

TÜRKİYE'DE ve GELİŞMİŞ BAZI ÜLKELERDE KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARI*

Doç.Dr. Nihat AKYOL
Doç.Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
Arş.Gör. Bayram UZUN

1. GİRİŞ

Kamulaştırma, kamu yararı söz konusu olan arsa veya arazilerin elde edilmesi için mal sahiplerine yaptırılan zorunlu satışır. Böyle bir zorunluluk, ülkelerin toprak ile ilgili kanun ve yönetmeliklerle, ilgili kurum ve kuruluşlara sağlanan istimlak hakkı ile ortaya çıkmaktadır (Kitay, 1985). Bu hak devlet tarafından kullanılırken, mülkiyet kaybından doğan zararın yine devlet tarafından karşılanacağı, kamulaştırma ile ilgili kanun ve yönetmeliklerin temel ilkesidir. Bu ilkeye ne derece uyulduğu, sadece ülkemizde değil, bütün gelişmiş ülkelerde de tartışma konusudur. Bununla birlikte, günümüze kadar yapılan kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan en önemli problemler, kamulaştırma işlemlerinin fazla zaman alması ve yapılan değer tespitlerinin tam olarak gerçeği yansıtmadığı şeklinde ortaya çıkmaktadır. Bunlardan özellikle ikincisi, kamulaştırmalarda en büyük dava konusunu teşkil etmektedir (Kitay, 1985). Nitekim Türkiye'deki uygulamalarda da yapılan kıymet takdirlerinin hemen hemen hepsine karşı itirazlar olmakta, mahkemelerde davalar açılmaktadır. Ayrıca kamulaştırma alanlarının seçiminde de gerekli hassasiyetin gösterildiği söylenemez.

2. BATI ÜLKELERİNDEKİ KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARI

Özellikle gelişmiş batı toplumlarının konuyu ele alış tarzları incelenirse, görülecektir ki hemen her ülke kendine özgü birtakım kanun ve yönetmeliklerle konunun halli yoluna gitmişlerdir. Bu nedenle kamulaştırma işlemlerinde bütün ülkelerce benimsenmiş standart bir prosedür yoktur. Ancak, esas olan, mal sahiplerinin her ne suretle olursa olsun, yapılan kamulaştırma işlemi ile zarara uğratılmamasıdır. Bütün gelişmiş ülkelerin, kamulaştırma çalışmaları için değişik yöntemler izlemelerine rağmen, ortak oldukları temel hususlar kısaca şunlardır;

Yapılan kamulaştırmanın bir kamu hizmeti için planlanmış olması,
Alternatif yaklaşımlar içerisinde, kamu yararının mutlak söz konusu olması,
Kamulaştırma zamanı,
Maliyet analizi.

Yukarıdaki genel koşullar irdelendikten sonra, ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde kamulaştırma işlemine başlanır. Bu aşamada en önemli konu, kamulaştırma bedelinin tespit

* 29.06.-04.07.1992 tarihleri arasında Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünde yapılan İmar Planları Uygulamaları Seminerinde sunulmuştur.

edilmesidir. Kamulaştırma bedelinin tespit edilmesinde, ülkelerin konuya yaklaşımları farklılık göstermektedir. Türkiye'de yapılan kamulaştırma çalışmalarına geçmeden önce, bu konuda gelişmiş ülkelerde yapılan uygulamaları inceleyelim.

Hollanda, 1981 yılında yeni kamulaştırma yasası (Onteigeningswet)'i uygulamaya koyarak daha pratik bir yol amaçlamıştır. Yapılan kamulaştırma çalışmaları ile, ülke genelinde ihtiyaç duyulan konut alanlarının sağlanması ve mevcut planların güncelliğini yitirmeden uygulamaya konularak korunması hedef alınmıştır. Kamulaştırma kararının alınmasından hemen sonra, değer tesbiti için, ilgili arsa veya arazi sahipleri ile yapılan karşılıklı görüşmeler ile mülkiyete ait kamulaştırma bedeli, serbest pazarlık ortamında tespit edilir. Bedel tespit işleminde esas olan, sadece o günkü rayiç bedel olmayıp kamulaştırma sonrası bölgede meydana gelecek diğer gelişmelerden dolayı mülkiyeti etkileyecek değeri de kapsar. Yani yapılan değer tesbitinde sadece mevcut koşullardaki faktörler değil, aynı zamanda kamulaştırma ile ortaya çıkacak diğer objektif unsurlar da dikkate alınır. Kamulaştırma sonrası oluşacak gelişmeyi tahmin etmekte zorluk çekilmesi halinde, tesbit edilen piyasa koşullarındaki alım-satım değeri belli bir gelişme katsayısı ile çarpılmaktadır. Bu katsayı, oluşturulan bir komisyonca belirlenir. Hollanda da yapılan uygulamalarda, kamulaştırma bedelleri daima mevcut piyasa değerinden pozitif yönde farklılık göstermiştir. Böyle bir yaklaşımda, arazi sahiplerinin genel-likle kamulaştırma bedeline itiraz etmedikleri görülmüştür. Nitekim 1979 - 1982 tarihleri arasında kamulaştırma çalışmaları ile planlanan arazilerin % 99.94'ü belediyeler tarafından satın alınmıştır (Needham,1988).

Almanya'da yapılan uygulamalar, "Federal Building" yasası ile yürütülmektedir. Bu yasa kentsel planlama ve gelişme ile bu tür yerlerin nasıl değerlendirileceğine dair maddeleri içerir. Söz konusu yasanın paralelinde, 1972 yılında yürürlüğe giren "Kentsel Yenileme" (StBauFG) yasası ile de, özellik arzeden alanların zorunlu olarak yenilenmesi işlemleri yürütülür. Federal Almanya'da planlama amaçlı arazilerin elde edilmesi, yasalarla üç şekilde olur. Bunlar:

Kamulaştırma,

Zorunlu arsa ve arazi düzenlemesi ve

Sınır düzeltmesi

şeklinde dir. Tarımsal veya ormanlık alanlar "Toplulaştırma Yasası" kapsamına girmektedir. Kamulaştırma çalışmaları, ülke veya bölge bazındaki kamu ihtiyaçlarının karşılanması için veya yeni kentsel alanların açılması şeklinde olur. İlgili makamlarca alınan kamulaştırma kararı mal sahiplerine iletildikten sonra, günün serbest piyasa koşullarına göre kamulaştırma bedeli belirlenir. Bu bedeller, 1960 yılından beri ülke genelindeki emlak fiyatlarının tesbitinden sorumlu bir kurulca tesbit edilirler. Bu tesbitte, kamulaştırma sonrası meydana gelecek değer artışları bedele etki ettirilmez. Bu bakımdan kamulaştırma hakkında yapılan şikayetlerin büyük bir kısmı, kamulaştırma bedellerinin düşüklüğü ile ilgilidir. Kamulaştırma bedeline mal sahiplerince yapılacak itirazlar sonunda, ilgili mahkeme değer tespit kurulunun raporlarını inceleyerek kesin kararı vermektedir (Seele, 1982).

Fransa'da 1935 yılına kadar yapılan uygulamalarda, kamulaştırma ile ilgili değer tesbiti resmi makamlarca yapılmakta, ancak ödemeye konu olacak kamulaştırma bedeli için son karar, arazi sahiplerince oluşturulan bir jüri tarafından verilmekteydi. Ayrıca yapılan değer tespit işleminde, kamulaştırma sonrası durum gözardı edilmekte ve değerlendirme dışı

birakılmaktaydı. Bu tarihte yapılan bir değişiklik ile, mal sahipleri jürisi yerine bir değer - tespit komisyonu kurulması öngörüldü. Ancak bu zaman içerisinde yapılan bedel tesbitlerinin, normal değerlerden fazla olduğu gözlemlendi. 1955 yılındaki arazi fiyatlarındaki hızlı artış karşısında, kamulaştırma çalışmalarında bazı standartlar getiren yeni bir yasa yürürlüğe girdi. Bu yasa ile, değer - tespit komisyonları, yeni yasa ile getirilen standartlara uymak zorunda kaldığından, bu komisyonların serbest karar yetkileri bir anlamda kısıtlanmış oldu. Nitekim, 1958 yılında bu uygulamadan vazgeçildi ve değer tespit komisyonu yerine bu işten sorumlu olacak bir hakimin görevlendirilmesi kararlaştırıldı. Bununla amaçlanan, kanun ve yönetmelikleri daha iyi bilen ve siyasi etki altında kalmadan karar verebilecek bir mekanizma oluşturmaktı. Pratikte de resmi kurumca belirlenen kamulaştırma bedeli ilgili hakimın kararı ile kesinlik kazanmaktadır. Bugüne kadar yapılan uygulamalarda hakimlerce tespit edilen kamulaştırma bedellerinin genelde mal sahiplerinin lehine olduğu gözlenmektedir. Fransa'da yapılan kamulaştırma çalışmalarının diğer bir ilginç yanı da, kamulaştırmadaki finans problemlerinin kurulan fonlar aracılığı ile giderilmeye çalışılmış olmasıdır. Bunlar maliye bakanlığı bünyesinde oluşturulan "Ulusal Planlama ve Gelişme Fonu" ve "Ekonomik ve Sosyal Gelişme Fonu" dur. Bunlardan ilki kamulaştırma çalışmaları, ikincisi de altyapı tesislerinin yapımı için destek ve kredi sağlamaktadır. Özellikle acil kamulaştırma işlemlerinde, bu fonların büyük yararlar sağladığı görülmüştür (Pearsall, 1988).

İngiltere'de yapılan uygulamalarda, kamulaştırma çalışmaları amaçlarına göre farklı kanun ve yönetmelikler çerçevesinde ele alınmaktadır. Ancak yapılacak değer tespit işleminde 1961 yılında yürürlüğe giren kamulaştırma yasası (Land Compensation Act) esas alınır. Buna göre, ilgili yasanın değerlendirmeye ait kısmı 6 temel ilkedden oluşur. Bunlardan ilk 5 madde direkt olarak değerlendirmeden bahsederken 6. madde kamulaştırmada malsahibi aleyhine doğan diğer zararların (iş kaybı, taşınma, enflasyon vb.) ödenmesi hususundadır (Britton, 1989). Kamulaştırma işleminde ilk iş, alınan kamulaştırma kararının ilgili malsahibine bildirilmesidir. Daha sonra mülkiyete ait değer tespit çalışmaları oluşturulan kurullarla yürütülür. Kamulaştırma bedelinin tesbitinde esas olan, günün rayiç bedelleridir. Bedel tesbitinde, kamulaştırma sonrası meydana gelecek olan değer artışları dikkate alınmaz. Ancak mal sahipleri kamulaştırma kararı ile değer tesbiti arasında geçen zaman içerisinde meydana gelebilecek değer artışını talep edebilir. (Hallett, 1988).

İsveç, Finlandiya ve İspanya'da yapılan uygulamalar da kamulaştırma bedellerinin tesbitinde, resmi makamlarca yayınlanan rayiç bedelleri gösteren fiyat endeksleri esas alınır. Bu endeksler vergilendirme amaçlı olarak ülke genelinde, belli zaman periyodları içerisinde hazırlanmakta ve devamlı olarak güncelleştirilmektedir. İsveç'te yapılan kamulaştırma çalışmalarında, kamulaştırma sonrası mal sahiplerine ödenen kamulaştırma bedeli ile aynı koşullarda yeni bir mülk edinebilmesi garanti edilmektedir (Hallett, 1988). Finlandiya ve İspanya'da böyle bir garanti olmamakla birlikte, kullanılan endeks fiyatları üzerinden, değer tesbiti yapılır. İspanya'da il seviyesinde kurulan komisyonlar, bu fiyatları yeterli görmemeleri halinde, kamulaştırma bedellerinde %5'e kadar bir artış yapabilmektedir (Kitay, 1985).

Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan kamulaştırma çalışmalarına esas olan ilke, devletin istimlak hakkına sahip olmasıdır. Bu ilkedden hareket ile her eyalet kendi

hazırladıkları yasa ve yönetmelikler çerçevesinde kamulaştırma çalışmalarını yürütmektedir. Yapılan istimlak çalışmalarında mutlak suretle kamu kullanımının söz konusu olup olmadığı irdelenmekte ve istimlak bedeli günün rayiç fiyatları üzerinden ödenmektedir. Ödenecek kamulaştırma bedeli mahkemelerce belirlenir. ABD'de federal devlete ait olan istimlak yetkisi, çoğu zaman kamu kurumlarına, yerel yönetimlere ve özel sektöre devredilmektedir. Özellikle resmi kurumların yaptıkları kamulaştırmalar, eyaletler içerisindeki ana yolların açılması amacını taşır. Bunun dışında kalan planlama ve konut amaçlı kamulaştırma işlemlerinin tamamına yakın bir bölümü, özel sektörce yürütülmektedir. Ulusal planlama çerçevesinde, yeni kentsel alanların oluşturulması için, geniş alanlar kamulaştırılarak, alt ve üst yapı çalışmaları tamamlandıktan sonra yeniden halka satışa çıkarılmaktadır (Dowall, 1988). Bu tür uygulamalar Almanya ve İngiltere'de yerel yönetimlerce de yapılmaktadır.

3. TÜRKİYE'DE YAPILAN KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARI

1925 tarihli Umumi İstimlak Kararnamesi ile başlayan kamulaştırma çalışmaları 1983 tarihine kadar çıkarılan değişik mevzuatlarla sürdürülmüştür. Bu tarihten sonraki kamulaştırma çalışmaları, 1982 Anayasasının 46. maddesine göre, 1983 yılında çıkarılan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu esaslarına göre yürütülmektedir.

Anayasanın 46. maddesi ile; Kamu hizmetlerinin ve yararlarının gerektirdiği hallerde özel mülkiyete ait malların, onlara malik bulunanların rızalarına bakılmaksızın, cebren (zorla) alınması için ilgili idarelere yetki tanınmıştır.

Yatırımcı kurumların arsa ihtiyacını karşılamak amacıyla uygulanan kamulaştırmada, özellikle iki önemli husus aksamaktadır. Bunlardan birincisi kamulaştırmada ilk adım olan kamu yararı kararının alınması, ikincisi de taşınmazın bedel tesbitidir.

3.1. Kamu Yararının Bir Örnek Üzerinde İncelenmesi

2942 sayılı kamulaştırma kanunu kamu yararı kararını verecek mercileri sıralamıştır. Buna göre, kamu idareleri ve kamu tüzel kişileri veya yönetim kurulları kamu yararı kararını almakta, bu kararları il merkezinde vali, ilçelerde kaymakam, Üniversitelerde Rektör, Yüksek Öğretim Kurulu kararlarını Kurul Başkanı onaylamaktadır. Diğer kurumlarda da kamu yararı kararı benzer şekilde onaylanarak yürürlüğe girer.

Kamu yararı kararı kesinleştikten sonra, taşınmaz sahipleri belirlenir ve her yıl ocak ayının ilk haftasında il veya ilçe idare kurullarınca seçilen beş asıl beş yedek üyeden oluşan kıymet takdir komisyonlarının tesbit ettikleri paranın ilgililer adına milli bankalardan birine bloke edilmesi ile kamulaştırma tamamlanmış olur.

Kamulaştırılacak taşınmaz mal sahibi, bildirim yapıldığı tarihten itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda, takdir edilen bedel ve maddi hatalara karşı da, adli yargıda, dava açabilmektedir. Türkiye'deki uygulamalarda genellikle kamu yararına karşı açılan dava sayısı ve kazanma oranı azdır. Bunun sonucu olarak, yani, seçilecek arazilerin mevki ve verimlilik bakımından sınırlandırılmaması, yılda birkaç defa verim alınabilecek veya halkın yararlanacağı deniz kıyıları, dinlenme alanları, sayfiye yerleri kamu

kuruluşları tarafından kamulaştırılmıştır.

Bu bağlamda Trabzon kıyı şeridini tipik bir örnek olarak ele aldığımızda Akçaabat-Yomra arasının şu şekilde kullanıldığını görürüz; Akçaabat-Trabzon çıkışı; askeriyeeye ait Özel Eğitim Kampı, devamı Devlet Su İşleri Dinlenme Tesisleri, Defterdarlık Tesisleri, yılda dört defa ürün alınabilen Karayolları idari binalarının yapıldığı alan, Trafik Şube Müdürlüğü, Karayolları Tartı İstasyonu, özel mülkiyete ait arazilerle Trabzon'a bağlanılmaktadır. Trabzon çıkışı Liman ve Devlet Malzeme Ofisi Siloları, Çimento Fabrikası, Akaryakıt Dolu Tesisleri, Trabzon Belediyesi tarafından yaptırılan park ve yüzme havuzu, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sahil Tesisleri, Beden Terbiyesi Bölge Müdürlüğüne bağlı Yüzme Havuzu, Trabzonspor Tesisleri ve Trabzon Havaalanının kapladığı geniş alan, Köy Hizmetleri Bölge Müdürlüğüne ait tamirhane ve dinlenme tesisleri, Devlet Su İşleri idare binaları, Petrol Ofisi Bölge Tesisleri, diğer sanayi kuruluşları ve Yomra çıkışı. Böylece Trabzon kıyı şeridinin önemli bir kısmı, toplumun büyük bir kısmının kullanımına kapatılmıştır.

Doğu Karadeniz Bölgesi, Rize, Giresun ve Ordu kıyı şeridinde, benzer şekilde bir tıkanıklıktan bahsedilemez. Fakat Samsun'da deniz ile şehir arasındaki irtibat çok belirgin bir şekilde kesilmiştir. 1982 tarihli Anayasanın 43 maddesi ile kıyıları, Devletin hüküm ve tasarrufu altına alınmış sahil şeridi kullanımı da, 1990 tarih ve 3621 sayılı kıyı kanunu ile düzenlenmiştir. Buna göre, kıyıları herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır (md.5). Halbuki uygulamada gerek kamu kuruluşları, gerekse diğer arazi sahipleri, toplumun bu alanlardan yararlanmalarını önemli ölçüde sınırlandırmışlardır.

Söz konusu alanların kullanımında, belediyeler de etkili rol oynayamamışlardır. Ya zamanında İmar Planlarını hazırlayamamışlar ya da hazırladıkları imar planlarına, kamu kuruluşlarının ve diğer hak sahiplerinin uymasını sağlayamamışlardır.

3.2. Taşınmazların Kamulaştırma Bedelinin Tespiti

Kamulaştırma kamu yararı kararından sonra en önemli konu kamulaştırma bedelinin belirlenmesidir. Kamulaştırmada ödenecek bedel, 1924 Anayasasında gerçek (rayiç) bedel esas alınmış, 1961 Anayasası da aynı ilkeyi korumuştur. 1971 yılında Anayasanın 38. maddesinde yapılan değişiklikle ödenecek bedelin vergi bildirim değerini aşamayacağı hükmü getirilmiştir. Bu uygulamada taşınmaz değerini vergi dairesine bildirmeyenlerin arazisi kamulaştırıldığında, vergi bildirim değeri olmadığı için gerçek değer üzerinden kamulaştırmalar yapılmıştır. Halbuki vergi bildiriminde bulunan arazi sahiplerinin mülkleri, bildirilen değer üzerinden kamulaştırılmıştır. Bilindiği gibi vergi bildirim değerleri genellikle çok düşük olmaktadır. Bu nedenle vergi bildiriminde bulunanlar bir nevi cezalandırılmıştır.

Anayasa Mahkemesi 1977 tarihinde vergi değeri üzerinden kamulaştırma yapılması ile ilgili hükmü iptal etmiş ve kamulaştırmada gerçek değer tekrar esas alınmaya başlanmıştır. Son olarak 1982 Anayasasının 46. maddesine uygun olarak çıkarılan 1983 tarih 2942 sayılı kanunla, rayiç bedel esas alınarak kamulaştırma çalışmalarına devam edilmiştir. Kamulaştırmada kıymet takdiri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine göre

seçilen takdir komisyonlarınca yapılmaktadır. Komisyon tarafından kıymet takdirinde taşınmaz malın; Cins ve nevi, yüzölçümü, varsa vergi beyanı ve bunun gibi "kıymeti etkileyecek unsurlar" dikkate alınarak kamulaştırma bedeli takdir edilir. Bedel takdirinde, kamulaştırma yasasında belirtilen esaslara bazı ilaveler yapmak suretiyle, değişik komisyonlarca yapılacak değerlendirmeler arasındaki farkların kabul edilebilir bir sınırdaki tutulması sağlanmalıdır. Bunun için de Yasa'nın 3 maddesinde belirtilen "kıymetini etkileyecek unsurlar" başlığında arsa ve arazinin; Şehir veya köy merkezine yakınlığı, Ana yola yakınlığı, Kullanımdaki verimliliği, arsa ise yapı nizamı ve kat adedi, arazi ise verimi, şekli, jeolojik ve topoğrafik yapısı

ve buna benzer unsurların kıymete ne oranda etki edeceğinin olabildiğince formüle edilmesi gerekir. Bunun için yeni yasal düzenlemeler yanında, Üniversitelerde konu ile ilgili araştırmalar yapılmalı ve Türkiye şartlarına uygun değer tesbitini yapabilecek uzmanlar yetiştirilerek bu konuda var olan teknik eleman eksikliği de giderilmelidir.

Kamulaştırma belgelerinin ilgililere tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde, takdir olunan bedele, taşınmaz malın bulunduğu yerel mahkemede, mal sahibi bedel artırma (Tezyid-i bedel) davası açabilir. Aynı şekilde taşınmazı kamulaştıran kurum da altmış gün içinde değerini çokluğunu ileri sürerek bedelin düşürülmesi için (Tenkis-i bedel) davası açabilir.

Türkiye'de mahkemelerin zamanını alan en önemli konulardan biri de bedel artırma davalarıdır. Yapılan kamulaştırmalarda, tesbit edilen kıymeti yeterli bulmayıp dava açanların oranı yüzde yüze yakındır. Yine bunların tamamına yakını açtıkları davaları kazanmaktadırlar.

Yapılan bir araştırmaya göre Trabzon Sulh ve Asliye Hukuk Mahkemelerinde 1984 yılında toplam 65 dava açılmıştır. Bunların %55 belediyeye, %29'u Bayındırlık ve İskan Bakanlığına, %9'u Başbakanlığa, geri kalan %7'si de diğer kurumlara karşı açılmıştır. Açılan davaların tamamına yakını taşınmaz sahipleri kazanmıştır. 1985 yılının ilk üç ayında ise 92 dava açılmış, bunların tamamını mal sahipleri kazanmıştır. (Çelik, 1986). Trabzon'da devam eden Yavuz Selim Bulvarı (Tanjant Yolu) çalışmalarında 1985 yılı sonuna kadar, yolun 600 m'si için 185 parsel ile ilgili kamulaştırma işlemi yapılmıştır. Bunlardan 175 parsel sahibi bedel artırma davası açmış ve hepsi açtıkları davaları kazanmıştır. Açılan davalarda daha önce tesbit edilen bedeller %100 civarında artırılmıştır. Dava açmayanların büyük bir kısmı itiraz süresini geçirdiklerinden bedel artırma davası açamadıklarını beyan etmişlerdir.

Türkiye'de bugüne kadar yapılan kamulaştırmalarda ödenen bedellerin yeterli olmamasından dolayı mağdur olmuş pek çok vatandaş vardır. Bu gibi kamulaştırmalar sonucu eline belirli bir miktar para geçmiş vatandaş, bu parayla geçimini sağlayacak aynı büyüklükte yeni bir arazi alamamakta, genellikle sadece tarımla uğraştıkları için de, başka bir sektöre geçmeleri zor olmaktadır. Bu şekilde ellerine geçen parayı değerlendiremeyip sefil duruma düşenlere en iyi örnek Keban Baraj'ı bölgesindeki çiftçilerimiz verilebilir (Yıldız, 1983).

Kıymet takdir komisyonlarının düşük bedel göstermelerinin en önemli sebeplerinden biri kamulaştırma yapan kurumun bu iş için yeterli tahsisatının olmaması veya bir defada yeterli tahsisatın çıkarılmamasıdır. Çıkarılmış ve yeterli olmayan tahsisatın geri gitmemesi için çok düşük bedel gösterilerek araziler kamulaştırılmakta, taşınmaz sahibi daha sonra mahkemede açtığı dava sonucu, Maliye Bakanlığından, arttırılan farkı almaktadır. Bir diğer sebepte bedel arttırma davalarında mahkemece görevlendirilen bilirkişilerin takdir ettikleri kıymet, takdir komisyonunkinden ,genellikle daha fazla olmaktadır. Bunu bilen taşınmaz sahipleri dava açma haklarını kullanma yoluna gitmektedirler. Trabzon Belediyesi Yavuz Selim Bulvarı (Tanjant Yolu) için yaptığı kamulaştırmada,taşınmaz sahipleri, belirlenen kıymeti, başta uygun buldukları halde, kamulaştırma bedeli ödendikten sonra %95'i bedel arttırma davası açmışlardır.

4. KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARININ İRDELENMESİ

Gerek ülkemizde, gerek yukarıda adı geçen ülkelerde yapılan kamulaştırma çalışmalarından da anlaşılacağı üzere, değer tesbit işlemi kamulaştırmanın en hassas kısmını oluşturmaktadır. Gelişmiş ülkelerde yapılan kamulaştırma çalışmalarında esas olan, mal sahiplerinin kamulaştırma ile uğramış olduğu zararın devletçe karşılanmasıdır. Özellikle bütün bu ülkelerde dikkat edilen husus, ödenecek kamulaştırma bedelinin günün rayiç bedelinden daha az olmamasıdır.

Elbetteki batı ülkelerinin gelişmiş ekonomileri bu tür uygulamalardan doğan ağır mali yükü karşılayabilmektedir. Ancak, demokrasi ile işleyen ülkelerdeki esaslardan birisi de, şartlar ne olursa olsun, kişilerin mülkiyet haklarının korunmasıdır. Daha ziyade gelişmekte olan ülkelere bakıldığında görülecektir ki kamulaştırma çalışmaları belli kurallar içerisinde konularak daima devletin lehine olacak şekilde yürütülmeye çalışılmaktadır. Örneğin, Brezilya, Meksika ve Singapur'da yapılan uygulamalarda kamulaştırma bedeli olarak resmi kurumlarca belirlenen fiyat üzerinden ödeme yapılır ki esas olan, beyan edilmiş vergi değeridir (Kitay, 1985). Temel bir arsa ve arazi politikası olmayan ülkelerde yapılan vergi beyanlarının genellikle gerçek bedelleri yansıtmadığı görülmektedir.

Dünya Bankası tarafından yapılan bir çalışmada, (Dunkerley, 1983) gelişmekte olan ülkelerde yapılan kamulaştırma çalışmalarının büyük bir kısmının bugünkü koşullar içerisinde yetersiz kaldığı ve mevcut kanun ve yönetmeliklerin acilen bir yenilenmeye ihtiyacı olduğunu ortaya koymuştur. Özellikle hızlı şehirleşmenin meydana geldiği ülkelerde bunun gelecek açısından önemli olduğu vurgulanmaktadır. Bu kanun ve yönetmeliklerin demokratik ilkeler içerisinde, daha modern ve anlaşılır bir şekilde, kamu desteği olan yasalar şeklinde düzenlenmesi gerektiği önerilmektedir.

5. SONUÇ

Yapılacak kamulaştırma çalışmalarında temel ilke mal sahiplerinin mağdur edilmemesi olmalıdır. Kamulaştırma bedelinin tesbitinde, uzman kişilerce oluşturulacak komisyonların belirleyeceği rayiç fiyatlar yaklaşık kamulaştırma bedeli olarak dikkate alınarak, mal sahipleri ile karşılıklı serbest pazarlık ortamında kamulaştırma bedeli belirlenmelidir. Ayrıca

kamulaştırma sonrası, bölgede meydana gelecek değer artışları da dikkate alınmalıdır. Kamulaştırma kararı ile kamulaştırma bedelinin ödenmesi arasında geçen zaman içerisindeki zararların da karşılanması gerekmektedir. Özellikle enflasyondaki değişiklikler kamulaştırma bedel tesbitinde dikkate alınmalıdır.

Zorunlu olmadıkça; verimli araziler, mesire veya dinlenme yerleri, deniz ve göl kıyılarının, değişik amaçlı yatırımlar için kamulaştırılmaması gerekir. Özellikle Türkiye'deki kamulaştırmalarda bu hususların gerektiği gibi dikkate alındığı söylenemez. Ayrıca, kamulaştırmada görevli değer tesbit komisyonları ile, mahkemelerce görevlendirilen bilirkişiler arasında, değer tesbitinde oluşan büyük farkların mantık sınırları içerisinde alınması gerekir. Bunu yaparken amaç, gerçek (rayiç) değere yaklaşmak olmalıdır. Yapılan kamulaştırma çalışmalarında vatandaş ile devletin karşı karşıya getirilmemesi için özel sektörden yararlanma yoluna gidilmelidir.

KAYNAKLAR

- Britton W., Davies K., Johnson T..(1989): " Modern Methods of Valuation", London
- Çelik, S..(1986): "Türkiye'de Yapılan Kamulaştırma çalışmalarında çıkan Problemler" Diploma çalışması KTÜ Trabzon.
- Dowall D.E..(1983): "Urban Land Policy: Issues and Opportunities", World Bank Publication, Washington D.C., USA.
- Dunkerley H.B., (1988): "Land Policies in the United States", article in "Land and Housing Policies in Europe and USA",Ed. Hallett G., Chapman and Hall Inc. NY. USA
- Hallett G.: (1988): "Land and Housing Policies in Europe and USA A Comparative Analysis", Chapman and Hall Inc., NY., USA.
- Kitay M.G..(1985): "Land Acquisition in Developing Countries", Lincoln Institute, Boston, USA.
- Needham B.(1988): "The Netherlands", article in "Land and Housing Policies in Europe and USA", Ed. Hallett G., Chapman and Hall Inc., NY., USA.
- Pearsall J.(1988): "France" article in "Land and Housing Policies in Europe and USA", Ed. Hallett G., Chapman and Hall Inc., NY., USA.
- Seele W.(1982): "Land Readjustment in the Republic of Germany", in Doebele W.A., Ed., Land Readjustment : A Different Approach to Financing Urbanization" Massachusettes, Lexington Books, USA.
- Yıldız, N. (1983) : "Arazi Toplulaştırması "Yıldız Üniversitesi Yayınları, Sayı: 167 İstanbul.