırma mutlaka olacaktır ve kamulaştırma yapılan mülk sahipleri hiçbir zaman tam olarak memnun edilemeyecektir, fakat bu konuda hem kamunun hem de mülk sahiplerinin zararlarını asgari seviyede tutacak yaklaşımlar geliştirilmelidir.

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

4- Güncel tapu kayıtları üzerinde çalışılmalıdır. Tapu kayıtlarındaki tüm takyidatlar öncelikle irdelenmelidir. Tapu kayıtlarındaki beyanlar, şerhler, irtifak hakları, ipotekler, haciz şerhleri, aile şerhleri vb tüm takyidatlar göz önünde bulundurulmalı bunlarla alakalı kamulaştırma işlemleri öncesinde yapılması gerekenler yapılmalıdır.

5- Tapu kayıtları üzerindeki tüm hatalar (hisse hataları, alan hataları, isim soyisim hataları, TC no olmaması vb) önceden görülmelidir. Kamulaştırma süreçleri başlamadan önce mümkün olduğu kadar bu hataların ilgili tapu müdürlüğünden giderilmesi gerekir.

6- Kamulaştırması talep edilen taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan irtifak haklarının görülmesi ve bu irtifak haklarına ilişkin bedele dönmesi gerekenlerin mutlaka bedele dönüştürülmesi gerekir. Yine benzer şekilde evveliyatı vakıf olan taşınmazların beyan hanesinde işli bulunan vakıf şerhlerine istinaden ödenmesi gereken vakıf taviz bedelleri mutlaka bedele dönüştürülmelidir.

7- Kamulaştırma yapılacak taşınmazlarda özel mülkiyet yok fakat zilliyetliğe dayalı bir tasarruf söz konusu ise zilliyet sahiplerine ait detaylı kimlik tespitleri, adres bilgileri temin edilmelidir. Zilliyetliği belgeleyen kanıtlayan bir takım bilgi ve belgelerin (şahit, abonelik faturası, muhtar beyanı, emlak vergisi beyanı vb) hem zilliyet sahiplerinden hem de farklı kanallardan temin edilmelidir.

8- İmar parseli olmayan elbirliği mülkiyetine dayalı herkesin fiili duruma göre kullanmakta olduğu kadastral parsellerde yapılacak kısmi kamulaştırmalarda öncelikle kamulaştırılacak alanın fiili duruma göre kimin tasarrufunda olduğunun tespiti gerekir. Bu çözülmesi zor bir durum olmakla birlikte hazırlanacak fiili paylaşım tutanağına mutlaka taşınmazdaki tüm hissedarlardan imza alınmalıdır. Ayrıca aynı tutanağa mahalle muhtarı ile ilçe belediyelerinden çağrılacak bir memurunda imzasının olması gerekir.

9- Kamulaştırılacak taşınmazların sivil mimari örneği yapı olması, anıt eser komşuluğu vb niteliklerinin olması durumunda mutlaka kamulaştırma öncesinde ilgili Anıtlar Kurulundan taşınmazın kamulaştırılarak yıkılmasında ve plan amacına tahsis edilmesinde sakınca olup olmadığı hususunda karar talep edilmelidir. Anıtlar Kurulundan uygun nitelikte kurul kararı alınmadan kamulaştırma süreçlerine başlanmamalıdır.

10- Evveliyatı vakıf olan taşınmazlar 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 30. Maddesine istinaden kamulaştırılsa bile bedelsiz olarak Vakıflara geri dönmektedir. Bu nedenle kamulaştırma öncesinde evveliyatı vakıf olma ihtimali olan taşınmazlar için bu kapsama girip girmediklerinin kontrollerinin yapılması gerekir.

11- 2942 sayılı kanunun 07.09.2016 tarih ve 6745 sayılı kanunla değişen maddeleri gereği yapılan uzlaşmalar artık ilgili tapu müdürlüklerinde resen uygulanmakta olduğundan Tapu kütüğündeki malik bilgilerinin eksik olması, hatalı isimle kayıtlı görünmesi ve tapuda malik bilgileri içerisinde T.C. kimlik numarasının bulunmaması sebebiyle hem rızai ferağ işleminin yapılmasını engellemekte bazen de yanlış kişi ile kamulaştırma işleminin yapılmasına neden olmaktadır. Bu sebepten dolayı tapu kayıtlarının güncellenerek TC kimlik no lu hale getirmelidir. Gerektiğinde yüksek bedelli uzlaşmalar için yapılan imza esnasında kamera kaydı alınmalı, kişilerin mülkü edindikleri resmi senet örnekleri tapudan temin edilerek kimlik ve imza kontrolü yapılmalıdır.

12- Belediyeler tarafından yürütülen kamulaştırma süreçlerinde görev alan personelin yetkinliği çok önemlidir. Konusuna vakıf, iletişim kabiliyeti yüksek, dinamik yapıdaki personellerin yeterli sayıda görevlendirilmesi kamulaştırma

süreçlerinde beklenen verimi sağlayacaktır. Özellikle uzlaşma komisyonu üyeleri bu konuda kilit noktadadır. Konusunun tüm detaylarına hakim, empati yeteneği güçlü, iletişim kabiliyeti yüksek, ikna edici ve güven veren kişilerden oluşan uzlaşma komisyon üyeleri uzlaşma oranlarından beklenen başarının olmazsa olmazıdır.

13- Belediyelerin kamulaştırma süreçlerinde görev alan iki adet kritik komisyon olan Kıymet Takdir Komisyonu ve Uzlaşma Komisyonu üyelerinin olabilecek en uygun kişilerden seçilmeleri ile bu kişilerin sürekli kendilerini geliştirmeleri açısından hem kişisel gelişim noktasında hem de mesleki gelişim noktasında eğitimler verdirilmelidir.

14- Kıymet takdirine ilişkin yaşanan pek çok problemin temelinde çok detaylı hususiyetleri bulunan kıymet takdiri hususunda konuyu düzenleyen 2942 sayılı yasanın ilgili 11. maddesinin yetersiz kalmasıdır. Bu nedenle özellikle bilirkişilerce verilen raporlarda sürekli ikincil hukuk mevzuatı olan Yargıtay kararları emsal olarak gösterilerek süreçler yürütülmektedir. 2942 sayılı kanunun kıymet takdirine ilişkin kısımları mutlaka revize edilmelidir. Bu konuda hem kanuni düzenlemenin yapılması hem de kıymet takdirine ilişkin oluşan tüm problem alanlarını kapsayıcı bir uygulama yönetmeliğinin çıkarılması temin edilmelidir.

15- Uzlaşma görüşmelerinde kanunun öngördüğü şekilde sadece arsa+enkaz bedeli üzerinden yapılmaya çalışılan uzlaşmalarda ciddi sıkıntılar yaşanmaktadır. Özellikle mülk sahiplerinin yaşamış olduğu sosyal, kültürel ve psikolojik vb ortaya çıkacak problemleri göz ardı edilmektedir. Bu konuda kamulaştırma birimlerinde konusunda uzman bir sosyal çalışmacı da bulundurularak, gerekli değerlendirmenin akabinde oluşacak sosyal, kültürel ve psikolojik sıkıntılar takip edilmeli ve taşınmaz maliklerine bu konuda da ayrıca destek olunmalıdır.

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

17- Kamulaştırma süreçlerinde yaşanan yukarıda ifade edilen problem alanlarının çözümü için yasal mevzuatta ciddi değişiklikler yapılmalıdır. Ayrıca kamulaştırma kanunun bir uygulama yönetmeliği mutlaka çıkarılmalıdır. Kamulaştırma davalarında gerçek adaletin sağlanması için hiçbir sorumluluğu olmayan, sınırsız takdir yetkisine sahip bilirkişiler için Bilirkişilik Kanunun değiştirilmesi gerekir. Davalarda bedelin tespiti için SPK mevzuatına uygun gerçek bedelin ortaya konacağı bir kıymet takdirin aranması zorunlu hale getirilmesi gerekir.

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

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

20- Belediye yöneticileri tarafından kamulaştırma işlemlerinde yeterli çoğunlukta ve deneyimde personel mutlaka istihdam edilmelidir. İyi bir arşiv otomasyon sistemi ile bu sisteme entegre bir otomasyon sistemi üzerinden tüm süreçler yönetilmelidir.

KAYNAKÇA

Adams, T., (1998), Outline of Town and City Planning, (1st ed. 1935). New York, USA, Routledge.

Alkan, M., Özfidan, F., (2016), Taşınmaz Değerlemesine Yönelik Coğrafi Bilgi Sistemi Tasarımı ve uygulaması, Karaelmas Fen ve Mühendislik Dergisi, 6(2):334-344.

Atalık, G., (1989), Bölge Planlamasına Giriş, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Bademli, R. (2001), Yeni Küreselleşmenin Kıskacında Kent ve Planlama, Dosya: Kent ve Planlama, Mimarlık, İstanbul.

Bozkurt, Ö., (1998), Kamu Yönetimi Sözlüğü, TODAİE Yayınları, Ankara.

Boztoprak, T., Demir, O., Çoruhlu, Y., (2016), "Arazi Yönetimi Uygulamalarında Kamulaştırma Düzenlemesi" Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 8(1), 40-50.

Çakır, P., Sesli, F. A., (2013), "Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu Faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi", Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 5(3),1-16.

Ersoy, M., (Edt.) (2007), Kentsel Planlama Kuramları, İmge Yayınevi, Ankara.

Göven, Y., (1999), "Kamulaştırma İşlemlerinde Kamu Yararı", Dumlupınar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Dergisi,1, 247-262.

İBB, (2019), İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Kamulaştırma Müdürlüğü, Başkanlık Kamulaştırma Onay Örneği, İstanbul.

Kılıç, O., (2011), "Kamulaştırma davalarında arsa-arazi ayrımı" Akdeniz Üniversitesi, Ziraat Fakültesi Dergisi, 24(1), 15-18.

Özel, S., (2015), "Tarımsal Arazilerin Kamulaştırma Bedelinin Tespitine Yönelik Yasal Ölçütlerin Mülkiyet Hakkı Açısından İncelenmesi", Batman Üniversitesi Yaşam Bilimleri Dergisi, 5(1),162-181.

Pehlivan, C., (2008), "Kamulaştırmada Bedel Tespiti" Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Pulak, T.M., (2001), "Kamulaştırma kanununda 4650 sayılı kanun ile yapılan değişiklikler üzerine düşünceler", Mülkiye Dergisi, 25(228), 187-216.

Sandalcılar, A. R., Kandemir E.F., Örücü, H., Şafak, T., Kandemir, S., (2017), "Rize'de Kamulaştırmada Karşılaşılan Sosyo-Ekonomik ve Hukuki Sorunlar" Uluslararası Ekonomi, İşletme ve Politika Dergisi, 1(2), 103-116.

Suher, H., (2000), İmar Hukukunun Temel İlkeleri, İmar Hukukunda Toplum ve Mimarlık Sempozyumu, 13-14 Ekim 2000, İstanbul.

Suri, L., (2018), "Kent Merkezlerinin Planlama İlkeleri", Basılmamış Ders Notları, İstanbul Ticaret Üniversitesi, İstanbul.

Türkiye Belediyeler Birliği, (2019), http://www.tbb.gov.tr/belediyelerimiz/istatistikler, [08.05.2019]