

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**PETROL ARAMA-İLETİM FAALİYETLERİNDE
KAMULAŞTIRMA VE PROBLEMLER**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Harita Müh. İlter TÜRKOĞLU

**HAZİRAN 2008
TRABZON**

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**PETROL ARAMA-İLETİM FAALİYETLERİNDE
KAMULAŞTIRMA VE PROBLEMLER**

Harita Müh. İlter TÜRKOĞLU

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“Harita Yüksek Mühendisi”
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 05.06.2008
Tezin Savunma Tarih : 25.06.2008**

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Cemal BIYIK

Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Osman DEMİR

Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Hüseyin AYAZ



Enstitü Müdürü V.: Doç. Dr. Salih TERZİOĞLU

Trabzon 2008

ÖNSÖZ

Günümüzde devrim niteliğindeki teknolojik gelişmeler, artan nüfus yoğunluğu ve hızlı kentleşme, enerji sektörünü en önemli sektörlerden biri haline getirmiştir. Artan enerji ihtiyacının büyük bir bölümü, endüstriyel ve toplumsal kalkınmanın vazgeçilmezi, küresel ekonominin can damarı olan petrol ile karşılanmaktadır. Herşeyin enerjiye bağımlı hale geldiği çağımızda, milyarlarca dolar değerinde petrol arama ve iletim faaliyetlerinin yapılması zorunluluk haline gelmiştir.

Petrol arama ve iletim faaliyetleri için gerekli olan taşınmazların ediniminin çoğunlukla kamulaştırma ile yapılması ve uygulamalar esnasında bir çok problemlerle karşılaşılması yüksek lisans tez çalışmamın konusunu oluşturmaktadır.

Petrol arama-iletim faaliyetlerinde kamulaştırma ve problemler isimli yüksek lisans tez çalışmamın danışmanlığını üstlenen, çalışmalarımın her aşamasında yardımlarını esirgemeyen hocam sayın Prof. Dr. Cemal BIYIK'a sonsuz saygı ve teşekkürlerimi sunarım.

Eğitim hayatımda büyük emekleri olan Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünün çok değerli hocalarına teşekkürü bir görev bilirim.

Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı'nın çok kıymetli yönetici ve çalışanlarına, destek ve katkılarından dolayı teşekkür ederim.

Hayatımın her anında yanımda olan ve desteklerini hiç esirgemeyen aileme sonsuz sevgilerimi sunarım.

İlter TÜRKOĞLU

Trabzon 2008

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	II
İÇİNDEKİLER.....	III
ÖZET.....	VI
SUMMARY.....	VII
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	VIII
TABLolar DİZİNİ.....	IX
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1 Giriş.....	1
1.2 Problemin Tanımı.....	2
1.3 Çalışmanın Amacı.....	2
1.4 Metodoloji.....	2
1.5 Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı'nın (TPAO) Kurulması ve Tarihsel Gelişimi.....	2
1.5.1 TPAO'nın Amaç ve Faaliyet Konuları.....	3
1.5.2 TPAO Teşkilatı.....	4
1.5.3 TPAO Bünyesindeki Harita Birimleri.....	5
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	6
2.1 Arsa ve Arazi Edinimi.....	6
2.2 Kamulaştırmanın Tanımı.....	10
2.3 Kamulaştırmanın Amacı.....	10
2.4 Kamulaştırma Kavramının Tarihsel Gelişimi.....	11
2.5 Kamulaştırmanın Yasal Dayanakları.....	13
2.6 Kamulaştırmaya Yetkili İdareler ve Onay Mercileri.....	13
2.7 Kamu Yararı Kararı Onay Mercileri.....	14
2.7.1 Onay Gerektiren Kamu Yararı Kararları.....	15
2.7.2 Onay Gerektirmeyen Kamu Yararı Kararları.....	15
2.8 Kamulaştırmaya Yapılan İtirazlar.....	15
2.8.1 İdari Davalar.....	16
2.8.2 Adli Davalar.....	16

2.9	Kamulaştırmaya Konu Olan ve Olmayan Şeyler.....	16
2.9.1	Kamulaştırmaya Konu Olan Şeyler.....	17
2.9.2	Kamulaştırmaya Konu Olmayan Şeyler.....	17
2.10	Kıymet Takdir Komisyonları.....	17
2.11	Uzlaşma Komisyonları.....	18
2.12	Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi.....	18
2.13	Kamulaştırma Haritaları.....	19
2.13.1	Kadastro Gören Yerlerde Kamulaştırma Haritalarının Yapımı....	22
2.13.2	Kadastro Görmeyen Yerlerde Kamulaştırma Haritalarının Yapımı.....	23
2.13.2.1	Zilyetlik Tespit Çalışmaları.....	23
2.14	Kamulaştırmanın Tescil Şekli.....	28
2.15	Kamu Kurumlarına ve Kamu Tüzelkişilerine Ait Taşınmazların Kamulaştırılması.....	37
2.16	Acele Kamulaştırma.....	40
2.17	İrtifak Hakları.....	40
2.17.1	İrtifak Hakkı Kurulması.....	42
2.17.2	İrtifak Hakkının Tapuya Tescili.....	42
2.17.3	İrtifak Haklarının Kesişmesi Durumu.....	43
2.18	Petrol ve Doğalgaz Piyasası Mevzuatına Göre Kamulaştırma.....	45
2.18.1	Petrol Kanununa Göre Kamulaştırma.....	45
2.18.2	Petrol Piyasası Kanununa Göre Kamulaştırma.....	45
2.18.3	Doğalgaz Piyasası Kanununa Göre Kamulaştırma.....	47
3.	BULGULAR VE İRDELEME.....	48
3.1	Kamulaştırmanın Olumsuz Yönleri.....	48
3.2	Uygulamalarda Karşılaşılan Problemler.....	49
3.2.1	Kadastro Kaynaklı Problemler.....	49
3.2.1.1	Ölçü Hataları.....	49
3.2.1.2	Sınırlandırma Hataları.....	50
3.2.1.3	Tersimat Hataları.....	51
3.2.1.4	Yüzölçümü Hesaplamalarından Kaynaklanan Hatalar.....	55
3.2.1.5	Grafik ve Klasik Paftalarda Meydana Gelen Hatalar.....	55
3.2.1.6	Küçük Ölçekli Kadastral Paftaların Yetersizliği.....	56
3.2.1.7	Kadastro Göremeyen Yerlerde Ortaya Çıkan Problemler.....	58

3.2.1.8	Kadastro Kaynaklı Problemlerde Düzeltmeler.....	59
3.2.2	Taşınmaz Mal Sahiplerinden Kaynaklanan Problemler.....	61
3.2.3	Teknik Problemler.....	62
3.2.3.1	Kamulaştırılan Parselde Teknik Hata Bulunması.....	62
3.2.4	Hukuki Problemler.....	63
3.2.4.1	Maliklerce Kamulaştırma Planındaki Sınırlara Uyulmaması.....	63
3.2.5	Uygulayıcı Kurumlardan Kaynaklanan Problemler.....	64
3.2.5.1	Taşınmaz Değerlemesinden Kaynaklanan Problemler.....	64
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	67
5.	KAYNAKLAR.....	69
	ÖZGEÇMİŞ.....	71

ÖZET

Günümüzde sosyal, ekonomik ve endüstriyel gelişimin en temel girdisi olan enerji, ülkeler için vazgeçilmez bir değer haline gelmiştir. Sanayi devriminden bu yana ekonomik şartlara ve nüfus artışına bağlı olarak hızla artan enerji ihtiyacının büyük bir bölümünün petrol ve doğal gaz kaynakları ile karşılanıyor olması göz önüne alındığında, petrolün aranmasının ve iletiminin ne kadar önemli bir faaliyet olduğu ortaya çıkmaktadır.

Ülkemizde kamu kurum ve tüzel kişilerince yürütülen petrol arama ve iletim faaliyetleri için gerekli olan taşınmazların elde edinimi çoğunlukla kamulaştırma ile olmakta ve uygulamalar esnasında bir çok problemlerle karşılaşmaktadır.

Bu çalışmada kamulaştırmanın genel tanımı ve ülkemizdeki kamulaştırma uygulamaları ile yasal süreçleri hakkında genel bilgiler verildikten sonra, Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı'nın petrol arama ve iletim faaliyetlerinde yaptığı kamulaştırma çalışmaları ve karşılaşılan problemler irdelenmiş, hata kaynakları ve çözümleri araştırılmıştır. Son bölümde ise yapılan çalışma genel olarak değerlendirilerek sonuçlar ve öneriler sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kamulaştırma, Petrol, Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı.

SUMMARY

Expropriation in Oil Exploration-Transportation Activities and Problems

Today energy, which is social, economic and industrial development's main input, has become indispensable source for countries. Since the industrial revolution, considering oil and natural gas have been used to meet most of the energy need which has increased rapidly because of the economic conditions and population growth, it is understood that how important oil exploration and transportation activities are.

In Turkey, in order to obtain necessary real property for oil exploration and transportation activities, which are carried out by the public enterprises or the public corporations, mostly use expropriation. Moreover, during the applications of expropriation a lot of problems are faced.

In this research, after the general definition of expropriation and general information about applications of expropriation with it's legal process had been explained, expropriation which was made during oil exploration and transportation activities by Turkish Petroleum Corporation and problems were investigated, then mistakes and solutions were researched. In the last part of this thesis, everything was assessed generally and results and proposals were presented.

Key Words: Expropriation, Oil, Turkish Petroleum Corporation.

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1. TPAO teşkilatı.....	4
Şekil 2. TPAO'daki harita faaliyetlerinin sürdürüldüğü birimler.....	5
Şekil 3: Arsa ve arazi politikası açısından taşınmaz edinilmesi yöntemleri.....	6
Şekil 4. Türkiye'de arsa ve arazi kullanımı.....	9
Şekil 5. Kamulaştırma bedelinin ödenmesi koşulları.....	18
Şekil 6. Geniş alanlı kamulaştırma haritası örneği.....	20
Şekil 7. Şeritvari kamulaştırma haritası örneği.....	21
Şekil 8. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tespiti.....	26
Şekil 9. Tapuda kayıtlı taşınmaz malların tespiti.....	27
Şekil 10. Tapulu özel mülkiyet'te kamulaştırma süreci.....	30
Şekil 11. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların kamulaştırılma süreci.....	35
Şekil 12. Kamu kurumları ve tüzelkişileri arasında taşınmaz mal devri.....	38
Şekil 13. İrtifak haklarının kesişmesi durumu	44
Şekil 14. Sistematik ölçü hatası sonucu oluşan zemin ve pafta uyumsuzluğu.....	50
Şekil 15. Sınırlandırma Hatası.....	51
Şekil 16. Hatalı nokta tersim edilmesi.....	52
Şekil 17. Hatalı nokta birleştirilmesi.....	53
Şekil 18. Eksik nokta tersimi.....	53
Şekil 19. Hatalı poligon tersimi.....	54
Şekil 20. Paftaların sayısallaştırılmaları ile meydana gelen kenarlaşma problemi.....	57
Şekil 21. Daimi irtifak hakkı kurulan boru hattı güzergahına yapılmış yapı.....	64

TABLÖLAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Osmanlı döneminde kamulaştırma mevzuatı.....	12
Tablo 2. Ülkemizde kamulaştırma mevzuatının gelişimi.....	12

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Kamusal proje ihtiyaçlarının karşılanmasında çok önemli işlevi olan ve gücünü Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sından alan kamulaştırma ile “Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkili kılınmıştır” [1]. Bu nedenle, Anayasal güvence altında olan mülkiyet hakkını sınırlayıcı bir işlem olan kamulaştırma, oldukça önemli bir uygulamadır. Kamulaştırma ile taşınmazlar üzerindeki tasarruf hakları süreli veya süresiz olarak sınırlandırılabilenekte, ya da mülkiyet hakkı, kamu yararı gözetilerek süreli veya süresiz ortadan kaldırılabilir. 1982 Anayasasının 35. maddesinde; “Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” hükmü bulunmaktadır. İnsan Haklarının ve Temel Özgürlüklerinin Korunmasına İlişkin Sözleşme'nin, 20.03.1952 tarihli 1 Nolu Ek Protokol'ünün 1 inci maddesinde de yer alan “mülkiyet hakkı” kamu yararı söz konusu olduğunda sınırlandırılabilir. Kamunun ihtiyaçlarını karşılayan, ulusun ve devletin çıkarlarıyla ilgili bulunan hak ve menfaatler “kamu yararı” kavramını meydana getirmektedir. Anayasamızda, “Kamu Yararı” başlığı altında ayrı bir düzenleme mevcuttur. Bu başlık altında “Kıyılardan Yararlanma” (md.43), “Toprak Mülkiyeti” (md.44), “Tarım, Hayvancılık ve Üretim Alanlarında Çalışanların Korunması” (md.45), “Kamulaştırma” (md.46), “Devletleştirme ve Özelleştirme” (md. 47) maddeleri yer almaktadır.

Ülkemizde, idarelerin taşınmaz edinmesinde en önemli yollardan biri olan ve Anayasamızın 46. maddesinde yer alan Kamulaştırma; kamu açısından büyük önem arz etmekte, buna karşılık uygulamalarında bir çok problemlerle karşılaşmaktadır.

Bu çalışmada, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu incelenerek, ülkemizdeki kamulaştırma faaliyetleri ve süreçleri hakkında genel bilgi verildikten sonra, Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı'nın yaptığı kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan problemler irdelenmiş, hata kaynakları ve çözümleri araştırılmıştır. Son bölümde ise yapılan çalışma değerlendirilerek çözüm önerileri getirilmiştir.

1.2. Problemin Tanımı

Ülkemizde devlet ve kamu tüzel kişilerin, kamu kuruluşlarının faaliyetleri için gerekli olan taşınmazların elde edilmesi genellikle kamulaştırma ile olmakta ve uygulamalar esnasında bir çok problemlerle karşılaşmaktadır. Bu sorunların yargıya intikali proje uygulamalarının gecikmesine, aşırı miktarda dava yoğunluğuna sebep olarak yargının önemli bir boyutta meşgul edilmesine sebep olmaktadır. Ayrıca, ülkemiz aleyhine Avrupa İnsan Hakları Mahkemelerinde açılan davaların büyük kısmının yine milyonlarca dolarlık kamulaştırma tazminat davalarından oluşması da göz önüne alındığında konunun ne kadar önemli olduğu daha iyi anlaşılmaktadır.

1.3. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın temel amacı, petrol arama ve iletim faaliyetleri için, Türkiye’de yürürlükteki mevcut yasalar çerçevesinde gerçekleşen kamulaştırma süreci çalışmaları hakkında bilgiler verilerek, detaylı bir irdelenmeden sonra, uygulamalarda karşılaşılan problemlerin tespiti ve çözümüne yönelik bir çalışma ortaya koymaktır.

1.4. Metodoloji

Bu çalışmanın gerçekleştirilmesi için temel olarak aşağıdaki yollar izlenecektir.

- Kamulaştırma ile ilgili gerekli literatür taraması, yasal dayanakları ve kamulaştırma proje uygulama süreci hakkında detaylı bilgilerin verilmesi,
- TPAO’nın petrol arama-iletim faaliyetlerinde yaptığı kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan problemlerin ana başlıklar altında toparlanarak irdelenmesi ve çözüm önerilerinin sunulması.

1.5. Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı’nın (TPAO) Kurulması ve Tarihsel Gelişimi

TPAO, Maden Tetkik ve Arama Enstitüsü (MTA) tarafından Türkiye’de petrol potansiyelinin ortaya çıkarılması sonucunda, bu potansiyelin hızla değerlendirilip, yurt ekonomisine katkıda bulunması amacıyla 1954 yılında, 6327 sayılı kanunla, milli petrol şirketi olarak Türkiye’de kamu adına hidrokarbon arama, sondaj, üretim, rafineri ve

pazarlama faaliyetlerini yürütmek amacıyla kurulmuştur. TPAO, kuruluşundan bu yana, sektörün tüm kollarında özverili çalışmalarda bulunmuş ve ilgili kanunda kendisine tanınan yasal hakları çerçevesinde pek çok önemli ve stratejik yatırımı başarıyla gerçekleştirmiştir. 1983 yılına kadar entegre bir petrol şirketi olarak aramadan üretime, rafinaja, pazarlama ve taşımacılığa kadar pek çok alanda faaliyetlerde bulunan TPAO, bugün ise sektörün sadece arama, sondaj ve üretim alanında faaliyet gösteren milli bir petrol şirketidir. Günümüzde, TPAO, ülkemizin sürekli artan ham petrol ihtiyacının öncelikle kendi öz kaynaklarımızdan karşılama hedefinin yanı sıra, uluslararası petrol şirketlerinde gözlenen entegrasyonun gereklerini de yerine getirerek rekabetçi bir ortam içinde güvenli, şeffaf ve eşitlikçi bir piyasanın oluşturulmasına yönelik çalışmalarına devam etmektedir [2].

1.5.1. TPAO'nın Amaç ve Faaliyet Konuları

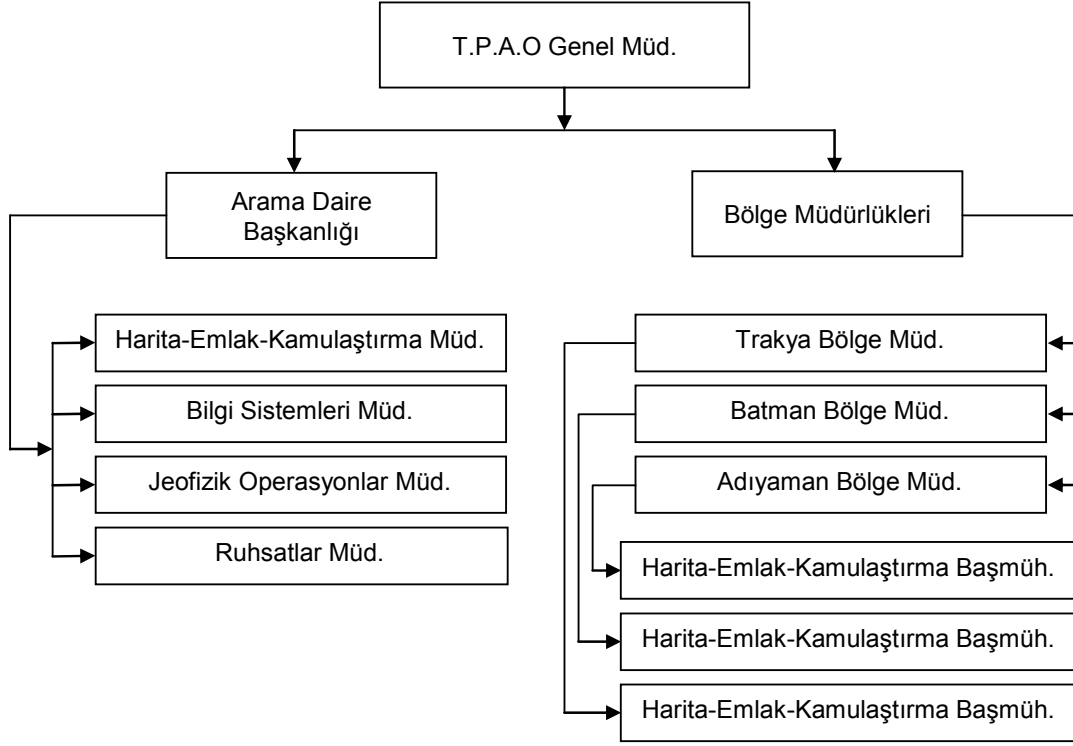
Kamu petrol sektörünü merkezi planlama ve koordinasyon ilkeleri dahilinde organize etmek ve bu suretle sektörü verimli, uyumlu ve memleket ihtiyaçlarını karşılamakta etkin duruma getirmek ve Petrol Kanununda tanımlanan petrol ameliyeleri ile dağıtım ve pazarlama faaliyetlerinde bulunmak ve jeotermal enerji üretimini geliştirmek, sermaye birikimi sağlayarak öncelikle petrol arama ve üretiminde yatırım kaynağı yaratmak amacı ile teşkil edilen TPAO'nın faaliyet konuları aşağıda gösterilmiştir.

- Devletin enerji ve petrol politikası dahilinde yurt içinde ve yurt dışında arama, sondaj, üretim, taşıma, depolama ve rafinaj gibi petrol ameliyelerini yapmak,
- Ham petrol, doğalgaz ve petrol ürünleri ithal ve ihraç etmek,
- Petrol ürünlerinin ihtiyaca göre bölgeler arasında dengeli bir şekilde dağıtılmasını ve yurt içinde veya yurt dışında depolanıp pazarlanmasını sağlamak,
- Faaliyet konusu işlerden biri için lüzumlu fabrika, boru hattı, depolama, enerji ve su tesisleri, bina , site ve diğer tesis ve teçhizatı inşa etmek, kurmak ve işletmek,
- Hizmetle ilgili menkul ve gayrimenkuller almak ve satmak, kendisine veya başkasına ait gayrimenkuller üzerinde ipotek ve rehin tesis etmek veya kaldırmak, aynî veya fikri hakları almak veya satmak [3].



1.5.3. TPAO Bünyesindeki Harita Birimleri

Türkiye Petrolleri A.O’da haritacılık faaliyetleri, ilgili müdürlük ve başmühendislikler tarafından sürdürülmektedir [Şekil 2].



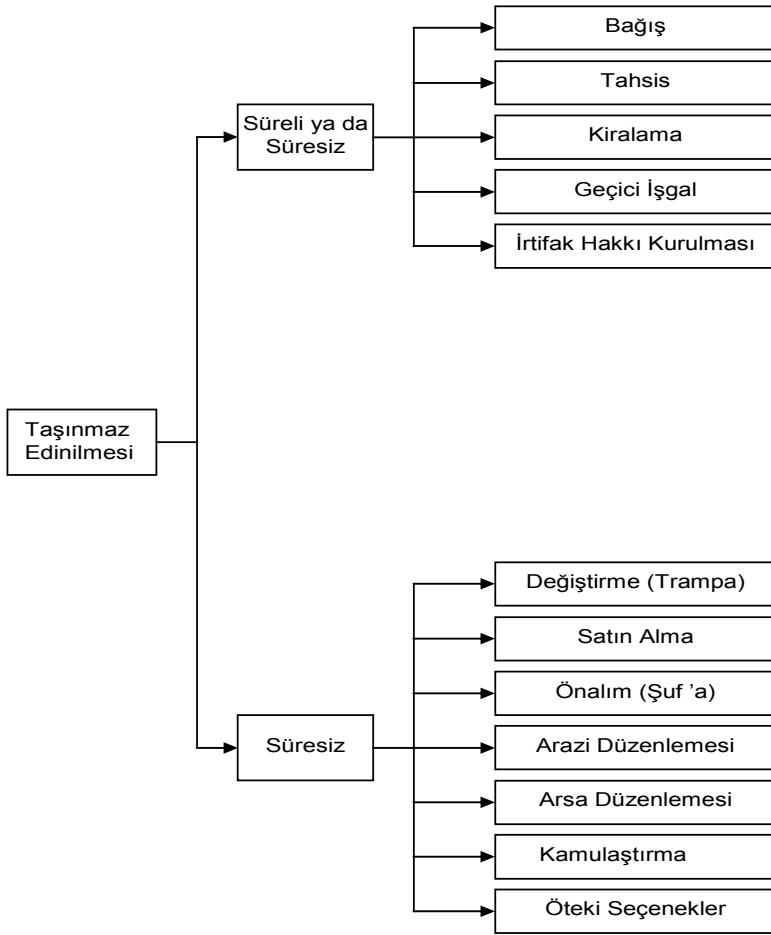
Şekil 2. TPAO’daki harita faaliyetlerinin sürdürüldüğü birimler

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

2.1. Arsa ve Arazi Edinimi

Kamusal projelerin uygulanacağı alanların ediniminde şimdiye kadar tutarlı bir politika yeterince belirlenemediğinden, ülkemizde taşınmaz edinilmesi gayretleri kendi içinde bir bütünlükle sürdürülememektedir. Bunun en güzel örneği, taşınmaz edinilmesinde en son başvurulacak kamulaştırma yönteminin en önce uygulanmasıdır.

Taşınmaz edinilmesi, çeşitli görüş ve ilkelere göre Şekil 3’deki gibi farklı şekillerde sınıflandırılabilir [5].



Şekil 3. Arsa ve arazi politikası açısından taşınmaz edinilmesi yöntemleri [5].

Bağış: Kamu yatırımları olan, yani kesinleşmiş uygulamaya hazır projeler için gereksinilen taşınmazların ilgili idareye yasal sahipleri tarafından, mülkiyetin karşılıksız olarak verilmesidir. Projenin uygulama programına alınmasından sonra ve inşaatı başlamadan önce, bağışlanan taşınmazın uygulayıcı kurum adına tapuya tescili yapılmalıdır.

Tahsis: 1050 sayılı Genel Muhasebe Kanunu'nun 23. maddesi uyarınca tapuda Hazine adına kayıtlı devlete ait taşınmazlar, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün izni ile kamu yararı amacıyla ve yapılacak hizmet süresince ilgili kamu idaresi emrine bedelsiz olarak tahsis edilir.

Kiralama: 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na ve kurumun kendi kuruluş yasasındaki yetki ve borçlar kanunu ile kira kanunu hükümleri uyarınca kamu yönetimi ve ilgili mal sahibi arasında yapılabilecek sözleşmeye dayanır. Bunun için her yıl yayımlanan Maliye ve Gümrük Bakanlığı tebliğleri ile getirilen ilkelere uyulur.

Geçici İşgal: Özel mülkiyetteki bir yerin, örneğin bir bayındırlık işi için gereksinilen bazı ilkel maddeleri çıkarmak veya toplamak, depo olarak kullanmak ya da bazı eşyayı koymak amacı ile geçici olarak kullanılmasıdır. Bu konudaki işlemler 18 Şubat 1331 tarihli "Menafi-i Umumiye Hususat için Efrada Ait Arazi ile Taş Ocaklarının Muvakkaten Suret-i İşgal Hakkındaki Kanun" hükümlerine göre yürütülür.

Geçici işgal karşılığında bir ücret ödenir. Mal sahibi ücreti yeterli görmezse yörenin en büyük mülki yöneticisine itirazda bulunarak bilirkişilerce bedelin saptanmasını isteyebilir. Bu yolla da bedelde anlaşma sağlanamazsa yargı yoluna başvurulabilir.

İrtifak Hakkı Kurulması: Mülkiyeti gerekmeden, bir yerden süreli ya da süresiz olarak yararlanma hakkı olup bir tür özel kamulaştırma değildir.

Değiştirme (Trampa): Taşınmazı gereksinilen kişiye, onayladığı bir taşınmaz verilir ve aradaki bedel farkı para ile denkleştirilir. Böylece taşınmazın sahibinin mülkiyet hakkı başka bir taşınmaz üzerinde sürer. Kamulaştırmaya başlandığında değiştirme ile edinilen taşınmaz kamulaştırılmış sayılır.

Satın Alma: Kamulaştırmayı yapacak idare Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine göre öncelikle satın alma yöntemini uygular. Kamulaştırma işlemi dışındaki satın almada taşınmaz, mal sahibince geri alınamaz. Ancak kamulaştırma kapsamında satın alınan taşınmaz için kamulaştırma koşullarının gerçekleştirilemediği durumlarda geri alma hakkı doğabilir.

Önalım (Şüf'a): Başkasına satılan bir malı, öncelikle satın alma hakkıdır. Bunu için konu olan taşınmazın, üçüncü kişilere satılmamış olması gereklidir.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve sınırlandırarak ilgili tapu idarelerine bildirmiş olduğu alanlardaki arsa ve arazi satışlarında tapu önalım hakkına sahiptir. Bu yerlerdeki arsa ve arazinin satışları tapu sicil müdürlükleri tarafından 15 gün içinde arsa Ofisine bildirilir. Arsa Ofisi en geç 30 gün içinde önalım hakkını kullanacağını bildirmez ve bu süre içinde satış bedeli ile her türlü harç ve masrafları peşin olarak taşınmaz mal sahipleri adına yatırmaz ise, önalım hakkını kullanmaktan vazgeçmiş sayılır.

8.12.2004 tarih ve 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu'nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun'un 3. maddesine göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün hak ve yükümlülükleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına geçmiştir.

Arazi Düzenlemesi: Kırsal alanın hem tarım, hem de yerleşim alanı olarak planlanması sırasında, kamusal kullanımlara ayrılmış yerler ve yeni yerleşim alanları için toprak gereksinimi ortaya çıkmaktadır.

Yerel kamusal gereksinimler için gerekli olan arazi öncelikle hazine arazilerinden yeterli olmadığı durumlarda ise kamulaştırma yoluyla elde edilmekteyken 22.11.1984 tarih ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nda değişiklik yapan 13.02.2001 tarih ve 4626 sayılı Kanun'a göre "toplulaştırma alanlarında gerçek kişilerle kamu ve tüzel kişilerine ait arazilerden projenin özelliğine göre, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için %10'a kadar katılım payı kesilir. Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla, yol fazlalıkları da aynı amaç için kullanılır. Katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ancak, katılım payı dışında kesilen arazi, öncelikle varsa eşdeğer hazine arazisinden karşılanır. Yoksa, kesilen arazi için kamulaştırma işlemi yapılır."

Arsa Düzenlemesi: Kentsel toprak düzenlemelerinde kamuya ayrılan yerlerin plan gereği kamulaştırılması öngörülmüş olmakla birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi genel hizmet alanlarının belli bir oranının doğrudan kamulaştırmaya başvurmadan elde edilmesine izin vermektedir.

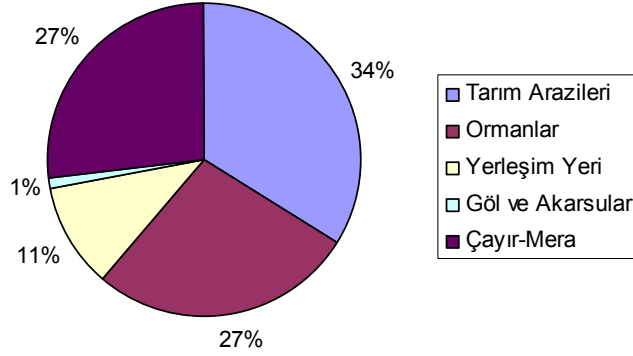
Öteki Seçenekler: Taşınmazın edinilmesine karşılık taşınmaz sahibine;

- Paylı mülkiyet
- İnşaat hakkı

- Kat mülkiyeti
 - Oturma veya yararlanma hakkı
- verilmesi gibi olanakların tanınmasıdır.

Kamulaştırma: Kısaca taşınmazların mülkiyet hakkına el koymadır. Süresiz taşınmaz edinme yöntemlerinden taşınmaz mal sahibi için en ağır olan, mülkiyet haklarına doğrudan el koyan, yasal ve yönetsel süreci en uzun olan ve aslında en son başvurulması gereken bir yöntemdir [6].

Arsa ve arazi ediniminin, kamusal projelerin uygulanmasında oldukça zor ve önemli bir aşama olduğu ülkemizde, toprağın kullanımı Şekil 4'deki gibi temel olarak şöyle sınıflandırılabilir; tarım arazileri, ormanlar, yerleşim yerleri, göl-akarsular, çayır-mera.



Şekil 4. Türkiye'de arsa ve arazi kullanımı [7].

Enerji endüstrisi, gaz şirketleri de dahil olmak üzere, konut, ticari ve sanayi müşterilerine güvenli enerji teminini garanti etmek zorundadırlar.

Yakıtların, enerji temin eden şirketlerce pazara ulaşmadan önce genellikle yüzlerce ve hatta binlerce kilometrelik mesafelerden nakliye edilmesi gereklidir. Yakıt ihtiyacı farklı mevsimler, haftanın farklı günleri ve günün farklı saatlerinde değişkenlik göstermesine rağmen, bu tür projelerin ekonomik açıdan optimize edilebilmesi için, nakliye sistemleri genelde yüksek yük faktörlerinde işletilmektedir. Bu nedenle enerji temin eden şirketler, enerji teminindeki kesintileri karşılayabilmek için çeşitli yollara ihtiyaç duymaktadırlar.

Projeler, yerel halkı fiziksel yer değiştirmeden ziyade ekonomik olarak etkilemektedir. Projelerde kullanılmak üzere daimi ve geçici arazi edinilerek insanların geçim kaynakları etkilenmektedir. Projelerin fiziksel olarak yer değiştirmeye sebebiyet

vermeyecek olmalarına rağmen yaratması muhtemel ekonomik etkiler nedeniyle bir arsa ve arazi edinim planı hazırlanması son derece faydalı bir planlamadır [8].

Projeler kapsamında petrol arama sahaları, boru hatları için pompa ve vana istasyonları ile depolama alanları için geçici ve daimi olmak önemli miktarlarda araziye ihtiyaç duyulmaktadır. Etkilenen halkın fiziksel ve ekonomik olarak yerinden etkilenmesini en alt düzeyde tutmak amacıyla aşağıdaki gibi bazı tedbirler alınabilir.

- Projenin arazi kullanımını en aza indirmek, inşaat sonrasında arazinin verimli kullanımı için arazinin ziraata elverişli olarak eski haline getirilmesi;
- Güzergah tasarımını özel mülkiyete konu taşınmazlarda fiziksel yer değiştirmelerden, geçici ve daimi kamulaştırmalardan kaçınacak şekilde yapılması; yerel halkın projenin sonuçlarından doğacak bir fiziksel yer değiştirme ve yeniden yerleşim gibi etkilere maruz kalmaması;
- Tazminat bedellerinin belirlenmesi için kapsamlı veri toplanması ve uygun değerlendirme yönteminin kullanılması [8].

Günümüz dünyasında herşeyin enerjiye bağlı olduğu düşünüldüğünde, milyarlarca dolar değerindeki petrol arama, boru hatlarıyla yakıt taşıma ve depolama projelerinin uygulanması zorunlu hale gelmiştir.

2.2. Kamulaştırmanın Tanımı

Devlet ve kamu tüzel kişilerince, kamu yararının gerektirdiği hallerde, kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların mülkiyet, kaynak ve irtifak haklarının bedellerini nakden ve peşin olarak veya Kamulaştırma Kanununda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yetkisine sahip idareler adına tesciline “Kamulaştırma” denir [1].

2.3. Kamulaştırmanın Amacı

Kamusal projelerin uygulanacağı alanların mülkiyeti her zaman kamuya ait olmayabilir. Plan ve projelerin hayata geçirilebilmesi için, bu gibi yerlerin, ya kamunun malı olması ya da kamuya mal edilmesi gerekmektedir. Projelerin uygulanacağı alanlar özel mülkiyete konu taşınmazlardan ise kamuya mal

edilmeden proje faaliyetleri başlatılamaz. Özel mülkiyete konu bu gibi yerler Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sının ilgili maddelerinde belirtilen esaslara göre hukuka uygun şekilde kamulaştırılır [9].

2.4. Kamulaştırma Kavramının Tarihsel Gelişimi

Kamulaştırmanın ilk örnekleri eski çağlarda ve eski Yunan'da görülmüştür. 1791 tarihli Fransız büyük ihtilali de devletlerin kamulaştırma hakkını tanımıştır. Mevzuat anlamında kamulaştırma yasaları; kent içi imar sorunlarının çözülebilmesi ve kentler arası yol sistemlerinin kurulabilmesi amaçlarıyla, ilk kez 1840 yılında İngiltere'de daha sonra 1841 de Fransa'da çıkarılmıştır. Türkiye'deki kamulaştırma işlemlerini de iki grupta incelemek mümkündür.

A. Cumhuriyet Öncesi Kamulaştırma: Osmanlı İmparatorluğu'nda bazı fetvalarda kamulaştırma kavramından bahsedilmektedir. Burada Devletin kamulaştırma hakkı, mülkiyet hakkını bedele dönüştürmek şeklinde değil, taşınmaz karşılığında bedel yerine konut veya arsa verilmesi biçimindedir. Kamulaştırma, Tanzimat'a kadar sadece zaruret halleriyle sınırlı ve sistematik değildir. Tanzimat sonrası batılılaşma çabalarına paralel olarak ve yapı yasasına temel oluşturmak üzere kamulaştırma, kavram ve uygulama olarak Avrupa ülkelerinden aktarılmıştır. Osmanlı döneminde kamulaştırma ile ilgili çıkarılan mevzuat, zaman sırasına göre Tablo 1'de gösterilmiştir. Bu mevzuatın tamamında, kamulaştırmanın gerçek değer üzerinden ve peşin ödeme biçiminde olacağı belirlenmiştir.

B. Cumhuriyet Sonrası Kamulaştırma: Ülkemizde arazi edinimi, kamu yararı bulunmak koşuluyla yaygın olarak kullanılmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında, 1924 tarihli Anayasanın gerçek değere dayalı peşin ödeme ilkesine rağmen, kamulaştırma ile ilgili çıkartılan yasaların özünde Devletin güçlendirilmesi ve kalkınma amaçları nedeniyle bu ilke gözardı edilmiştir. Bu olağanüstü koşullardan doğan etkenler nedeniyle, bazı uygulamalarda kamulaştırılan taşınmaz karşılığında ödenecek bedele esas olarak vergi değeri alınmıştır. Tablo 2'de hangi amaçlar için böyle bir ayrıma gidildiği gösterilmiştir [10].

Tablo 1. Osmanlı döneminde kamulaştırma mevzuatı [10].

Tarih	Kamulaştırma Mevzuatının İçeriği
1856	- Kamulaştırma konusunda Ebniye mevzuatı gereğince çıkarılan özel bir nizamnamedir. - Kamulaştırma kapsamında yer alan işler sayılmıştır. Kamu yararı kararı zorunlu olup, kamulaştırma bedeli kıymet takdir komisyonunca belirlenmektedir.
1876	- İlk Anayasa olarak, 21 inci maddesi ile kamu yararına ve gerçek değeri peşin ödenerek taşınmazların kamulaştırılması düzenlenmiştir.
1879	- 1856 tarihli nizamnameyi yürürlükten kaldırmış ve devlet ile belediyeler için kamulaştırma hükümleri getiren bir nizamnamedir.
1909	- Vakıflara ait kamulaştırma kanunudur. Yalnızca bu konuda tanımlanan amaçlar için kamu yararı alınması gerekli görülmemiştir.
1910	- Belediyeler için çıkartılan kamulaştırma yasasıdır. - Diğer yasalardan farklı olarak, yol ve meydan kamulaştırmalarında, kamulaştırma bedelini kısmen karşılamak üzere gereğinden 20 m. den daha fazla kamulaştırmaya izin verilmiştir. Ayrıca kamulaştırma sahasına bitişik parsellerdeki değer artışının ¼'ünün belediyelerce alınacağı belirtilmiştir.
1913	- İstanbul için çıkartılan özel bir kamulaştırma yasasıdır. - Yeni yollar açmak, tramvay yollarını genişletmek ve yangın yerlerini kamulaştırmak amaçlanmıştır.

Tablo 2. Ülkemizde kamulaştırma mevzuatının gelişimi [10].

Tarih	Kanun No	Kamulaştırma Karşılığı		Kanunun Tanımı
		Rayiç Değeri	Vergi Değeri	
1924	-	•		Anayasa, 74. madde
1925	583		•	Ankara için kamulaştırma kanunu
1926	929		•	Devlet Demir Yolları kamulaştırma kanunu
1934	2497		•	Belediyelerce yapılacak kamulaştırma kanunu
1939	3710	•		Belediye kamulaştırma kanunu
1940	3887		•	Milli Savunma ihtiyaçları için kamulaştırma kanunu
1940	3908		•	Yeniden kurulacak Erzincan şehir yerinin kamulaştırılması hakkında kanun
1956	6830	•		Kamulaştırma Kanunu
1961	334	•		Anayasa, 38. madde
1971	1488		•	Anayasa değişikliği, 38. madde 2 ve 3. fıkralar
1982	2709	•		Anayasa, 46. madde (Yürürlükte)
1983	2942	•		Kamulaştırma Kanunu
2001	4650	•		Kamulaştırma Kanunu (Yürürlükte)

2.5. Kamulaştırmanın Yasal Dayanakları

Kamulaştırma ile ilgili temel hükümler, Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sında "kamu yararı" başlığı adı altında 46. madde de doğrudan düzenlenmiştir. Anılan madde: "Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir. Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir. İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır." 35. ve 47. maddeler de dolaylı olarak, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda ve ilgili yönetmeliklerde bulunmaktadır.

Ancak sözü edilen temel mevzuat, tüm kurum ve kuruluşlar için geçerli olmasına rağmen bazılarının ihtiyaçlarını, işlerinin özelliğı nedeniyle tam olarak karşılamadığı görülmektedir. Bu gibi durumlarda ilgili kurum ve kuruluşlar, kendi görev yasaları ve ilgili yönetmeliklerden yararlanırlar. Bunlara örnek olarak 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Yönetmeliğı, 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun, Petrol Kanunu, Maden Kanunu, bunlara örnek olarak verilebilir. Ayrıca özellikli projelerde, örneğın Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı projesi gibi, projenin amacına uygun olarak, genel uygulamanın yanı sıra, projeye özgü bazı özel düzenlemeler de yapılabilmektedir [9].

2.6. Kamulaştırmaya Yetkili İdareler ve Onay Mercileri

Kamu yararı kararı verecek merciler Kamulaştırma Kanunun 5. maddesinde belirtilmiştir. Kamu yararı kararı verecek merciler şunlardır:

a) Kamu idareleri ve kamu tüzel kişileri;

- Üçüncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili Bakanlık,

- Köy yararına kamulaştırmalarda Köy İhtiyar Kurulu,
- Belediye yararına kamulaştırmalarda Belediye Encümeni,
- İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda İl Daimi Encümeni,
- Devlet yararına kamulaştırmalarda İl İdare Kurulu,
- Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,
- Üniversiteler, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih
- Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,
- Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda

ilçe idare kurulu,

- Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda İl İdare Kurulu,

- Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,

- Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu.

b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,

c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık.

2.7. Kamu Yararı Kararı Onay Mercileri

Kamu yararı kararlarını onaylayan merciler ile onaya gerek olmayan durumlar Kamulaştırma Kanunun 6.maddesinde aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.

2.7.1. Onay Gerektiren Kamu Yararı Kararları

- a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde Kaymakamın, il merkezlerinde Valinin,
 - b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, Valinin,
 - c) Üniversite yönetim kurulu kararları, Rektörün,
 - d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul Başkanının,
 - e) Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, Genel Müdürün,
 - f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,
 - g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları Bakanın,
 - h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, Valinin,
- onayı ile tamamlanır.

2.7.2. Onay Gerektirmeyen Kamu Yararı Kararları

Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak olan hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

2.8. Kamulaştırmaya Yapılan İtirazlar

Kamulaştırılacak taşınmaz malın sahibi, zilyedi ve diğer ilgililer noter veya köy ihtiyar kurulu aracılığıyla yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere gazete ile yapılan ilan tarihinden veya köy odasına asılmak suretiyle yapılan ilan süresinin bitiminden itibaren otuz gün içinde dava açabilirler. Kamulaştırmaya yapılan itirazları, idari ve adli davalar olmak üzere iki grupta toplamak mümkündür.

2.8.1. İdari Davalar

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılmayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden 30 gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılabilir [1].

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

2.8.2. Adli Davalar

Kamulaştırmada takdir olunan bedel ile maddi hatalara karşı adli yargıda dava açılabilir. İdari yargıya başvurulduğu takdirde, adli yargıya başvuru süresi, idari yargı kararının kesinleştiği tarihten; bu kararlara karşı temyiz veya karar düzeltilmesi isteminde bulunulmuş ise, buna ilişkin kararların tebliği tarihinden itibaren işlemeye başlar.

İştirak halindeki mülkiyette veya müşterek mülkiyette paydaşların tek başına dava hakları vardır. İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren 30 gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir. İdare tarafından, ilgili kanun hükümlerine göre tespit olunan malik, zilyet ve diğer ilgililere karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde davaya, bu gerçek malik; tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur. Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez [2].

2.9. Kamulaştırmaya Konu Olan ve Olmayan Şeyler

Kamulaştırma çalışmalarında, kamulaştırma konusu olan ve olmayan şeyler aşağıda belirtilmiştir.

2.9.1. Kamulaştırmaya Konu Olan Şeyler

Mülkiyeti gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait, taşınmazlar, kaynaklar, irtifak hakları kamulaştırmanın konusunu teşkil etmektedir.

2.9.2. Kamulaştırmaya Konu Olmayan Şeyler

Kamu malı niteliğinde olan taşınmazlar ile özel kanunlar uyarınca kamulaştırma dışı tutulmuş taşınmazlar kamulaştırma konusu olamazlar. Bunlar;

- Meralar, yaylâklar, kışlaklar,
- Devlet Ormanları,
- Özel yasalarla kamulaştırılması yasaklanmış taşınmazlar,
- Kamu malı niteliğindeki taşınmazlar (yol, meydan, park, vb),
- Evvelce kamulaştırılan veya kamulaştırma işlemleri kesinleşmekle (31/b şerhi verilen) birlikte tapuda henüz idare adına tescili yapılmamış taşınmazlar,
- Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (dağlar, dere yatakları gibi),
- Kamu tüzel kişilerine ait taşınmaz mallar (2942 sayılı yasanın 30. maddesine göre işlem yapılır).

Ancak ihtiyaç halinde, taşınmazın niteliğine göre Orman Kanunu, Mera Kanunu, tespit ve tescil dışı yerler için Medeni Kanunun 999. maddesindeki; “Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.

Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, Tapu Sicilinden çıkartılır” hükmü dikkate alınarak gerekli işlemler yapılır [11].

2.10. Kıymet Takdir Komisyonları

Kamulaştırma Kanununun 8. maddesine göre kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırma işleminin her safhasında kendi ihale komisyonu, yoksa bu amaçla kuracağı komisyon marifetiyle tespit ettireceği bedel üzerinden mal sahibi ile anlaşarak taşınmaz malı, kaynağı veya bunlar üzerindeki irtifak haklarını satın alabilir. Bu suretle satın alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır. Ancak, kamulaştırmaya ve bedeline

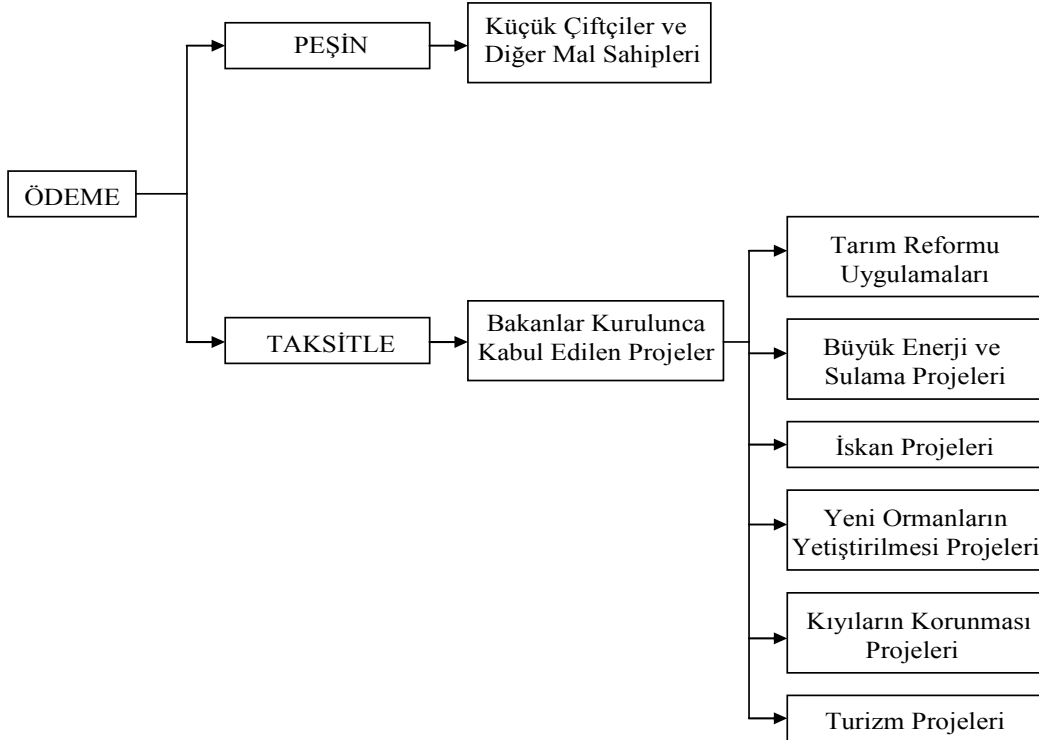
itiraz davaları açılmaz.

2.11. Uzlaşma Komisyonları

İdareler, kendi içerisinde, yetkili amirin onayı ile en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla Uzlaşma Komisyonunu görevlendirir. Kıymet Takdir Komisyonlarınca tahmin edilen bedeller üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere çalışmalar yapılır.

2.12. Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi

Kamulaştırma bedelinin peşin ödenmesini öngören Anayasamız, Şekil 5’de görüldüğü gibi ancak bazı durumlarda taksitle ödeme yapılmasına izin vermiştir [6].



Şekil 5. Kamulaştırma bedelinin ödenmesi koşulları [6].

2.13. Kamulaştırma Haritaları

Kamulaştırma haritalarının yapımı, kamulaştırılacak taşınmazların hukuki ve teknik durumlarının belirlenmesine yönelik bir dizi çalışmayı kapsar. Buna bağlı olarak hazırlanan kamulaştırma dosyası ise; kamulaştırma planı örneği ile bu planda gösterilen taşınmazlarla ilgili kamulaştırma için gerekli bilgileri içeren belgelerden oluşur. Bu planların yapımı teknik ağırlıklı bir çalışmadır [9].

Geniş alanlı kamulaştırma haritaları:

Baraj, petrol-doğalgaz arama, toplu konut gibi projelerde çok sayıda parselin kamulaştırılmasını içeren planlardır [Şekil 6].

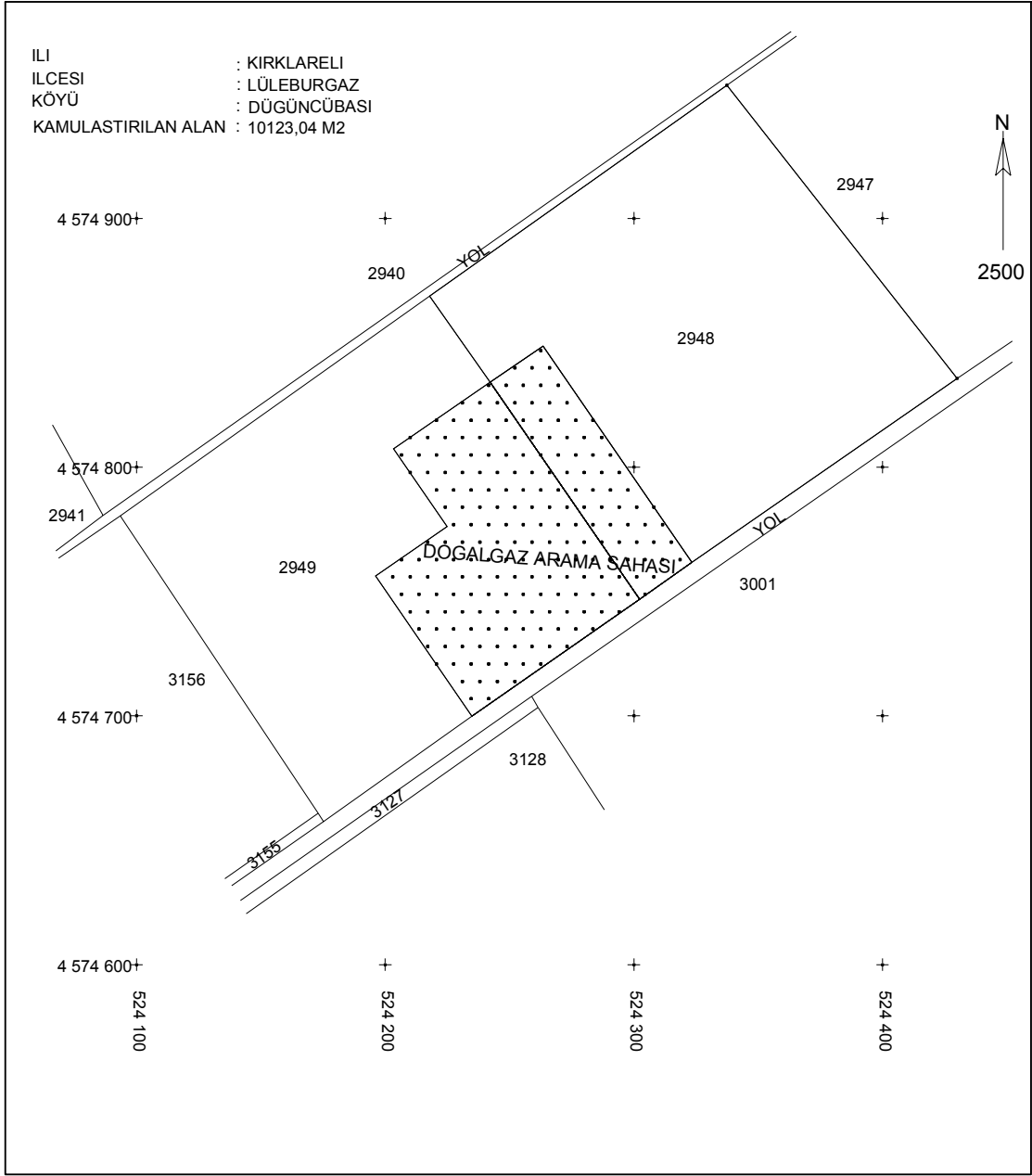
Şeritvari kamulaştırma haritaları:

Güzergah şeklinde olan; boru hatları, enerji nakil hatları, kara-demir yolu ve sulama kanal projeleri için hazırlanan planlardır. Şeritvari planlar mülkiyet ve irtifak hakkı tesisi için ayrı ayrı düzenlenebileceği gibi bir arada olarak da düzenlenebilirler [Şekil 7].

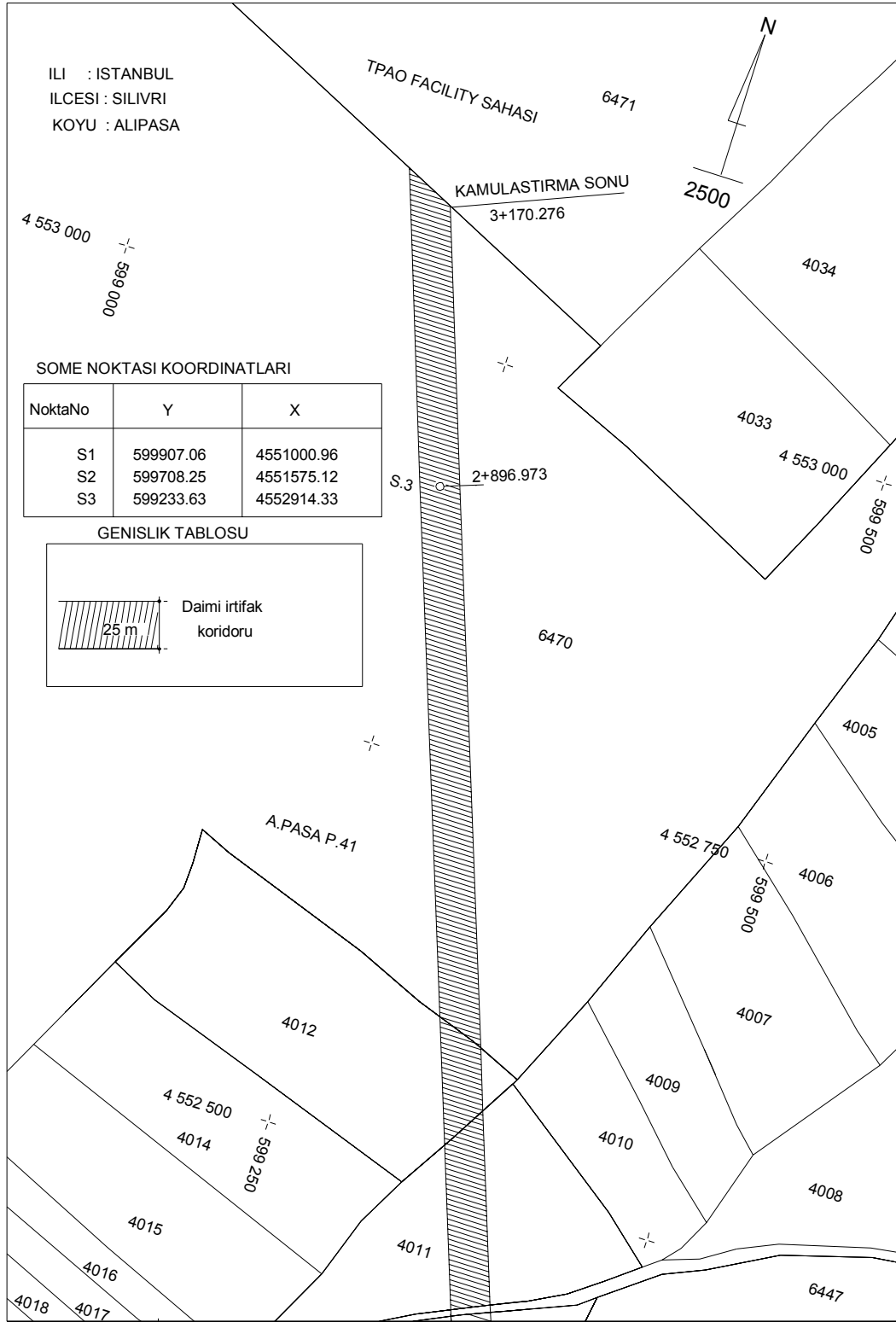
Kamulaştırma haritalarının hazırlanması teknik bir çalışmayı gerektirmesi ve ayrıca tescile tabi olması nedeniyle; Kadastro Müdürlüklerini ve Tapu Sicil Müdürlüklerini ilgilendiren bir işlemdir.

Kamulaştırma haritaları;

- Kamulaştırma işlemi ile ilgili talebin karşılanabilmesi için ilgili kurumun bünyesindeki mühendislerle ya da serbest çalışan bir mühendise yaptırılır ve Kadastro müdürlüğünce de kontrol edilir,
- Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğine göre yer kontrol noktalarına dayalı olarak yapılır,
- Kadastro paftası ölçeğinde düzenlenir,
- Kamulaştırma planı kadastro paftasına işlenebilecek şekilde düzenlenir,
- Yüzölçümü hesabı sayısal yöntemle yapılır [12].



Şekil 6. Geniş alanlı kamulaştırma haritası örneği



Şekil 7. Şeritvari kamulaştırma haritası örneği

2.13.1. Kadastro Gören Yerlerde Kamulaştırma Haritalarının Yapımı

Paftalar klasik, fotogrametrik ya da sayısal ise;

Kamulaştırmaya konu olan parselin köşe noktalarının koordinatları; orijinal ölçü değerlerine göre hesaplanır, bu mümkün değilse kadastro paftasından okunmak suretiyle elde edilir.

Şeritvari olmayan haritalarda kamulaştırma sınırı kırık noktaları; şeritvari ise some noktaları veya T_o , T_f ve AÜN (Aliyman Üstü Nokta) noktaları zemine aplike edilir ve bu noktalara ahşap kazık vb. geçici işaretler konur. Kamulaştırma sınırının parsel mülkiyet sınırını kestiği noktalar ile kurbun zemine aplikesi için gerekli olan noktaların koordinatları hesaplanır. Koordinatlardan, parselin kamulaştırılan ve kamulaştırma dışında kalan yüzölçümleri hesaplanır.

Paftalar grafik ise;

Kamulaştırılacak parseller çevresi ile birlikte yer kontrol noktalarına bağlı olarak ölçülür ve kadastro paftasındaki parsellerle karşılaştırılır. Kadastro paftasıyla uyum sağlayan noktalar sabit nokta kabul edilir. Bu noktalara dayalı olarak kamulaştırma sınırı kadastral pafta üzerine işlenir. Koordinatlardan, parsellerin, kamulaştırılan ve kamulaştırma dışında kalan yüzölçümleri hesaplanır [12].

Kamulaştırma haritaları ve dosyaları bir bütündür. Birbirlerinin tamamlayıcısı durumundadır. Dosyalar ne kadar düzenli ve içerik olarak ihtiyacı karşılayacak şekilde hazırlanırsa, kamulaştırma işlemleri düzgün, hatasız ve kolaylıkla yürütülür. Kadastrosu yapılmış alanlarda standart bir kamulaştırma dosyasında bulunması gereken belgeler şu şekilde sıralanabilir:

- Dosya onay kapağı
- Kamulaştırma haritası
- Tapu kayıt listesi
- Taşınmaz listesi
- Yer kontrol noktalarının koordinat listesi ve röper krokileri
- Kurp hesapları ve some noktalarının koordinat listesi
- Sayısallaştırılan parsellerle ilgili koordinat listesi
- Alan hesapları
- Ölçü krokileri
- Tescil bildirimleri (beyannameleri)

- Adres ve nüfus kayıtları
- Müştemilat listesi ve tutanakları
- Proje tadilatıyla ilgili belgeler.

2.13.2. Kadastro Görmeyen Yerlerde Kamulaştırma Haritalarının Yapımı

Henüz Kadastro görmemiş yerdeki kamulaştırma haritaları, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği esaslarına göre aşağıdaki şekilde yapılır:

2.13.2.1. Zilyetlik Tespit Çalışmaları

Genel olarak zilyetlik “bir şeyi elinde bulundurmak” demek olup, eşya hukukunun temel kavramlarından [13]. 2942 sayılı kanunun 19. maddesinde; kadastro görmeyen yerlerdeki tapusuz taşınmazlar üzerindeki hakların tespiti ve zilyetlerinin belirlenerek kamulaştırmayı yapan idare adına tesciliyle ilgili hususlar düzenlenmiştir. Taşınmazlar açısından zilyetlik ile ilgili hükümler, Medeni Kanunda ve diğer bazı kanunlarda yer almıştır.

Medeni Kanunu’nda zilyetlik:

MK’nun 713. maddesi; “Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

Tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılarına karşı açılır.

Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilan olunur. Son ilandan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da

itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hakim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur. Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler. Kararda, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları ve yüzölçümü belirtilir ve karara, uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir. Özel kanun hükümleri saklıdır.”

MK’nun 715. maddesi; “Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma el-verişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.

Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tabidir.” hükmündedir.

Kadastro Kanununun 14,16 ve 17. maddelerinde de Medeni Kanunumuzun bu temel hükümlerine paralel hükümler bulunmaktadır.

Kadastro Kanununun 16. maddesine göre;

Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden:

a) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmî bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak yerleri ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler, boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.

b) Mera, yaylâk, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanları ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline kaydedilir.

Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler.

Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.

c) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular istisnalar dışında tescil ve sınırlandırmaya tabi değildirler.

d) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine (Mera Kanunu, Orman Kanunu, Kıyı Kanunu vb.) tabidir [14].

Eğer taşınmaz hakkında zilyetlik iddiasında bulunuluyorsa, öncelikle yukarıda belirtilen 3402 sayılı kanununun 16. maddesinde sayılan yerlerden olup olmadığı ilgili kurum ve kuruluşlardan sorularak 16. madde kapsamında kalmayan taşınmazın tespiti halinde, elde edilen belge ve bilgiler doğrultusunda taşınmazın zilyedini belirleme çalışmaları yapılır.

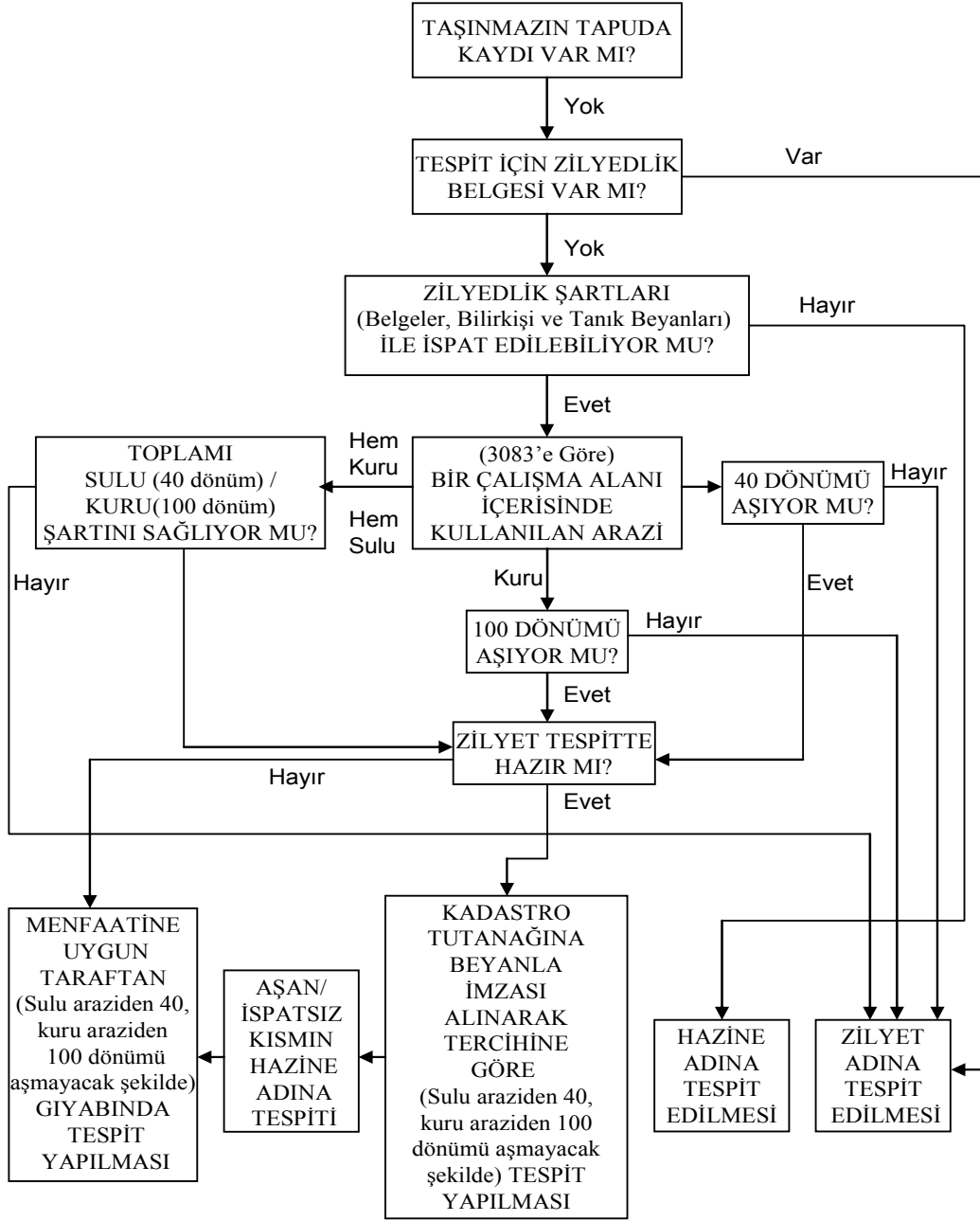
İdare, tapulama veya kadastro yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülkî amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister. Mülkî amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve Sulh Hukuk Mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar. Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte görev yaparlar [1].

Bu çalışmaların amacı, zilyetlik konusu taşınmazın hak sahiplerini, konumunu doğru belirleyerek kamulaştırmayı yapan idarenin ve mahkemelerin işini kolaylaştırmanın yanında, hak sahipliği yönünden anlaşmazlıkları ve haksızlıkları engellemek olmalıdır.

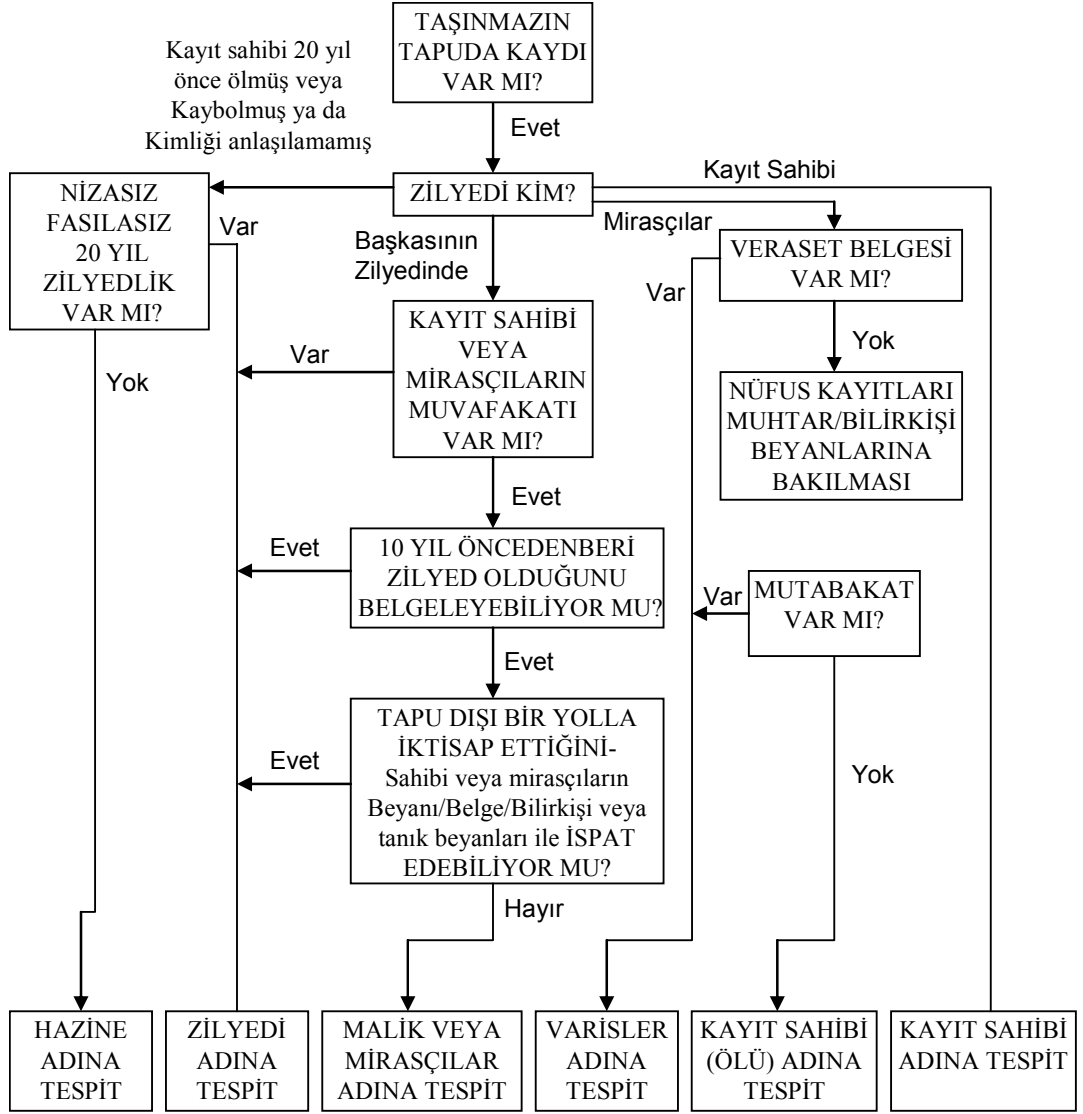
Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların iktisabında temel unsur zilyetliktir. Zilyetlik Medeni Kanun'un 973. maddesinde; “ Bir şey üzerinde fiili hakimiyeti bulunan kimse onun zilyedidir. Taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır” şeklinde ifade edilmiştir. Zilyetliğin iki unsuru vardır:

- 1- Fiili hakimiyet,
- 2- Zilyet olma iradesi.

3402 sayılı Kadastro Kanununun ilgili maddelerine istinaden zilyetliğin kazanılması Şekil 8’de; tapuda kayıtlı taşınmazların tespiti ise Şekil 9’da gösterilmiştir [13].



Şekil 8. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tespiti [13].



Şekil 9. Tapuda kayıtlı taşınmaz malların tespiti [13].

Kadastro gören yerlerde olduğu gibi, kadastro görmeyen alanlarında kamulaştırma dosyalarının düzenli ve içerik olarak ihtiyacı karşılayacak şekilde olması gereklidir. Kadastro görmeyen alanlarında standart bir kamulaştırma dosyasında bulunması gereken belgeler şu şekilde sıralanabilir:

- Dosya onay kapağı
- Kamulaştırma haritası
- Bilirkişi yemin tutanakları
- Zilyetlik tespit tutanakları

- Taşınmaz listesi
- Yer kontrol noktalarının koordinat listesi ve röper krokileri
- Kurp hesapları ve some noktalarının koordinat listesi
- Sayısallaştırılan parsellerle ilgili koordinat listesi
- Alan hesapları
- Ölçü krokileri
- Tescil bildirimleri (beyannameleri)
- Adres ve nüfus kayıtları
- Müştemilat listesi ve tutanakları
- Proje tadilatıyla ilgili belgeler.

2.14. Kamulaştırmanın Tescil Şekli

Kamulaştırma cebri bir el koyma yoludur. Bu arada taşınmazın malikinin kendi rızasıyla taşınmazı kamulaştırıcı idareye devretmesi de mümkündür. Bu durum, işlemin kamulaştırma olma niteliğini değiştirmez. Mal sahibi kamulaştırmaya rıza göstermezse, kamulaştırmayı yapan idare, mahkemeden tescil kararı alabilir.

Taşınmaz üzerinde ipotek, haciz, ihtiyati tedbir, vakıf şerhi ve benzeri takyitler bulunması kamulaştırmaya engel değildir. Taşınmazın mülkiyetinin davalı olması da kamulaştırmaya engel olmadığı gibi trampa yolu ile kamulaştırma yapılması da mümkündür.

Rızaen Kamulaştırma;

Kamulaştırılacak taşınmaz malın maliki kamulaştırmaya razı olursa, Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesine göre Tapu Sicil Müdürlüğünce resmî senet düzenlenir. Bu resmî senedi taşınmaz maliki ile kamulaştırmayı yapan idarenin temsilcisi imzalar. Esas itibarıyla bu işlemin satıştan farkı yoktur. Malik bu resmî senede bedeli artırmak için dava açma hakkının saklı olduğu yolunda kayıt düşülmesini talep edemez. Zira, 2942 sayılı kamulaştırma yasasının 4650 sayılı yasayla değişik 10'uncu maddesine göre rızaî kamulaştırmalarda bedele itiraz mümkün değildir [15].

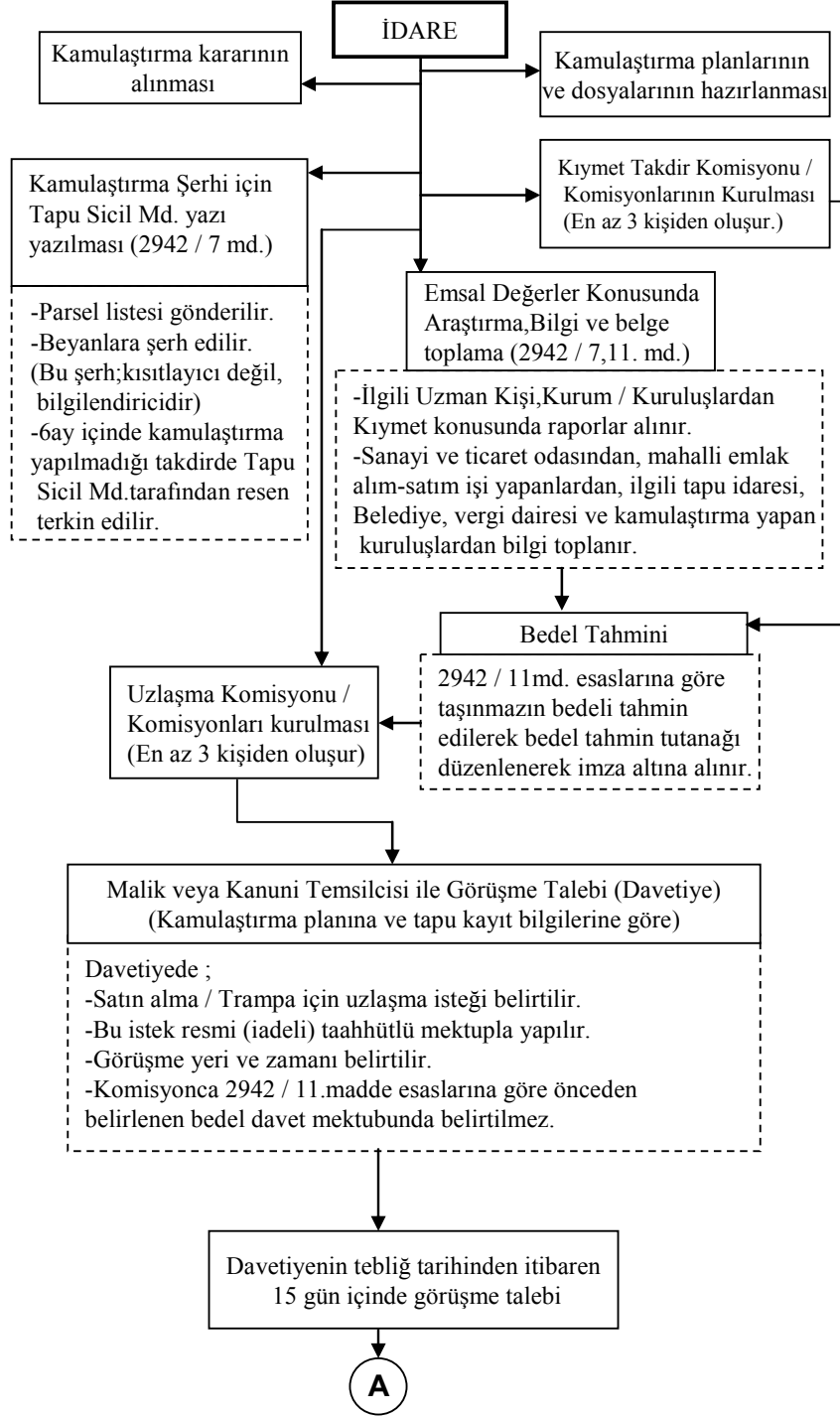
Mahkeme Kararı ile Kamulaştırma;

Mal sahibi kamulaştırmaya razı olmaz ise idare, mahkemedен, adına tescil kararı alarak bu ilamı tapuda infaz ettirir ve cebren taşınmazın maliki olur. Malikin bedele itiraz etmiş olması, hatta dava açmış olması idare adına tescili engellemez. Ancak malik kamu yararı kararına karşı İdare Mahkemesine dava açarak, yürütmeyi durdurma kararı almış ve bu kararı Tapu Sicil Müdürlüğüne ibraz etmiş ise bu durum idare adına tescili engeller. İdare adına tescilden sonra İdare Mahkemesi kamulaştırmayı iptal ederse, idarenin kamulaştırdığı malı, tapuda rızası ile tashihen eski malikine iade etmesi gerekir. İdare bu devre yanaşmazsa Asliye Hukuk Mahkemesinden tapu iptal ve tescil kararı getirilmesi lazımdır.

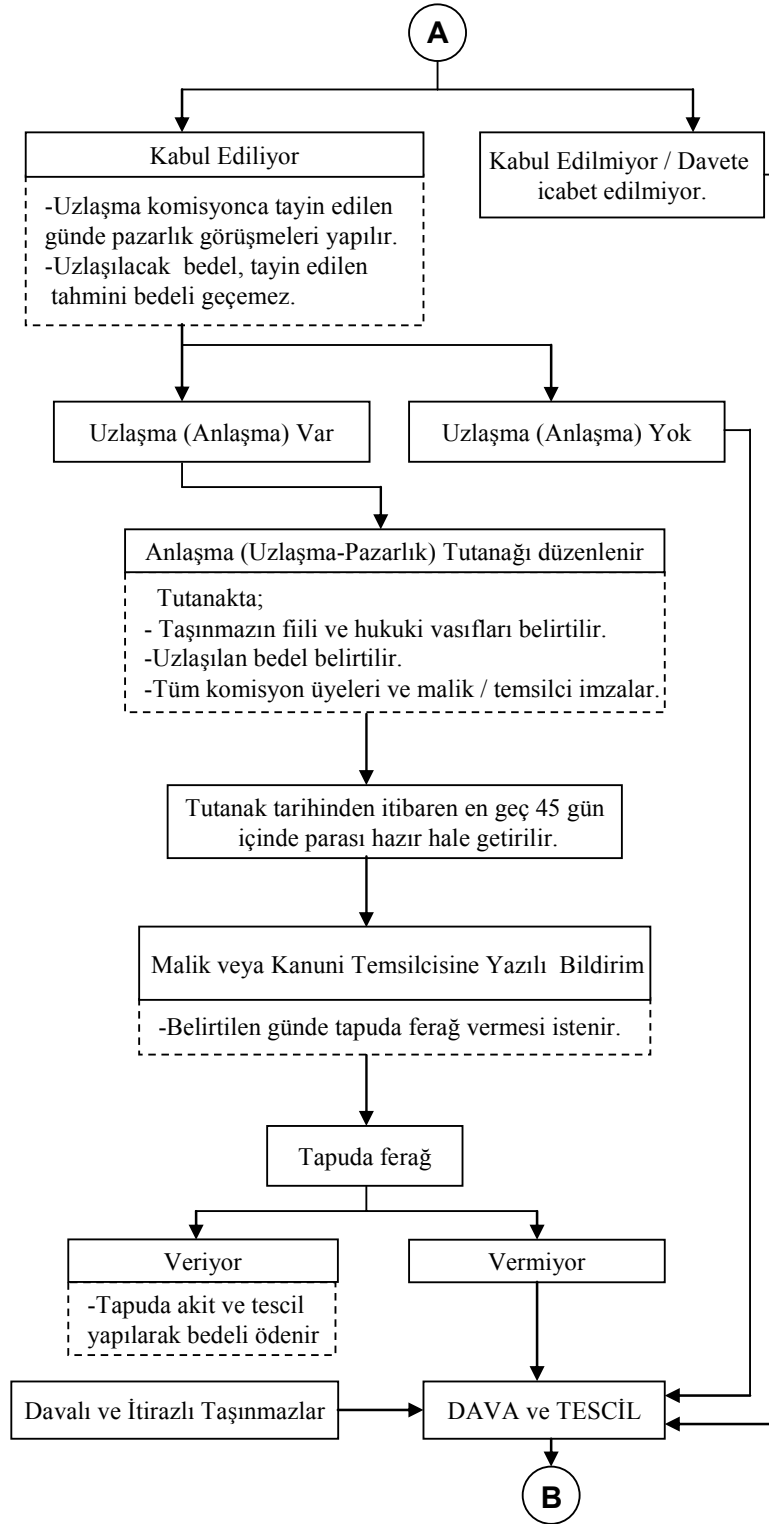
Kamulaştırma cebri bir tescil yolu olduğundan mülkiyet hakkının idareye geçişi tescilsiz kazanım hallerinden biri olarak sayılmıştır. Kamu yararı kararının kesinleştiği anda mülkiyet idareye geçmiş sayılır. Bundan sonra idare adına tapuda yapılacak tescil şekli bir işlemdir.

Kamulaştırma işleminin rızaî ferağ dışında tüm aşamaları resmî yazılarla yapılır. Kamulaştırıcı idare temsilcisinin bizzat tapu dairesine müracaatına gerek olmadan taşınmaz malın tapu kütük sayfasına idarî belirtme ve şerh düşebilir. Mahkeme kararına istinaden idare adına tescil yapılabilir [15].

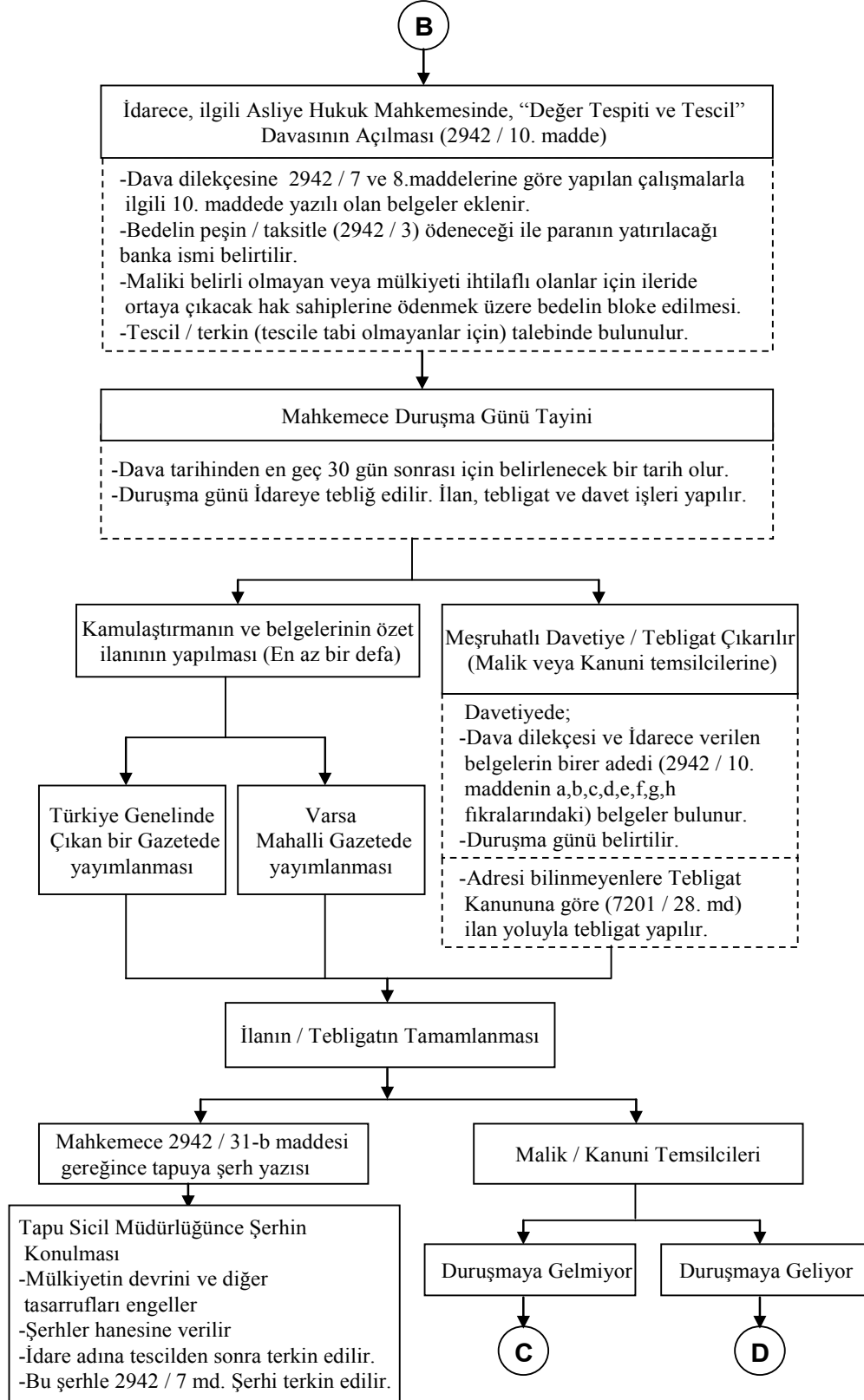
Tapuda kayıtlı olan taşınmaz malların kamulaştırılması; Kamulaştırma Kanununun 8. maddesindeki satın alma usulü ve 10. maddesindeki mahkemece kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili şeklinde olmaktadır [Şekil 10].



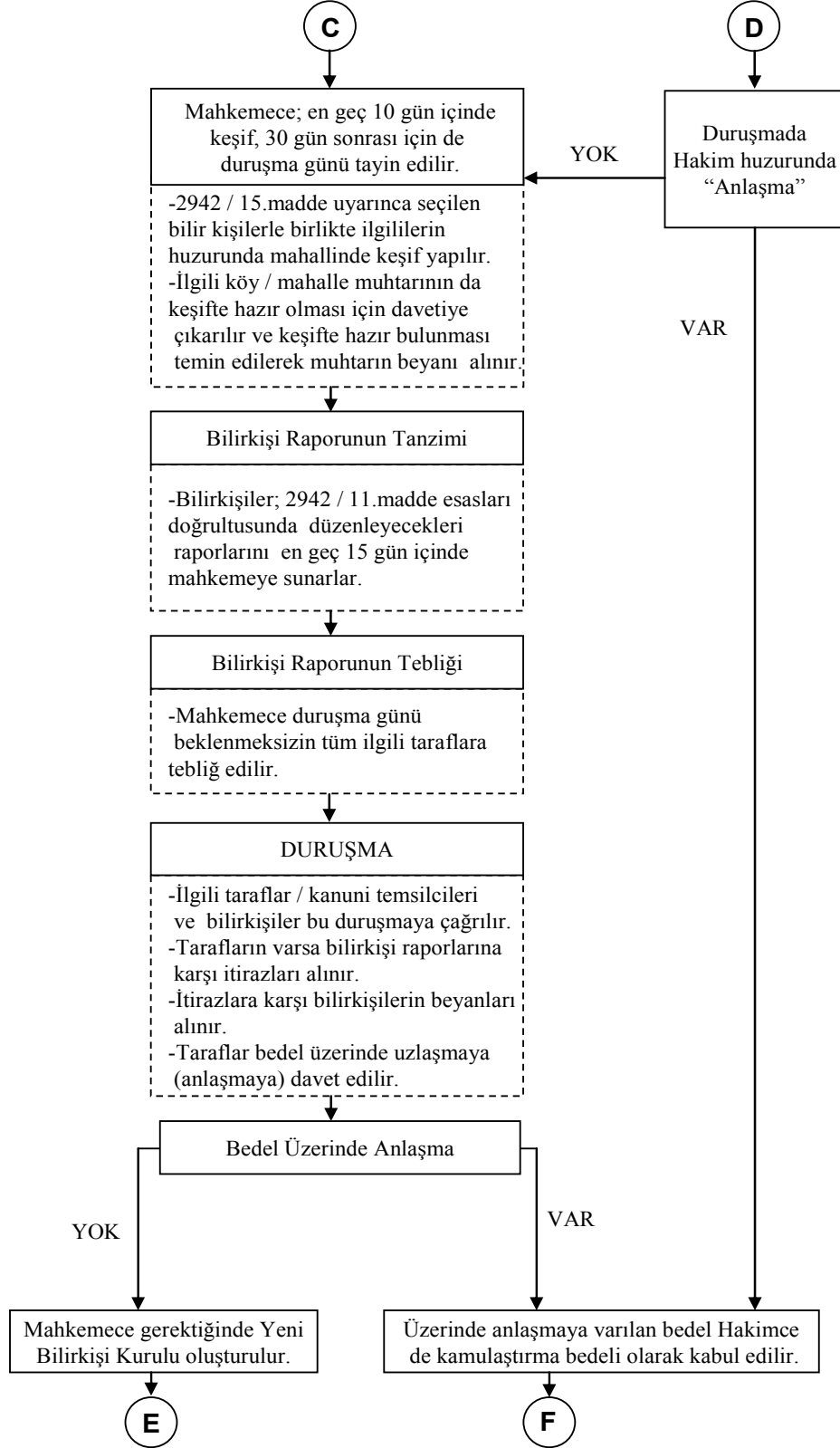
Şekil 10. Tapulu özel mülkiyet'te kamulaştırma süreci [1,9].



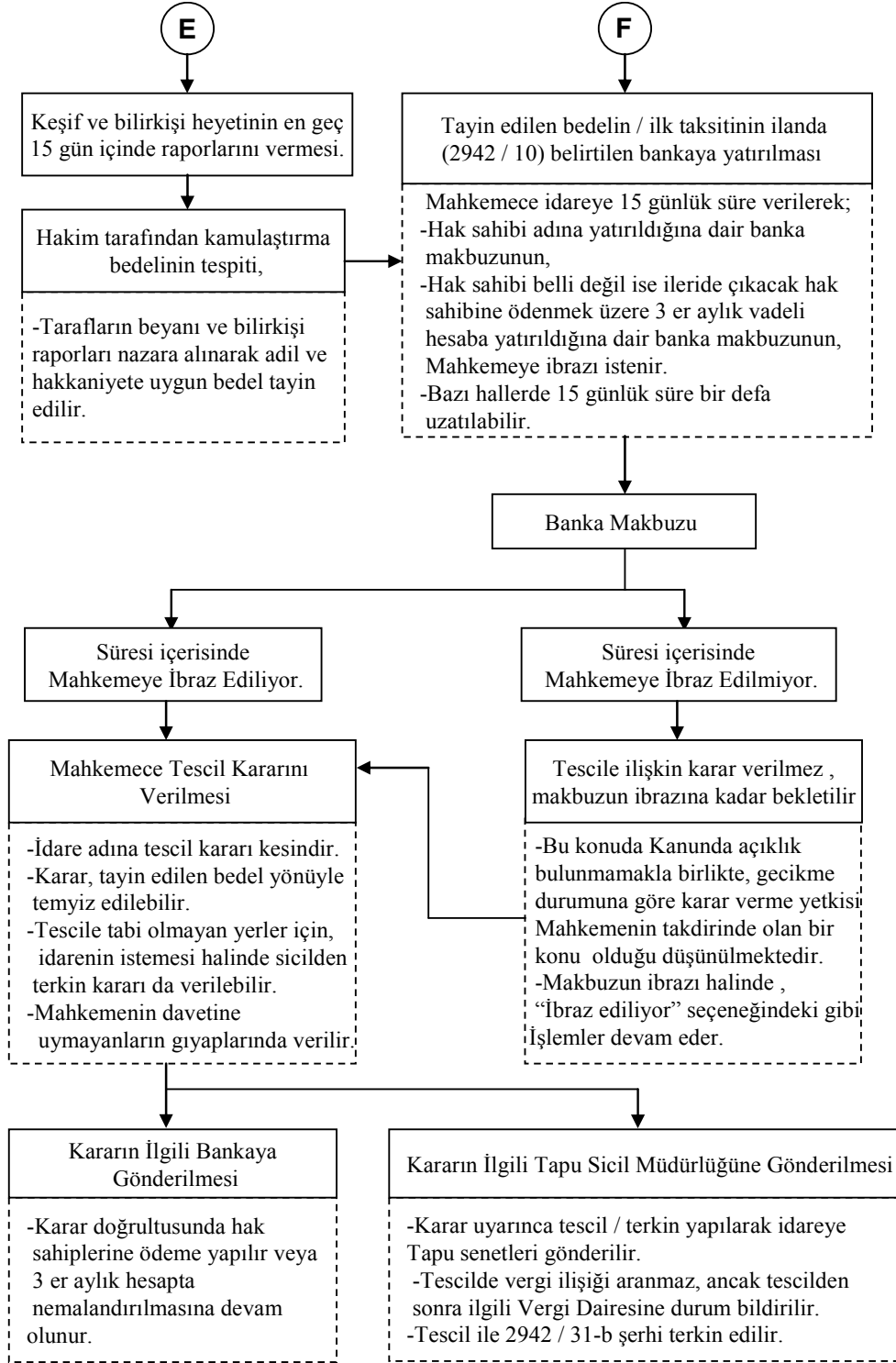
Şekil 10.'un devamı



Şekil 10.'un devamı

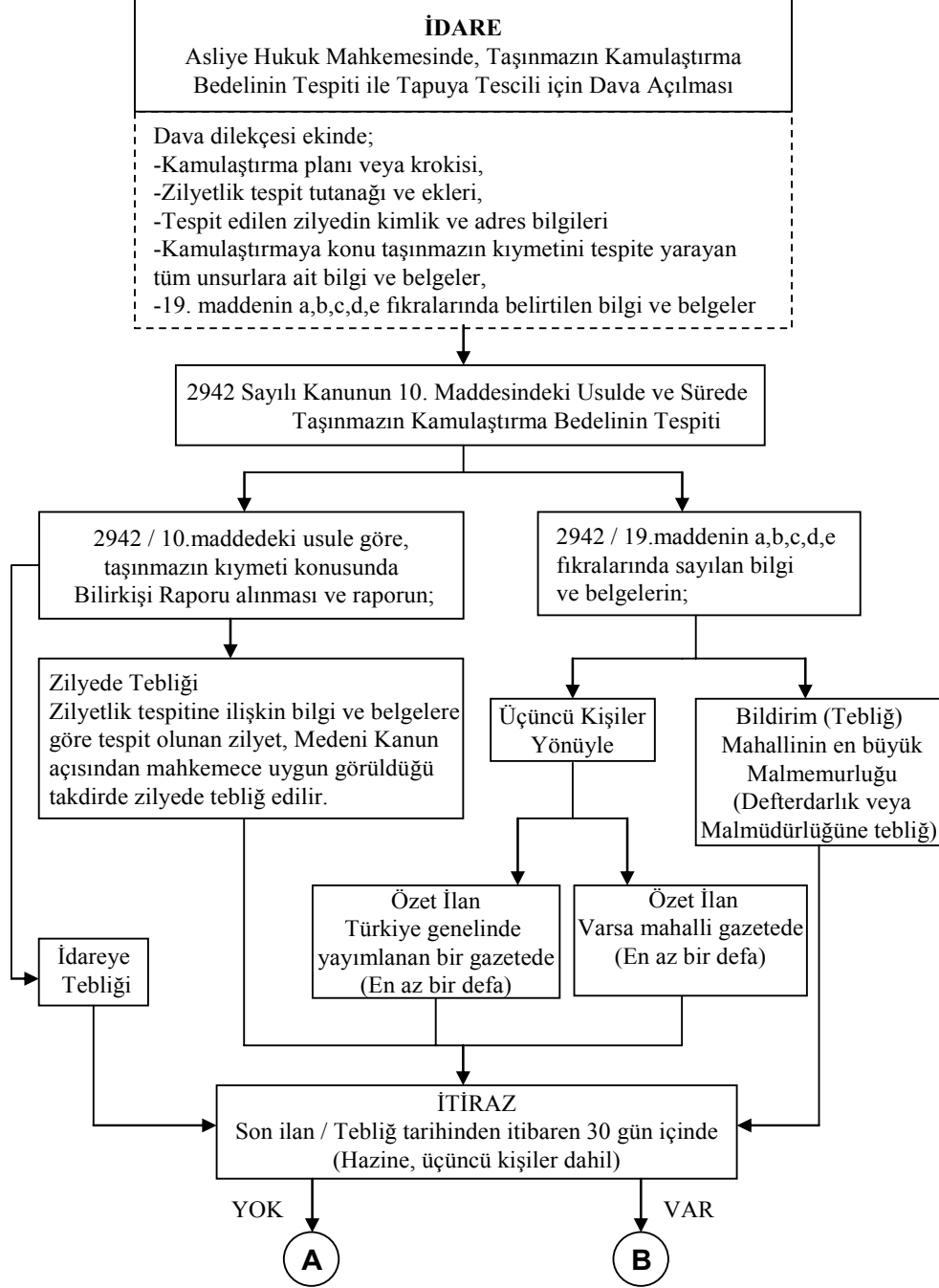


Şekil 10.'un devamı

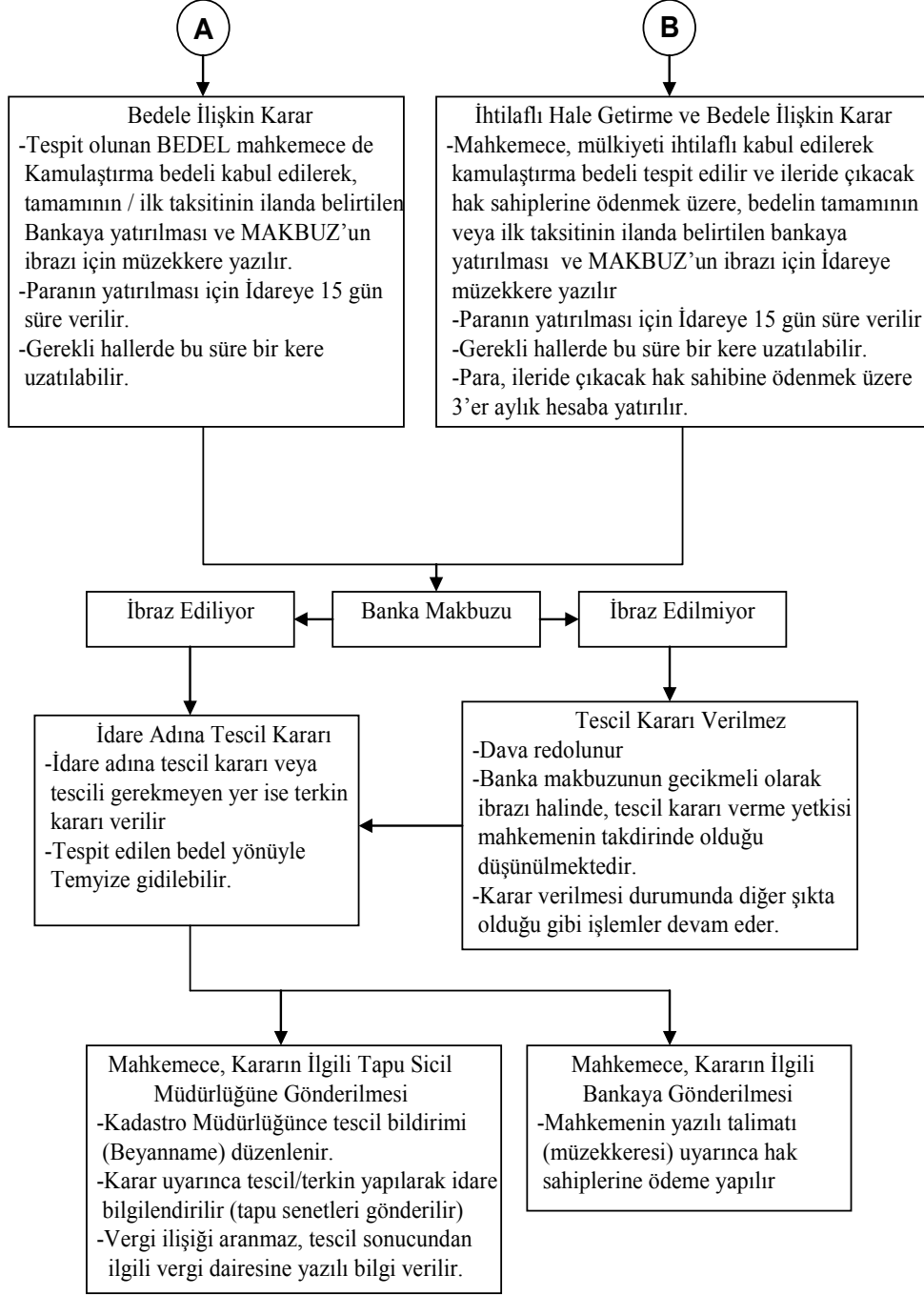


Şekil 10.'un devamı

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların kamulaştırılması; Kamulaştırma Kanununun 19. maddesine göre yürütülür. Kanunun 19. maddesinde; kadastro görmeyen yerlerdeki tapusuz taşınmazlar üzerindeki hakların tespiti ve zilyetlerinin belirlenerek idare adına tesciliyle ilgili hususlar düzenlenmiştir [Şekil 11].



Şekil 11. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların kamulaştırılma süreci [1,9].



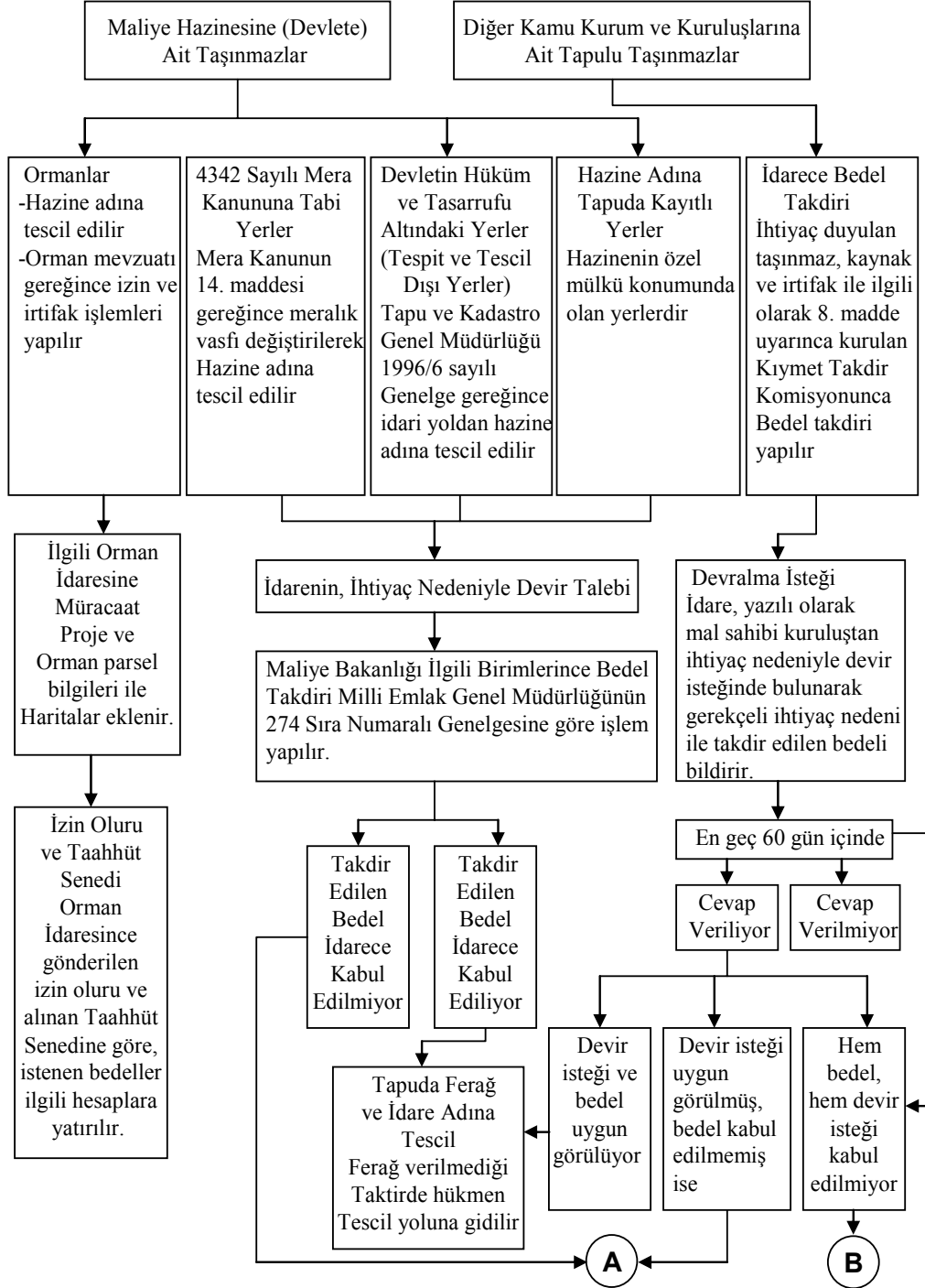
Şekil 11.'in devamı

2.15. Kamu Kurumlarına ve Kamu Tüzelkişilerine Ait Taşınmazların Kamulaştırılması

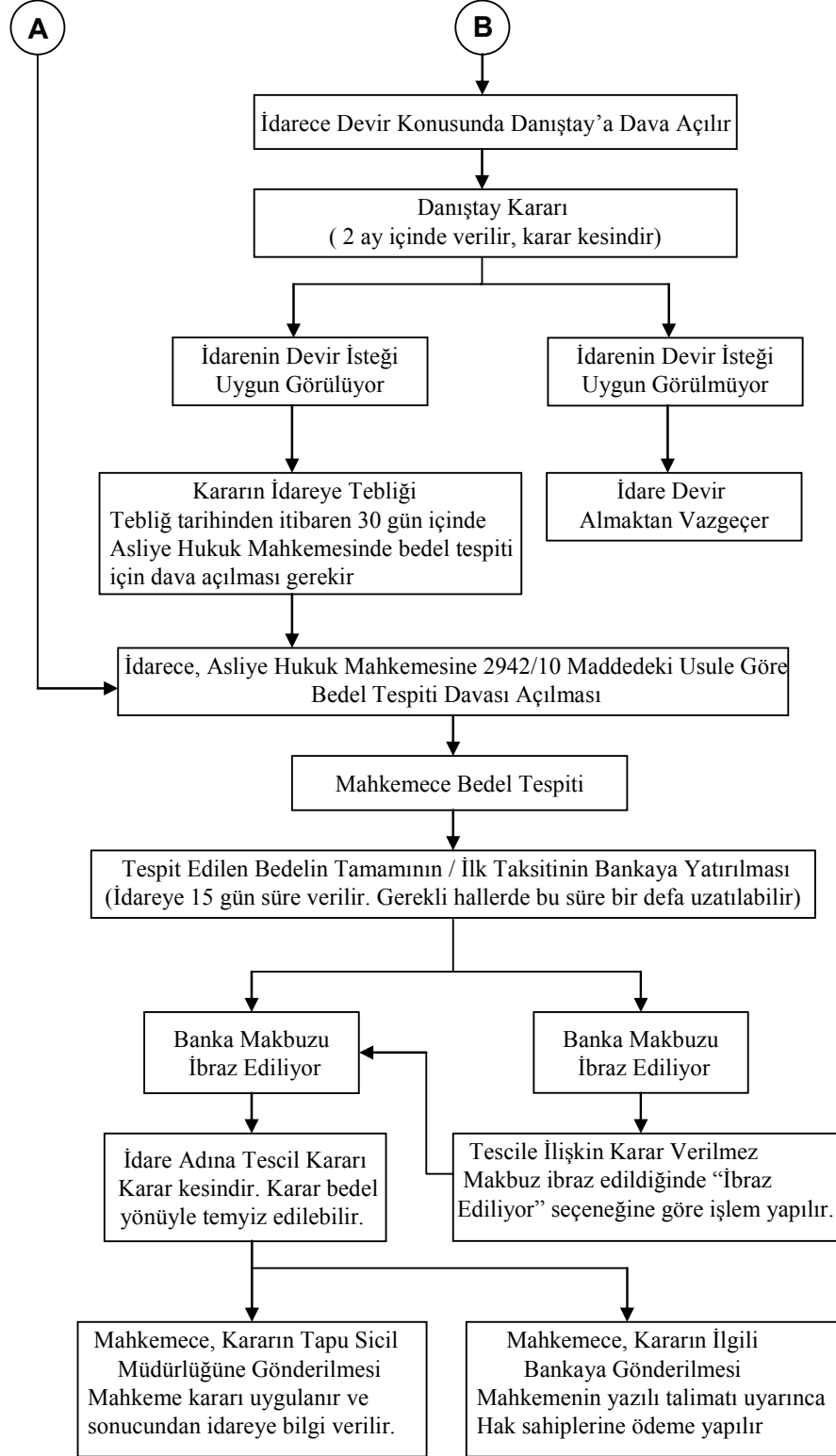
Kamulaştırmanın konusunu teşkil eden taşınmaz malların gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde olması gerekmektedir. Kamu kurumları ve kamu tüzelkişileri arasında taşınmaz mal devrinde Kamulaştırma Kanununun 30. maddesine göre; “Kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz. Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devre muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, isteyen idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır. Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı kıymet takdiri komisyonuna değer takdir ettirir. Taraflar bu komisyon raporuna, kendilerine verilmiş veya tebliğ ediliş tarihinden itibaren otuz gün içinde itiraz ettikleri takdirde, anlaşmazlık, 29/6/1938 tarih ve 3533 sayılı kanun hükümlerine bağlı olmaksızın taşınmaz malın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesince karara bağlanır” Danıştay’a göre, bir idareye ait taşınmaz malın, başka bir idare tarafından kamulaştırılması yolunda tesis edilen işlem yok hükmündedir. Bir idareye ait taşınmazın başka bir idare tarafından kamulaştırılması yok hükmünde olduğundan, iptal davasının otuz günlük süre içinde açılıp açılmadığına bakılmaksızın kamulaştırmanın hükümsüzlüğüne karar verilmesi gerekir. Diğer bir ifade ile dava, otuz günlük dava açma süresi geçirildikten sonra açılrsa bile süre yönünden davanın reddine karar verilmeyip işlemin hükümsüzlüğüne karar verilmesi gerekir [16].

Buradaki en önemli hususlardan biri, eğer mal sahibi idare devre muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise, taşınmazı isteyen idarenin başvurusu üzerine, Danıştay tarafından o taşınmaza hangi idarenin daha fazla ihtiyacı olduğu iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Bir kamu tüzel kişinin veya kurumunun elindeki taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkına başka bir kamu tüzel kişinin gereksinim duyması durumunda izlenecek yol Şekil 12’de açıklanmıştır.



Şekil 12. Kamu kurumları ve tüzelkişileri arasında taşınmaz mal devri [1,9].



Şekil 12.'nin devamı

2.16. Acele Kamulaştırma

Kamulaştırmanın, esas itibariyle Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen prosedüre uygun olarak yapılması gerekmektedir. Ancak bazı durumlarda kamulaştırma usulüne uyulması halinde kamu hizmeti gecikebilir. İşte bu sebeple Kamulaştırma Kanunu'nun 27'nci maddesinde acele kamulaştırma düzenlenmiştir. Acele kamulaştırma, olağanüstü durumlarda uygulanan bir kamulaştırma şekli olup, ancak kanunda sınırlı olarak sayılan hallerde bu kamulaştırma yöntemine başvurulabilir. Acele kamulaştırmada, kıymet takdiri dışındaki diğer işlemlerin sonradan tamamlanması öngörülmüştür [16].

Kamulaştırma Kanununun 27'nci maddesi şöyledir: “3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 11 ve 12 nci madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına milli bir bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir”.

Buna göre örneğin; Bakanlar Kurulunun 13.12.2001 tarih ve 2001/3523 sayılı kararına istinaden, Bakü-Tiflis-Ceyhan ham petrol boru hattı projesinin Türkiye kesimindeki kamulaştırma işlemlerinde acele kamulaştırma yöntemi uygulanmıştır.

2.17. İrtifak Hakları

İrtifak hakkı, taşınmaz malikinin mülkiyetle ilgili yetkilerinden bazılarının kullanılmasının, irtifak hakkı sahibi yararına yasaklayan sınırlı bir ayni (arzi) haktır [6].

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

Ayni irtifak hakkı Medeni Kanunun 779'uncu maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır:

“Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar.”

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

İrtifak hakları aşağıdaki gibi sınıflandırılabilir:

A. Şahsi İrtifak Hakları: Mülkiyet hakkına sahip bulunmayan bir kişinin lehine kurulan irtifak haklarıdır. Şahsi irtifak haklarında genelde tek bir taşınmaz vardır. Yani, arzi irtifak haklarında olduğu gibi karşılıklı iki taşınmaz söz konusu değildir. Birden çok taşınmaz bu hakkın konusu olsa dahi bunlar karşılıklı değildir. Bu hak şahıs lehine kurulur ve şahsi irtifak hakkında şahıs, gerçek veya tüzel kişi olabilir.

- İntifa Hakkı: Bu hakka sahip olan kişinin yaşamıyla sınırlı olarak, başkasına ait bir şeyden yararlanma hakkıdır. Burada intifa hakkı sahibi taşınmazın iyesi değil, başkasına ait taşınmaz üzerinde kullanma ve yararlanma hakkının sahibidir.

- Sükna Hakkı: Bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir. Konut amacını gidermeyi ve bu amaçla bir binada oturarak yararlanmayı sağlayan sınırlı bir haktır. Başkasına devredilemez ve mirasçılara geçemez.

B. Ayni (Arzi) İrtifak Hakları: Arzi irtifak hakları bir taşınmazın aleyhine başka bir taşınmazın lehine kurulan irtifak çeşididir.

Ayni irtifak haklarında karşılıklı iki taşınmaz vardır. Bunlardan lehine irtifak kurulan taşınmaza hakim (yaralanan) taşınmaz, aleyhine irtifak hakkı kurulan taşınmaz ise hadim (yükümlü) taşınmaz denir.

Ayni irtifak hakkı, belli bir şahıs lehine değil, belli bir taşınmaz lehine kurulduğu için yararlanan (hakim) taşınmaza sahip olan, irtifak hakkına da sahip olur. Buna karşılık yükümlü taşınmazı sonradan iktisap edenlerde bu yükümlülüğe katılmak zorundadır.

Ayni irtifak, lehine kurulduğu taşınmaza bağlanmıştır. Ondan ayrı olarak devredilemez. Taşınmazın devrinde bu hakkın devrinin hariç tutulması mümkün değildir.

Medeni Kanunun 727 ve 744’üncü maddelerine göre, elektrik, gaz, su gibi şeylerin mecraları (akımları) için irtifak hakkı tesis edilebilir.

Kanun “gibi” demekle bu mecraların (akımlılıkların) elektrik, gaz ve su yolu ile sınırlı olmadığını ifade etmek istemiştir. Teknolojik gelişmenin getirdiği akımlılıklar ile zamanla ortaya çıkacak tel, boru ve benzeri araçlarla arazi üzerinden veya altından geçirilecek nesneler için mecra (akımlılık) irtifakı kurulabilir.

Bu mecralar açıkta ise tapu siciline kaydı şart değildir. Ancak talep edilirse kaydolunur. Yeraltından geçiyorsa tapuya kaydı ayni hak olarak tesisi için şarttır [15].

C. Çeşitli İrtifak Hakları:

- Üst Hakkı: Bağımsız ve sürekli nitelikte değilse taşınmaz olarak tapu kütüğüne kaydedilmez. Sürekli olabilmesi için en az 30 yıl için kurulması gereklidir.
- Kaynak Hakkı: Bağımsız nitelikte değil ve en az 30 yıl için kurulmamış ise taşınmaz olarak tapu kütüğüne kaydedilmez.
- Kat İrtifakı: 13.4.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanunla değişik 2.7.1983 tarih ve 637 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, yapılmakta bulunan veya ileride yapılacak olan bir yapının ayrı ayrı ve tek başına kullanılabilir nitelikteki bölümleri üzerinde “kat irtifakı” kurulmasını kabul etmiştir [6].

2.17.1. İrtifak Hakkı Kurulması

Kamulaştırma hak ve yetkisine sahip idareler, irtifak hakkı tesisi yoluyla da kamulaştırma yapabilirler. Bunun için idareler, irtifak hakkının konumunu belirten kamulaştırma planlarını yapmak veya yaptırmak zorundadırlar.

Özellikle petrol, elektrik, su, gaz ve kanalizasyon vb. hatların toprağın altından, üstünden veya yüzeyinden geçirilişinde, taşınmazın mülkiyetine dokunulmadan irtifak hakkı kamulaştırması yapılabilir.

Kurulacak irtifak hakkının taşınmazın hangi kısmından geçtiğini gösteren konum ve kapsam bilgilerinin, teknik yönetmeliğe uygun şekilde kamulaştırma planında ve tescil bildiriminde yer alması ve irtifak alanının gösterilmesi gerekir. Derinlik, yükseklik ve diğer özel şartlar ise resmi senet ve eklerinde yer almalıdır.

İrtifak hakkı kamulaştırma planları da kadastro paftası ölçeğinde hazırlanır. Ancak tescil bildirimlerinde gösterim olarak değişik ölçekler kullanılabilir. Hatta kroki olarak da düzenlenebilir.

İrtifak hakları süreli veya süresiz kurulabildiği gibi, bir taşınmaz malın tamamı veya bir kısmı üzerinde tesis edilebilir.

2.17.2. İrtifak Hakkının Tapuya Tescili

İrtifak hakkı tarafların anlaşmasıyla tapuda resmi senet düzenlenmek suretiyle kurulabileceği gibi mahkeme kararıyla (hükmen) da kurulabilir.

İster rızai, ister hükmen kurulsun; kısmi irtifak hakkı tescillerinde, kadaastro idaresince değışiklik tescil bildirimi (beyanname) hazırlanır. Kamulaştırma işlemlerinde ise, tescil bildirimleri, kamulaştırma planına uygun olarak düzenlenir ve kadaastro müdürlüğünce onaylanır.

İrtifak haklarının tescili, tapu kütüğünün “İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetler” hanesine yapılır.

2.17.3. İrtifak Haklarının Kesişmesi Durumu

Aynı veya farklı kurum ve kuruluşlara ait olan;

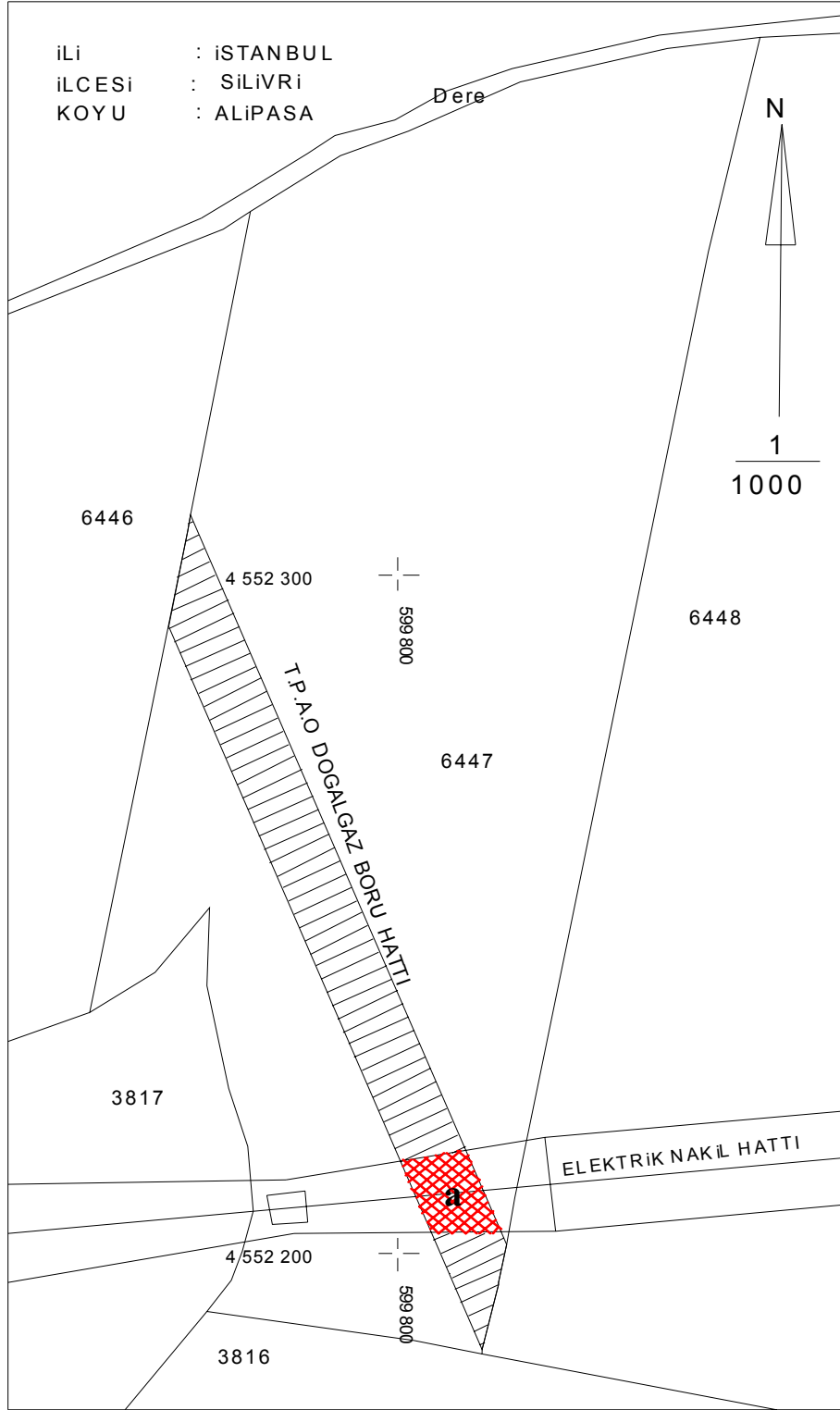
- Bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı ile irtifak hakkının,
- İrtifak hakkı ile irtifak hakkının,

kesişmesi (örtüşmesi) durumlarında, bu hakların tesisi ve tapuya tescili konusunda aşağıdaki yol izlenir.

Uygulamada, lehdarları farklı veya aynı olan bir irtifak hakkı ile diğer bir irtifak hakkının, bağımsız ve daimi nitelikli üst hakkı ile irtifak hakkının örtüşmesi durumlarına rastlamak mümkündür.

İrtifak beyannamesinde örtüşme miktarları gösterilerek, tapuda taşınmaz maliki ve irtifak hakkı sahiplerinin kabul ve muvafakat beyanları çerçevesinde resmi senet düzenlenir. Resmi senede, örtüşmenin miktarı tarafların bu durumu bildiklerine dair kabul ve muvafakat beyanları yazılır. Ayrıca, taraflar arasında yapılmış, irtifak hakkının derinliğini, yüksekliğini gösteren protokollerde varsa resmi senede eklenir [9].

Şekil 13’de görüldüğü gibi elektrik nakil hatlarının ve doğalgaz boru hattının geçtiği 6447 numaralı parselden elektrik nakil hatlarına ait müstakil ve daimi nitelikli üst hakları ile daha sonra kurulan boru hattı daimi irtifak hakkı (a) ile gösterilen kısımda 974,52 m2 örtüşmektedir.



Şekil 13. İrtifak haklarının kesişmesi durumu

2.18. Petrol ve Doğalgaz Piyasası Mevzuatına Göre Kamulaştırma

Ülkemizde petrol ve doğalgaz ile ilgili kamulaştırma faaliyetleri petrol ve doğalgaz piyasası mevzuatına göre yürütülmektedir.

2.18.1. Petrol Kanununa Göre Kamulaştırma

6326 sayılı Petrol Kanununun amacı, Türkiye Cumhuriyeti petrol kaynaklarının milli menfaatlere uygun olarak, hızla sürekli ve etkili bir şekilde aranmasını, geliştirilmesini ve değerlendirilmesini sağlamaktır.

Petrol Kanunun 87. maddesine göre; Bir petrol hakkı sahibi; arama işletme veya belge sahasında veya civarında petrol ameliyatı için lüzumlu olan arazinin kullanma hakkını, arazi özel mülkiyet konusu ise anlaşma veya kamulaştırma yolu ile; arazi sahipsiz ise arama ruhsatnamesine işletme ruhsatnamesine veya belgeye kaydedilmek suretiyle edinilebilir.

Anlaşmaya dayanan kullanma hakkı 3 yıldan fazla sürdüğü takdirde özel mülkiyet konusu arazinin maliki de petrol hakkı sahibinden bu arazinin kamulaştırılmasını isteyebilir.

Ancak; diğer kanunlarda aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde petrol hakkı sahibi özel mülkiyet konusu arazinin sahibi ile anlaşmak suretiyle mülkiyetini de edinebilir.

Kamulaştırma kararı talep üzerine Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nce verilir. Bu kamu yararına ilişkin bir karar hükmünde olup müteakip işlemler Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde devam eder.

Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti Maliye Hazinesine, kullanma hakkı kamulaştırma bedelini ödeyen petrol hakkı sahibine ait olur.

87. madde hükümleri çerçevesinde elde edilen kullanma hakları arama veya işletme ruhsatnamesi veya belgenin bir cüzü olup bunların yürürlük süresince devam eder [17].

2.18.2. Petrol Piyasası Kanununa Göre Kamulaştırma

5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunun amacı; yurtiçi ve yurtdışı kaynaklardan temin olunan petrolün doğrudan veya işlenerek güvenli ve ekonomik olarak rekabet ortamı içerisinde kullanıcılara sunumuna ilişkin piyasa faaliyetlerinin şeffaf, eşitlikçi ve istikrarlı biçimde sürdürülmesi için yönlendirme, gözetim ve denetim faaliyetlerinin düzenlenmesini sağlamaktır.

Bu kanuna göre gerçek ve tüzel kişilere piyasada faaliyet gösterebilmeleri için Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca lisans verilir.

5015 sayılı kanunun 11. maddesine göre;

a) Bu Kanun kapsamındaki tesisler için gerekli arazi, arsa ve binalara ilişkin hak veya mülkiyet edinimlerinin öncelikle anlaşma yoluyla yapılması esastır.

Bu Kanunda öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde;

1) Rafineri ve lisanslı depolama tesislerine,

2) İletim hatlarının mecralarına isabet eden arazi ve arsalarda irtifak hakkı tesisine ve bu hatların ayrılmaz parçası durumunda bulunan diğer binalar ve civarına isabet eden taşınmazlara,

3) İşleme tesislerinden Kurumca belirlenecek olanlara,

İlişkin edinimler 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dahilinde kamulaştırma yoluyla da yapılabilir. Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti Hazineye, kullanma hakkı kamulaştırma bedelini ödeyen lisans sahibine ait olur. Kullanma hakkı tapu siciline kaydedilmek suretiyle lisans sahibi adına yapılır ve bunlar lisansın bir parçası olup lisans müddetince devam eder. Lisansın sona ermesi veya iptali halinde, lisans sahiplerince ödenmiş bulunan kamulaştırma bedelleri iade edilmez.

Bu konuda Kurulca verilecek kamulaştırma kararı kamu yararı kararı yerine geçer ve müteakip işlemler Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

Kurulca uygun görülenler de dahil olmak üzere rafinaj ve iletim lisans sahiplerine ait tesislerin tapu sicil kayıtlarına, herhangi bir tasarrufun kurumun izni bulunmadıkça kaydolunamayacağı şerhi de verilir.

b) Mülkiyetin gayri aynî haklar ve kiralama: Tüzel kişiler, faaliyetleri ile ilgili olarak kamuya ait araziler üzerinde, bedeli ilgili tüzel kişi tarafından ödenmesi suretiyle mülkiyetin gayri aynî hak tesisini ve bu arazilerin kiralanmasını talep edebilir. Bu istek Kurulca uygun görüldüğünde, Kurum ilgili kanunlar uyarınca ihtiyaca göre intifa, irtifak, üst hakkı veya uzun süreli kiralama yoluna gider. Bu şekilde elde edilen hakkın Kurul tarafından tespit edilen bedelini ödeme yükümlülüğü devralan tüzel kişiye aittir. Kullanım hakları, ilgili lisans veya sözleşmenin bir cüzü olup, geçerliliği, bunların geçerlilik süresi ile sınırlıdır [18].

2.18.3. Doğalgaz Piyasası Kanununa Göre Kamulaştırma

4646 sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunun amacı; doğal gazın kaliteli, sürekli, ucuz, rekabete dayalı esaslar çerçevesinde çevreye zarar vermeyecek şekilde tüketicilerin kullanımına sunulması için, doğal gaz piyasasının serbestleştirilerek mali açıdan güçlü, istikrarlı ve şeffaf bir doğal gaz piyasasının oluşturulması ve bu piyasada bağımsız bir düzenleme ve denetimin sağlanmasıdır.

Doğalgaz piyasasında faaliyette bulunacak tüzel kişilere Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca lisans veya sertifika verilir.

4646 sayılı kanunun 12. maddesine göre; Doğalgaz Piyasası Kanununda öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde, Kamulaştırma Kanunda belirtilen esaslar dahilinde kamulaştırma yapılır. Bu konuda Kurulca verilecek lüzum kararı, kamu yararı kararı yerine geçer ve müteakip işlemler Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti Maliye Hazinesine; kullanma hakkı kamulaştırma bedelini ödeyen tüzel kişiye ait olur. Kullanma hakları, ilgili lisans veya sertifikanın bir cüzü olup geçerliliği bunların geçerlilik süresi ile sınırlıdır.

Lisans veya sertifikanın sona ermesi veya iptali halinde, tüzel kişilerce ödenmiş bulunan kamulaştırma bedelleri iade edilmez.

Mülkiyetin gayri ayni haklar ve kiralama; tüzel kişiler, faaliyetleri ile ilgili olarak kamuya ait araziler üzerinde, bedeli ilgili tüzel kişi tarafından ödenmesi suretiyle mülkiyetin gayri ayni hak tesisini ve bu arazilerin kiralanmasını talep edebilir.

Bu istek Kurulca uygun görüldüğünde, Kurum ilgili kanunlar uyarınca ihtiyaca göre intifa, irtifak, üst hakkı veya uzun süreli kiralama yoluna gider.

Bu nedenle, 4646 sayılı kanunun 12. maddesi uyarınca bedeli ilgili tüzel kişilerce ödenmek suretiyle yapılan mülkiyet kamulaştırmalarında tescilin, tüzel kişi adına değil de Maliye Hazinesi adına, lisans süresince kullanım (intifa) hakkı ise tüzel kişi lehine tescil edilmesi gerekmektedir [19].

3. BULGULAR VE İRDELEME

3.1. Kamulaştırmanın Olumsuz Yönleri

Ülkemizde kamulaştırma uygulamaları, taşınmazı kamulaştırılan taşınmaz sahipleri ve kamulaştırmayı yapan idareler açısından olumsuzluklara sebep olabilmektedir.

A. Taşınmaz mal sahipleri açısından olumsuzluklar:

- Kamulaştırmalar sonucu, eline belli bir miktarda para geçen taşınmaz sahipleri, bu parayla geçimini sağlayacak aynı nitelikte yeni taşınmazlar satın alamamakta ve genellikle tarımla uğraştıkları içinde paralarını başka iş alanlarında değerlendiremeyip mağdur duruma düşmektedirler.

- Kamulaştırma nedeniyle, taşınmaz sahipleri maddi ve manevi bağlarla bağlı oldukları mülklerinden ayrılmak zorunda kalmaktadırlar.

- Kamulaştırma göç ve işsizlik gibi sosyal nitelikli problemlere neden olmaktadır.

Taşınmaz mal sahipleri açısından olumsuzluklara örnek olarak; Keban Baraj'ı için yapılan kamulaştırma çalışmaları sonucunda mağdur duruma düşen bölgedeki çiftçilerimizi gösterebiliriz [20].

B. Kamu idareleri açısından olumsuzluklar:

- Kamulaştırma oldukça pahalı ve zor bir yöntem olduğundan, kamu projeleri uygulamaya konulamamakta veya planlanan sürede gerçekleştirilememektedir.

- Kamulaştırılan taşınmazlar, amacı dışında kullanılamadıklarından kullanım esnekliğine sahip değildirler.

-Kamulaştırmada amaç yalnızca ilgili alanı edinmek olduğundan parsellerin geometrisini bozmaktadır.

- Kamulaştırma, arazi spekülasyonu yaratmakta ve komşu taşınmazlarda oluşan değer artışını yeniden elde ederek kamulaştırma maliyetini azaltan bir mekanizmaya sahip değildir.

Bulguların topluca değerlendirilmesi halinde kamulaştırmanın zorunluluktan kaynaklanan çaresizliğin ifadesi bir uygulama olduğu anlaşılmaktadır.

3.2. Uygulamalarda Karşılaşılan Problemler

İlgililer tarafından, problemlerin giderilebilmesi ya da en aza indirilebilmesi için 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı “Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir. Bu kanunla, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun birçok maddeleri değiştirilmiştir. Yapılan değişikliklerle; yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanamayacağı ilkesi getirilmiş, kıymet takdir komisyonlarının ve bilirkişi kurulunun yapısı değiştirilmiş, kamulaştırma bedelinin artırılması ve indirilmesi davaları kaldırılmış, taşınmazın öncelikle satın alma usulü ile kamulaştırılması, kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde, kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili için mahkemeye başvurulacağı hükmü getirilmiştir.

Ancak, yapılan değişikliklere rağmen halen kamulaştırma uygulamalarında bir çok problemlere karşı karşıya kalınmaktadır.

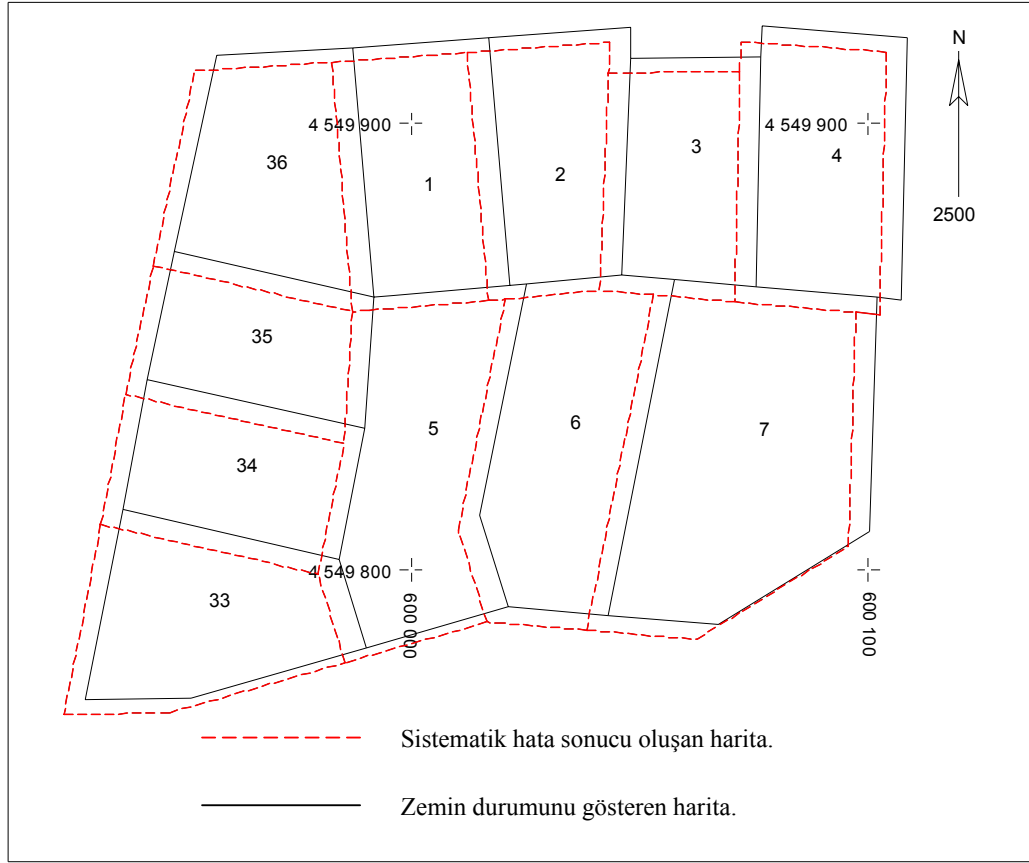
3.2.1. Kadastro Kaynaklı Problemler

Kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan problemlerin önemli bir kısmı kadastro ile ilgilidir. Kadastro teşkilatlarının teknik yönden ve yetişmiş personel bakımından eksik kalması, eski kadastral altlıkların günün ihtiyaçlarını karşılayamayacak nitelikte olması, kamulaştırma çalışması yapan tüm kurum ve kuruluşları zaman ve kaliteli hizmet kaybına uğratmaktadır.

3.2.1.1. Ölçü Hataları

Prizmatik, takeometrik, elektronik uzaklık ölçerler ile yapılan ölçme hataları ve özellikle mevzii yapılan kadastro nirengilerinin zaman içerisinde çevre şartlarının değişmesiyle birlikte kaybolmaları ile meydana gelen zemindeki kaymalar sonucu hassasiyetlerini kaybetmeleri, yer kontrol noktalarından kaynaklanan hatalar ölçü hatlarını meydana getirirler.

Ölçü hataları; sistematik (Şekil 14), düzensiz ve kaba hatalar şekillerinde karşımıza çıkabilirler. Kadastro çalışmaları sonrasında üretilmiş olan paftalarda, zemin ile pafta arasındaki çelişki şeklinde çok önemli bir problem olarak karşımıza çıkmaktadırlar.

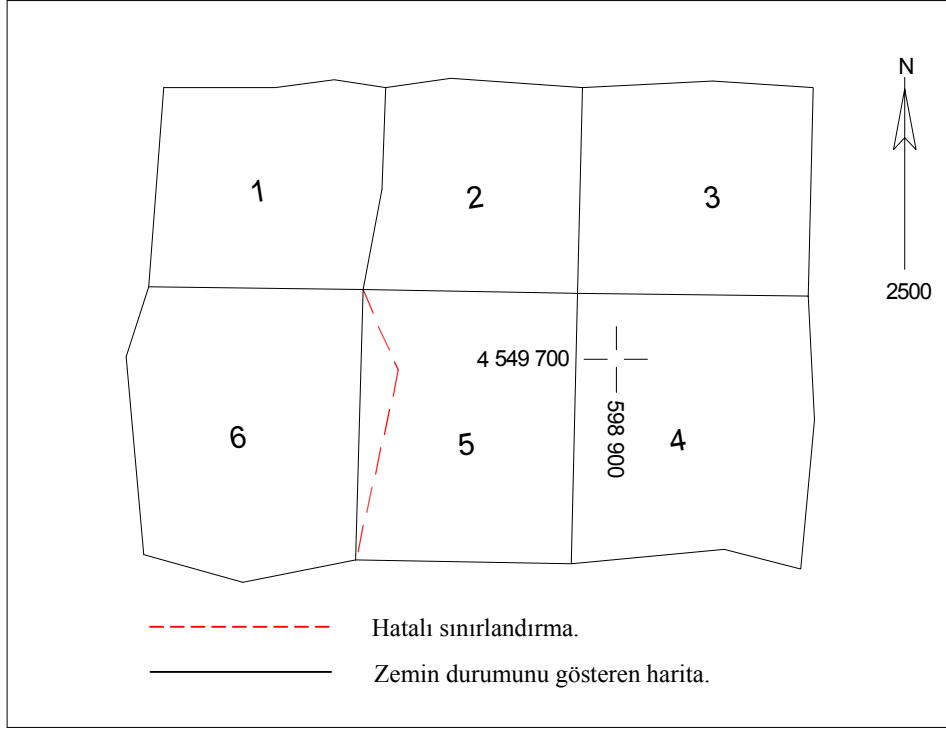


Şekil 14. Sistemik ölçü hatası sonucu oluşan zemin ve pafta uyumsuzluğu

3.2.1.2. Sınırlandırma Hataları

Sınırlandırma; kadastro çalışmaları sırasında, kadastro teknisyeni, muhtar, bilirkişiler ve ilgisinin katılımıyla taşınmazın zemindeki sınırlarının belirlenmesi işlemidir. Kadastro sonrasında yapılan işlemlerde ise sınırlandırma, aplikasyon değerleriyle yeni genel sınırlarının belirlenmesidir. Zeminde bu şekilde belirlenmiş olan sınırların hatalı olarak alınması sınırlandırma hatasına sebep olur. Sınırlandırma hatalarının tespiti, ölçü, tersimat, ve hesaplama hataları gibi kolay değildir. Bu hataların tespiti, eldeki pozitif verilerle mümkün iken, sınırlandırma hatalarının tespiti aynı şekilde mümkün değildir. Zira, bir parselde sınırlandırma hatasından bahsetmekle, yıllar önce muhtar, bilirkişi ve ilgisinin beyanına aykırı noktalar esas alınmak suretiyle ölçüm yapılmış olduğunu kabul etmek olacaktır [21].

Şekil 15’de görüleceği üzere 5 ve 6 nolu parsellerin ara sınırında hatalı sınırlandırma varsa; tespit edilebilen veriler de bunu doğruluyorsa; 5304 sayılı yasa ile yapılan değişiklik gereği 41 inci madde gereğince hata giderilebilir.



Şekil 15. Sınırlandırma hatası

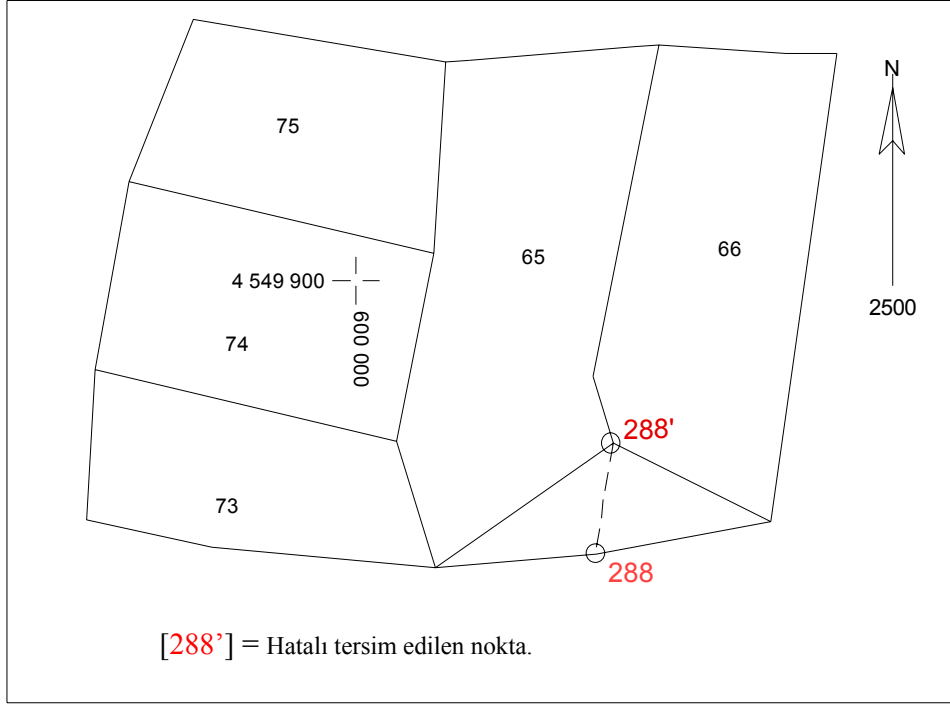
3.2.1.3. Tersimat Hataları

Parsellerin arazide yapılan ölçülerinin, ölçü krokisi yardımıyla paftalara işlenerek çizilmesi işlemine tersimat denilmektedir. Günümüzde tersimat bilgisayar destekli yapıldığından parsel köşe noktaları elle tersim edilmemektedir. Fakat; tersimatı el ile yapılmış olan eski kadastral paftalarda tersimat hataları ile karşılaşilmektedir.

Çelişki, ölçü krokisi ile paftası arasındadır. Zemin ile ölçü krokisi arasında herhangi bir uyumsuzluk söz konusu değildir. Ölçü krokisindeki değerler paftasına doğru aktarılmamıştır. Tersimat hatasının tespiti ve düzeltilmesi için zeminde herhangi bir çalışmanın yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Çünkü kadastro çalışmalarına ait ölçüler ile hesaplanan değerlerle zemin arasında çelişki söz konusu değildir. Bunların paftaya aktarılmasında ya da nokta birleştirmelerinde hata bulunmaktadır. Ölçü değerlerinin paftaya dökümü doğru yapılmak veya hatalı birleştirmelerin, krokisindeki şekline uygun

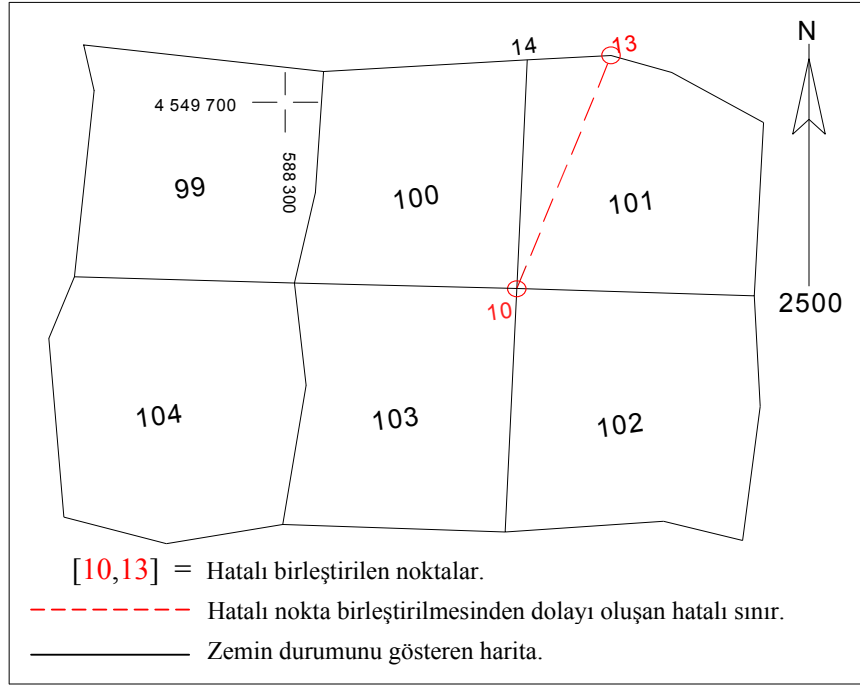
hale getirilmek veya eksik nokta tersimi telafi edilmek suretiyle tersimat hataları giderilmiş olur. Tersimat hatasının; hatalı nokta tersimatı, hatalı nokta birleştirilmesi, eksik nokta tersimi, hatalı poligon tersimi gibi çeşitleri bulunmaktadır.

Parsel köşe noktalarının tersiminin hatalı olarak yapılması sonucu, zemin ile pafta arasında farklılıklar meydana gelecektir. Herhangi bir uygulama anında zemin ile pafta arasındaki çelişkinin fark edilmesi durumunda, pafta tersimi ölçü krokisine uygun hale getirilerek Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi kapsamında hata düzeltilir [Şekil 16].



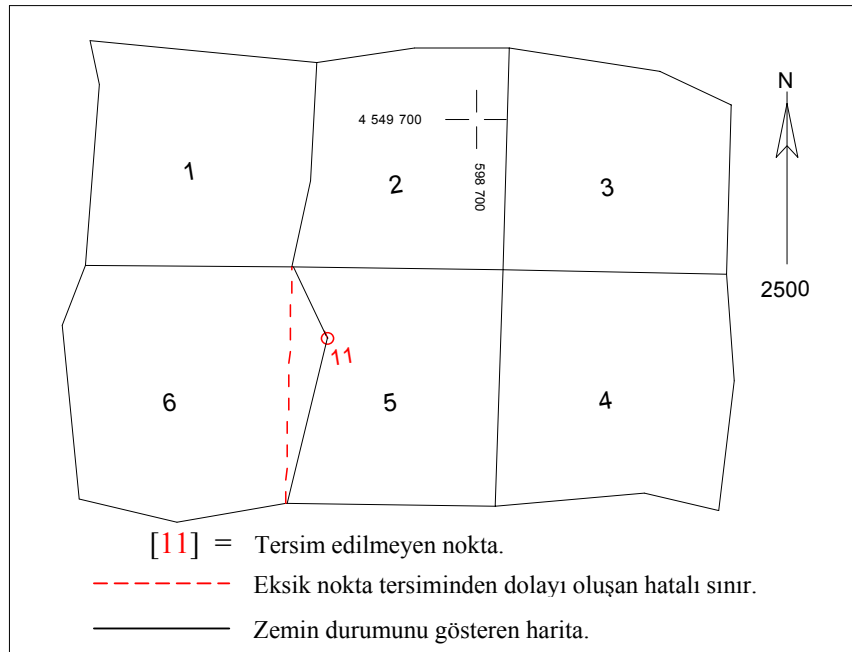
Şekil 16. Hatalı nokta tersim edilmesi

Parsel köşe noktalarının paftaya hatasız olarak tersim edilmesine rağmen, parsellerin ayırma çizgileri çizilirken, noktaların hatalı birleştirilmesi sonucu Şekil 17'deki gibi bir hatalı durum ortaya çıkar.



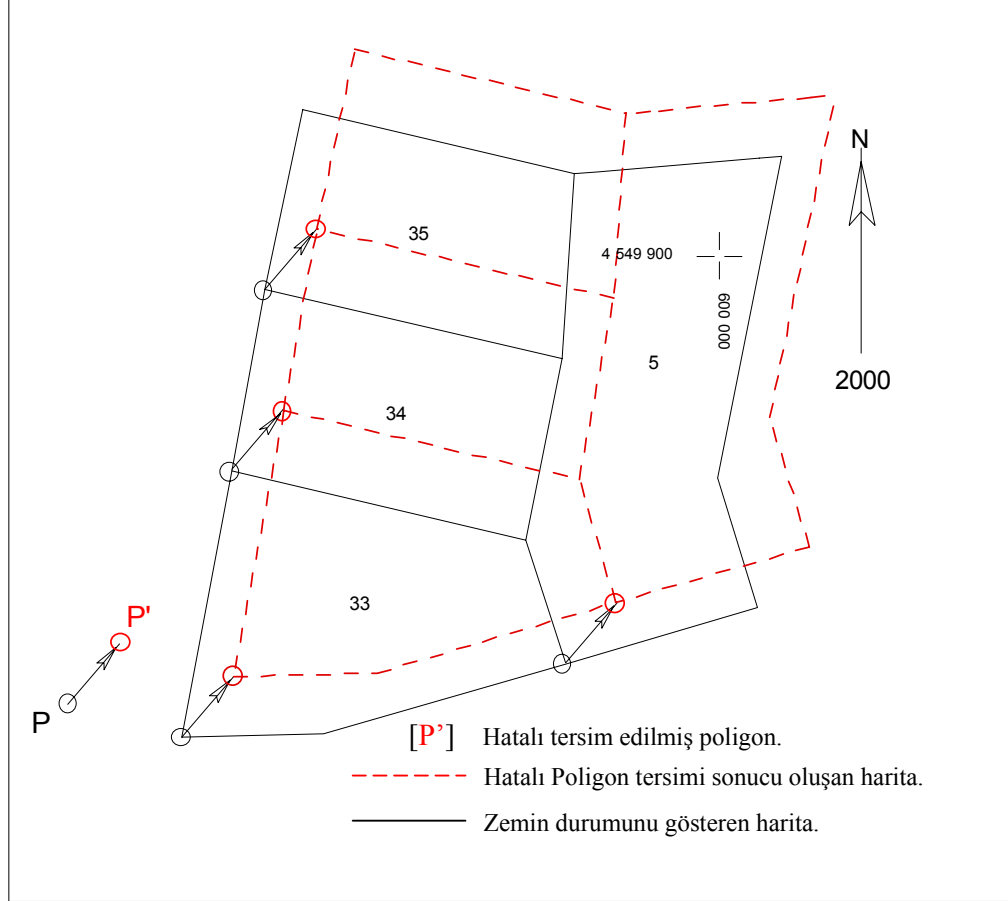
Şekil 17. Hatalı nokta birleştirilmesi

Parsellerin köşe noktalarından birinin veya bir kaçının tersim edilmemesi durumunda Şekil 18'deki gibi hatalı bir durum meydana gelir.



Şekil 18. Eksik nokta tersimi

Poligon tersimatı sırasında hata yapılması durumunda, bu durum hatalı tersim edilmiş poligonla ölçülen tüm parsel köşe noktalarına da yansiyarak, Şekil 19’da görüldüğü gibi parsellerde sistematik bir kayıklığa sebep olacaktır.



Şekil 19. Hatalı poligon tersimi

Medeni Kanunun 719. maddesinde; “Taşınmazın sınırları, tapu planları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu planları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır.” hükmü bulunmaktadır.

Kadastro Kanununun 41. maddesi gereğince tersimat hatalarının düzeltilmesi şüphesiz paftasında değişiklik meydana getirecektir. İlk bakışta Medeni Kanun ile Kadastro Kanunun çeliştiği gibi bir durum ortaya çıkmaktadır. Fakat, 41 inci madde Medeni Kanunun “plan esastır” hükmüne ters bir uygulama değildir.

Kadastro çalışmaları sırasında taşınmazın zemin durumunu paftada gösterebilmek için öncelikle sınırlandırılması yapılır. Zeminde yapılan bu sınırlandırma ile mülkiyet sınırlarını gösterir “tasarruf krokisi” düzenlenir. Daha sonrasında tasarruf krokisine göre belirlenmiş olan zemindeki sınırlar ölçülerek “ölçü krokisi” düzenlenir. Ölçü krokisinde bulunan orijinal ölçü değerlerine göre taşınmazın paftada gösterimi tersimattır.

Tersimat hatasının 41. maddeye göre düzeltilmesi; taşınmazın tasarruf ve ölçü krokisine aykırı bir durum yaratmayacağından, Medeni Kanunun “plan esastır” hükmüne aykırı bir durum oluşturmayacaktır.

3.2.1.4. Yüzölçümü Hesaplamalarından Kaynaklanan Hatalar

Kadastro çalışmalarıyla ya da kadastro sonrası herhangi bir tapu-fen işlemi ile oluşan parseller yüzölçümleriyle birlikte tescil edilir. O nedenle de tescile tabi taşınmazların yüzölçümlerinin hesaplanması gerekir.

Klasik ve Fotogrametrik çalışmalarda, ölçülerin ve tersimatların hatasız olmalarına karşın; alan hesapları pafta üzerinden yapıldıklarından yüzölçümü hesaplamalarında hatalar yapılmış olabilir. Sayısal çalışmalarda ise yüzölçümü hesabı, parsel köşe koordinatları ile yapılmaktadır. Yüzölçümü hesabı sırasında köşe koordinat değerlerinin hatalı alınması veya koordinat hesabında hata yapılmışsa yüzölçümü hesabı da hatalı olacaktır. Ayrıca, nirengi ve poligon hesaplarındaki hatalarda, yüzölçümü hatası gibi birer hesaplama hatasıdır.

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

3.2.1.5. Grafik ve Klasik Paftalarda Meydana Gelen Hatalar

Grafik kadastro haritaları herhangi bir koordinat sistemine dayalı olmayan koordinatsız poligon noktalarına dayanır. Bu sistemde açılar ve kenarlar ölçülerek parsel köşelerinin alımı yapılır. Yapılan ölçülerin harita üzerine geçirilmesi işlemi yaklaşık kuzeye göre açı, mesafe şeklinde grafik olarak yapılır. Çizim sırasında insan kaynaklı ve kontrol edilemeyen hatalardan dolayı parsel sınırlarında önemli çizim hataları meydana gelebilmektedir. Bu hatalar paftaların yan yana getirilmesi ile çok net olarak ortaya çıkmaktadır.

Klasik kadastro haritaları ise; mevzii ya da memleket nirengi ağına dayalı olan paftalardır. Uygulama alanına ait paftaların bir bölümünün grafik, bir bölümünün de koordinat sistemine dayalı olması durumunda, paftalar arasında bütünlük sağlamak önemli bir problem oluşturmaktadır. Bu gibi durumlarda kadastral haritaların sayısallaştırılarak sağlıklı bir altlık elde edilebilmesi için parsellerin yeniden ölçülerek paftalarıyla karşılaştırılması faydalı olacaktır.

3.2.1.6. Küçük Ölçekli Kadastral Paftaların Yetersizliği

T.K.G.M'nün 1994/5 sayılı Genelgesine göre parsel köşe koordinatları paftadan okunmak ya da sayısallaştırılmak şartıyla elde edilir. 1/5000 ölçekli fotogrametrik pafta göz önüne alınırsa ve okuma hassasiyetinin 0.2 mm olduğu düşünülürse buradan parsel sınırlarının en az 1-2 metre değişebileceği hükmü çıkarılabilir. Aynı genelgeye göre arazi kontrolü sırasında kamulaştırma ekseninin parsel sınırını kestiği noktaların kontrolünün yapılması istenmektedir. Parsel sınırları 1-2 metre kalınlığında olamayacağı için kesişim noktalarında çoğunlukla arazide uyumsuzluk görülmektedir. Yani kesim noktası araziye applike edildiği zaman parsel kenarı üzerine oturmamaktadır. Ayrıca sayısallaştırma sonucu elde edilen koordinatlarla çevrilen alanların sağlıklı olarak hesaplanması mümkün olmamaktadır. Ölçek küçüldükçe tecviz sınırlarını aşan parsel sayısı da artmaktadır. Bu çelişkinin giderilebilmesi ancak parsellerin kırık noktalarının arazide ölçülerek paftasına tersim edilmesiyle mümkün olabilmektedir. Bu şekilde yapıldığı takdirde münferit olarak sayısallaştırılan paftaların, yan paftalarıyla olan uyumsuzluğu giderilebilir [22].

Özellikle küçük ölçekli haritalarda sayısallaştırma yapılırken, paftada zaman içerisinde oluşabilen deformasyonlar, 0.2 mm'lik gözün ayırma hassasiyeti ile çizgi kalınlığı gibi unsurlar; arazi ile paftadaki ortak noktaların ölçülmesiyle elde edilen koordinatlar kullanılarak yapılan sayısallaştırma işlemini etkileyecektir. Dönüşüm işlemi paftadaki parsellerde genişleme veya daralmalar oluşturacak ve bu hesaplanan alanların tecviz sınırları dışında kalmasına neden olacaktır. Bu nedenle, pafta içerisinde homojen dağılımlı ve güvenilir ne kadar çok ortak referans noktası ile çalışılırsa o kadar hassas sonuçlar elde edilir.

Boru hattı, demiryolu, karayolu gibi şeritvari kamulaştırma haritalarında, sayısallaştırılan paftaların çakıştırılması ile bir paftadan diğerine geçişlerde aradaki ortak parsel sınırlarındaki uyumsuzluklar problem olmaktadır. Şekil 20'de görüldüğü gibi

sayısallaştırma sonrası iki paftanın çakıştırılması ile parsel sınırlarının kesişmediğı ve sınırlar arasında boşlukların kaldığı açıkça görölmektedir.



Şekil 20. Paftaların sayısallaştırılmaları ile meydana gelen kenarlaşma problemi

3.2.1.7. Kadastro Görmeyen Yerlerde Ortaya Çıkan Problemler

Ülkemizde harita hizmetleri, savunma ve kalkınma amaçlarına yönelik tüm yatırım ve mühendislik hizmetlerinin altyapısını oluşturmaktadır. Ayrıca, toplumumuzda kültürümüze bağlı olarak, diğer toplumlara göre toprağa bağımlılığın fazla olması hususu dikkate alındığında mülkiyet dokusunu oluşturma işlemlerinin ne kadar önemli bir faaliyet olduğu ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla kadastro görmeyen yerlerde mülkiyet dokusu belli olmadığından yapılacak uygulamalarda uygulamayı yapacak kurumlara önemli görevler düşmektedir.

Türkiye’de mülkiyete yönelik işlemlerin yürütüldüğü kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’dür. Dolayısıyla bu kurumun işlem yapmadığı yerlerde diğer kamu kurum ve kuruluşların çalışmaları sırasında mülkiyete yönelik önemli bir karmaşa meydana gelmektedir [22].

Uygulayıcı kurumlar tarafından, zilyetlik tespiti ve sınırlandırma işlemlerinin sağlıklı bir şekilde yapılmadığı veya yapılamadığı çalışmalar sonucu hazırlanan harita ve mülkiyet bilgilerinin altlık oluşturduğu kamulaştırma uygulamalarında yetersizlikler ve tutarsızlıklar doğmakta, işlemler planlandığından çok uzun zaman almaktadır.

Kamulaştırma planlarının kadastral haritalardan ayrı sistem ve yöntemlerde yapılmış olması sonucunda, kamulaştırma planlarının kadastro paftalarına işlenmesinde yetersizlikler ve tutarsızlıklar oluşmasına ek olarak, üretilen haritalar başka kurumlar tarafından da kullanılamamaktadır.

Kadastro görmeyen yerlerdeki kamulaştırma çalışmaları sırasında yapılan tespit ve sınırlandırmaların sağlıklı yapılamaması, hak kayıplarına sebebiyet vermesinin yanında ilerde yapılacak olan kadastro çalışmalarında problemler doğurmakta ve ayrıca dava konusu olarak yargı kurumlarını meşgul etmektedir.

Kadastro görmeyen yerlerde yapılacak olan kamulaştırma çalışmaları ile kadastro çalışmalarının yaklaşık aynı zaman dilimlerine rastlaması büyük problem yaratmaktadır. Uygulayıcı kurum kendi tespitlerini yaparken, diğer taraftan kadastro çalışmaları yürütülmektedir. Kamulaştırma çalışmalarının, kadastro çalışmasını yapan kadastro müdürlüğü ile irtibatlı yürütülmemesi durumunda zilyet tespitlerindeki farklılıklar ve parsel sınırlardaki uyumsuzluklar, uygulayıcı kurumun proje çalışmalarını geciktirecek, hak kayıplarına sebep olacak, yargıyı meşgul edecek davalara sebebiyet verecek ve kadastro çalışmalarını olumsuz etkileyecektir.

3.2.1.8. Kadastro Kaynaklı Problemlerde Düzeltmeler

Tapu ve Kadastro idaresinin kendi kusurlarından kaynaklanan teknik ve idari yazım hatalarının idari yoldan düzeltilebileceği hususu, Türk Medeni Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41 inci maddesi, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85-88 inci maddelerinde, 41 inci Madde Yönetmeliği, 300-2/19 sayılı Genelge eki Yönergenin 92-96'ncı maddelerinde ve 1458 sayılı Genelgede yer almaktadır [21].

Tapu sicillerindeki adi yazım hatalarının düzeltilmesine ilişkin, Türk Medeni Kanunu'nun 1027 inci maddesine göre; "İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir. Düzeltme, eski tescilin terkin ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabilir. Tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını, tüzük kuralları uyarınca re'sen düzeltir" şeklinde hüküm altına alınmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanunun 41'inci maddesine göre; "Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastro'nun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir."

Bu maddenin uygulanmasında, 12'nci madde de yer alan; "30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir." şeklindeki hak düşürücü süre aranmaz.

3402 sayılı kanunun 41'inci maddesi gereğince yapılacak düzeltme sonucunda, Tapu Kütüğünde de düzeltme gerekecektir. Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. maddesine göre; "Kütük üzerinde belgelere aykırı tescil veya yazımın düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması ve yevmiye defterine kaydedilmesi gerekir. Belgeye aykırı yazımın veya tescilin düzeltilmesine, ilgililerden birisinin yazılı oluru olmazsa, müdür defterdarlık veya mal müdürlüğünden düzeltme için dava açılmasını, talep eder. Hazine avukatı bulunmayan yerlerde bu düzeltmeler için müdürlük tarafından re'sen dava açılır. İkinci ve üçüncü fıkralardaki durum, ayrıca kütük sayfasının beyanlar sütununda belirtilir. Kütükte

belgesine aykırı olarak adi yazım hatası yapıldığının işlem sırasında saptanması halinde, müdürce nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak re'sen düzeltme yapılır.”

88 inci madde de ise; “Kadastro çalışmaları sırasında meydana gelen yazım hatalarıyla adı, soyadı ve baba adındaki yanlışlık veya eksiklikler ilgisinin başvurusu üzerine;

- Senetsizden tespitlerde; nüfus kayıt örneği ve taşınmaz malın bulunduğu mahalle veya köy muhtarlığından alınacak fotoğraflı ilmuhaber,
- Kayda dayalı tespitlerde; dayanağı kayıt ve belgeler incelenerek, talebin gerçek hak sahibinden geldiğine kanaat getirilmesi şartıyla ve talep yevmiye defterine kaydedilmek suretiyle düzeltilebilir.” şekillerinde hüküm altına alınmışlardır.

41 inci madde yönetmeliğinin 16’ıncı maddesi; “Kısmî kamulaştırmaya, irtifak hakkı tesisine veya ayırma çapıyla parselasyona tabi parsellerde bu işlemler sırasında, bu yönetmelik kapsamındaki hataların tespiti halinde, belirlenen hata; kamulaştırılan, irtifak hakkı tesis edilen veya düzenlemeye tabi tutulan kısmı etkilemiyorsa, işlemlerin tescili ile birlikte tespit edilen hatanın niteliğine göre ilgili parsellerin tapu sicilindeki kayıtlarına gerekli belirtmeler yapılır ve düzeltmeler bu işlemlerin tescilinden sonra da sonuçlandırılabilir” şeklindedir. Bu madde kamulaştırma işlemlerinde karşılaşılan hataların, projede gecikmelere sebebiyet vermemesi açısından oldukça yararlı bir maddedir.

300-2/19 sayılı genelge eki yönergenin 92’inci maddesine göre; “Kadastrosu kesinleşmiş münferit taşınmaz mallardaki, idaremizden kaynaklanan ölçü, çizim ve hesaplama hatalarının, ilgisinin başvurusu veya kadastro müdürlüklerince tespit edilmesi halinde, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 41 inci maddesi uyarınca kadastro müdürlüklerince düzeltilir” şeklindedir. 96’ıncı maddeye göre ise; “Meydana gelen değişikliklerden Tapu Arşiv Dairesi ile Fen Dairesi Başkanlıklarına bilgi verilir.” Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 1458 sayılı genelgesi ile; evrakına ve haritasına aykırı olarak hatalı tescil edilen yüzölçümlerin düzeltilmesine izin verilmiştir. Genelge “Hesaplama Hataları ve Düzeltme” ile “Kütük Üzerinde Yapılacak Düzeltmeler” başlıklarını içermektedir. 1458 sayılı Genelgeye göre düzeltilebilecek hatalar şu şekilde sıralanabilir;

- Yüzölçüm hesap karnesinden, herhangi bir parselin yüzölçümü Tapu Kütüğüne aktarılırken bir üst ya da bir alt parselin yüzölçüm değeri alınmış olabilir.
- Yüzölçüm karnesindeki doğru hesap, Tapu Kütüğüne aktarılırken yanlışlıkla bir sıfır fazla ya da eksik yazılmış olabilir.

- Yüzölçüme ait rakamın biri unutulmuş ya da iki kez yazılmış olabilir veya hesap karnesindeki hatalı okunarak kütüğe hatalı yazılmış olabilir.
- Zeminde yapılan sınırlandırma-ölçme-tersimat sonucu hata bulunmadığı halde yüzölçüm hesabı hatalı yapılarak bu hatalı haliyle tescil yapılmış olabilir.
- Zeminde yapılan sınırlandırma ve ölçme doğru olmasına karşın paftaya tersimatı hatalı yapılmış olabilir.

Tescile esas olan ölçü krokisindeki ölçülerde, herhangi bir hata bulunmadığı tespit edilebildiği sürece, bu esas belgeye aykırı oluşturulmuş paftadaki tersimatın da düzeltilmesinde sakınca bulunmamaktadır.

TKGM-Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 1994/5 sayılı genelgesinin 4'üncü maddesi; "Kayıtlı yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında fark bulunması halinde; parselin zeminde ve paftasında sınırlarının değişmediği, farkın kadastro sırasında yanlış hesaplamadan meydana geldiğini belirten rapor düzenlenir. Rapor üst yazıyla Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir. Parsel yüzölçümünde azalma ya da çoğalmaya bakılmaksızın Tapu Sicil Tüzüğüne göre düzeltilmesi sağlanır." şeklindedir. Tapu tüzüğü'nün 85'inci maddesi; düzeltme için ilgisinin oluru aranır ve Medeni Kanunun 1027'inci maddesi ise; ilgililerin rızası olmadan ancak mahkeme kararı ile düzeltmelerin yapılabileceği hükmündedir. 1994/5 sayılı genelgede geçen "Parsel yüzölçümünde azalma ya da çoğalmaya bakılmaksızın Tapu Sicil Tüzüğüne göre düzeltilmesi sağlanır." ifadesi; uygulamada, olur almadan düzeltme yapılabileceği şeklinde algılanmaktadır. Bu yüzden 1994/5 sayılı genelge ile Tapu Tüzüğü ve Medeni Kanun çelişiyor şeklinde bir durum oluşturmaktaydı. Fakat Kadastro Kanunu'nda 5304 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle 41'inci maddeye göre; "Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, talebe bağlı işlemler ile değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçüm farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarla belirlenen hata sınırları içerisinde kalanların resen düzeltilmesine kadastro müdürlüğü yetkilidir." şeklindeki hükümle bu durumdaki hataların çözüm şekli de açıklığa kavuşturulmuştur.

3.2.2. Taşınmaz Mal Sahiplerinden Kaynaklanan Problemler

Bir çok gelişmiş ülkelerdeki tersine ülkemizde taşınmaza dayalı planlamalarda taşınmaz sahibinin önceden bilgisi ve katkısı bulunmaz. Planlar mal sahiplerinin bilgi ve katkısı olmadan hazırlanır, sonuçları duyurulur. Mal sahiplerinin sadece, belli bir süre içinde karşı çıkma hakkı vardır. Bu karşı çıkış kamu yararına değerlendirilerek sonuçlandırılır. Yine

de bir çok taşınmaz sahibi böyle bir süreçten de habersizdir ve uygulama sonucunu kabullenmek zorundadır. Bu bağlamda kamulaştırma, ne zaman, ne kadar ve ne değerle olacağı taşınmaz sahibi tarafından önceden bilinmeden taşınmazına kamu tarafından el konulmasıdır. Mülkiyet gözetilmeden ve mal sahiplerinin katkısı, onayı olmadan hazırlanan bu planlar genellikle müellifinin bile onaylayamayacağı sonuçlar yaratabilmektedir [23].

İşte bu sebeplerden dolayı, mal sahipleri tarafından adlî ve idarî yargıda açılan davalar, kamulaştırmanın iptali ve işlemlerin yeniden yapılması sonucu gereksiz yere zaman, emek ve para harcamanın yanı sıra yatırımların da aksaması ve gecikmesi gibi problemler doğurmaktadır.

3.2.3. Teknik Problemler

Kamulaştırma uygulamalarında, kamulaştırma işlemi yapılacak olan parselde teknik bir hatanın mevcut olması problemler yaratmaktadır.

3.2.3.1. Kamulaştırılan Parselde Teknik Hata Bulunması

Kamulaştırmaya konu taşınmazlarda teknik hata tespit edilmesi halinde; o taşınmazın tamamen veya kısmen kamulaştırılmasına göre işlem yapılır. Tamamı kamulaştırılacak olan parselde teknik hata tespit edilirse, bu hata düzeltilmeden kamulaştırma işlemi yapılacak olursa hak kaybına neden olunur. Şöyle ki; yeni hesapta yüz ölçümde artış oluyorsa, parsel malikinin hak kaybına; azalma oluyorsa kamulaştırmayı yapan kurumun zararına sebep olunur. O nedenle de, öncelikle hatanın düzeltilmesi ve daha sonra kamulaştırma işlemine geçilmesi gerekir. Kamulaştırmaya konu parselde tespit edilen teknik hatanın düzeltilmesi halinde bulunacak yeni yüzölçüm, tescilli yüzölçümünden fazla çıkıyorsa, ilgisinin muvafakatini almak problem olmayacaktır, fakat yeni yüzölçüm eksik çıkıyorsa ilgisinin muvafakatini almak zorlaşacaktır. Hata düzeltilmeden kamulaştırma yapılması halinde, kamulaştırmayı yapan kurum zarara uğrayacaktır. Ancak, kamulaştırma ivedilik arz ediyorsa ve düzeltme işlemi herhangi bir nedenle hemen yapılamıyorsa, kamulaştırma işlemini aksatmamak için; parselin kamulaştırılan bölümünün yüzölçüm değeri ile hassas olarak hesaplanıp kalan kısmın yüzölçümünden düşülmeli ve hata, daha sonra düzeltilmek üzere kalan kısımda bırakılmalıdır.

3.2.4. Hukuki Problemler

Kamulaştırma projelerinin uygulamaları sırasında olduğu gibi uygulama sonrasında da problemlerle karşılaşmaktadır. Uygulama sonrasında daha çok hukuki problemlerle karşılaşmaktadır. Bu problemler genellikle yargıya intikal ederek, dava konusu olmaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre yapılan kamulaştırma uygulamalarında, Avrupa İnsan Hakları Divanında açılan kamulaştırma davaları nedeniyle devletin tazminat ödemesi, dış saygınlığın zedelenmesi, kamulaştırma ödeneklerinin çoğu kez ilgili kurumların bütçelerindeki ödenekleri aşması, kamu harcamalarının denetim altına alınamaması gibi sorunlar ortaya çıkmıştır. Öyle ki, ülkemizin de taraf bulunduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi çerçevesinde etkinlikte bulunan ve anılan sözleşme hükümlerinin Avrupa Konseyi 'ne üye ülkelerde uygulanmasını izlemekle görevli olan Avrupa İnsan Hakları Komisyonu ile Avrupa İnsan Hakları Divanında, vatandaşlarımızca devletimiz aleyhine açılan davaların büyük çoğunluğunu kamulaştırma ile ilgili olanlar oluşturmaktadır.

2000 yılı sonu rakamlarıyla, baraj ve yol yapımı amacıyla gerçekleştirilen kamulaştırmalarla ilgili Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti aleyhine 1250 başvuru bulunmaktadır. Ocak 2001 tarihi itibarıyla de henüz hükümetimize tebliğ edilmemiş yaklaşık 2000 başvurunun birçoğunun kamulaştırmalarla ilgili davalar olduğu bilinmektedir [24].

İnsan haklarının sık sık gündeme getirildiği ülkemizde Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine kadar uzanmakta olan davalar, ülkemizin izlenim ve ekonomisine zarar vermektedir.

3.2.4.1. Maliklerce Kamulaştırma Planındaki Sınırlara Uyulmaması

Kamulaştırma çalışmalarının tamamlanmasından sonraki süreçte kamulaştırma planındaki sınırlara aykırı durumlar ortaya çıkabilmektedir. Şekil 21'de görüldüğü gibi 4002 numaralı parselin sahibi tarafından tesisin bir kısmı daimi irtifak kamulaştırması yapılmış olan alana inşa edilmiş ve kamulaştırma sonrası bir durum olduğu için hukuki bir problem yaratmaktadır. İdareler tarafından uygulanan projelerde ise kamulaştırma plan sınırlarını aşan durumların ortaya çıkması halinde, ek kamulaştırma işlemi uygulanarak hukuki bir problemin ortaya çıkması engellenmelidir.

Arazi yönetimini; arazi düzenlemelerinin süreci, mülkiyetin gelişimi, arazinin kullanımı, arazi satışı, kiralanması, vergisinden elde edilen gelirler, arazi kullanımı ve mülkiyetindeki anlaşmazlıkların çözümü olarak tanımlayabiliriz [26].

Ülkemizde birçok mal ve hizmetlerin değeri genelde rekabet şartları göz ardı edildiğinden tek değer ile belirlenir. Ancak ekonomik yatırım aracı olarak düşünülen taşınmazlar için böyle tek bir değer olmadığı gibi, değerlerdeki değişim oranlarını da tahmin etmek oldukça güçtür. Bu nedenle özellikle ülkemizde aynı bir taşınmaza ait (vergiye esas değer, alım-satım değeri veya rayiç değer, istimlak değeri, adli yargıda bilirkişilerce belirlenen mahkeme değeri gibi) değişik değerler ile karşılaşılmaktadır. Oysa bir taşınmazın belli bir zaman periyodunda tek bir değeri olmalıdır. Farklı yaklaşımlar ile taşınmaz değeri tespit edilse dahi bu değerın kabul edilebilir bir aralıkta birbirine yakın olması beklenir. Bilimsel çalışmalara göre bu farkın %15-20'yi geçmemesi gerekir [27].

Kamulaştırma Yasası 2002 yılında yürürlüğe konan 4650 sayılı yasayla önemli değişikliklere uğramıştır. Değişikliklerden biri, kamulaştırmanın öncelikle satın alma yöntemiyle yapılmasının öngörülmesidir. Bu yöntem satın alma ve pazarlık aşamasında taşınmazların değerinin belirlenmesini gerektirdiğinden, 4650 sayılı yasa, kamulaştırma yapacak idare kendi bünyesinde en az üç kişiden oluşan “kıymet takdir komisyonu” kurma yetkisi tanınmıştır. Taşınmazın kestirim değerini belirleyecek kıymet takdir komisyonlarına ayrıca, konuyla ilgili uzman, kurum ve kuruluşlar, yerel emlak komisyoncuları ve sanayi ticaret odalarından bilgi alma olanağı tanınmıştır. Bu değişiklikle her ne kadar kamulaştırma bedelinin sürüm değerine yaklaşması amaçlanmış olsa da, idarelerin oluşturacağı kıymet takdir komisyonlarının niteliklerine değinilmemiştir. Teknik, tüzel ve ekonomik bilgiler gerektiren değerlendirme işleminin, eğitimsiz ve deneyimsiz kişilerce yapılması, yürürlükteki uygulamalardan kaynaklanan sorunları azaltmanın aksine yeni sorunları doğurabilecek, yargının yükünü daha da artıracaktır [28].

Taşınmaz değerlendirme çalışmalarındaki anlaşmazlıkların sebebi, sadece geleneksel sistemlerin toplumun değişen ihtiyaçlarına yavaş cevap vermesi değil, ayrıca insanoğlunun toprağa bağımlılığının son birkaç on yıl içerisinde, özellikle son on yıl içerisinde oldukça artmasıdır [29].

Ülkemizdeki değerlendirme uygulamalarında kullanılan temel veriler; tapu-kadastro verileri, normal alım satım cetvelleri, imar planları, inşaat birim fiyatları ve yıpranma oranlarıdır. Nesnel ve tutarlı bir değerlendirme temelde veri çeşitliliği ve kalitesi ile ilişkilidir. Ancak Türkiye kadastro; henüz mülkiyet ve tüzel kadastro anlayışından çağdaş çok

amaçlı kadastro kavramına geçiş yapamamış, özellikle taşınmaz değerlemesinin gereksindiği; güncel ve doğru satış fiyatları, bölgesel değer endeksleri, değer oluşumunda etkisi olan nitelikler ve ağırlıkları gibi pek çok verinin üretimi ve sunumu konusunda uzmanlaşamamıştır [30].

Ülkemizdeki taşınmaz değerlemesi işlemlerine altlık oluşturan farklı yasa, yönetmelik ve uygulamalarla değerlendirme konusunda başıboşluk, nesnellikten uzaklaşmalar meydana gelmiştir. Taşınmaz değerlendirme işlemlerini dağınıklıktan kurtarmak, bütünleştirmek gereksinimi doğmuştur. Bu doğrultuda, taşınmaz değerlendirme konusunda bir tüzük ve konunun mesleki terminoloji ile birlikte çok daha ayrıntılı olarak ele alınacağı bir yönetmelik hazırlanması gerekliliği bulunmaktadır [31].

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada, ülkemizde kamu kurum ve tüzel kişilerin, petrol arama ve iletim faaliyetleri için gerekli olan taşınmazların ediniminde sıkça kullanılan kamulaştırma ile kamulaştırmanın yasal süreçleri hakkında bilgiler verilmiş, uygulamalarda karşılaşılan problemlerin tespiti yapılarak çözüm yolları sunulmuştur.

Ülkemizde, taşınmaz edinilmesi yöntemlerinden, özel mülkiyet tasarruf hakkına en ağır müdahale olan kamulaştırmaya ilk olarak başvurulmaktadır.

Kamulaştırma, bedeli ödense bile, zorla alım olduğu için antidemokratik bir uygulamadır. Kimse kamu yararı gerekçesiyle de olsa, karşılığı da ödense taşınmazına el konulmasını, zorla alımını istemez. Çoğu kez manevi kaygıları maddi kayıplarının önüne geçmektedir.

Öte yandan, ilgili kamu kurumu için kamulaştırma bedelleri, projenin ederini önemli ölçüde artırmakta kimi zaman da proje bedelinin üstüne çıkmaktadır. Yani, kamulaştırma uygulamaları, sadece taşınmazı kamulaştırılan mal sahipleri için değil, kamulaştırmayı yapan idareler açısından da olumsuzluklara neden olmaktadır.

Ülkemizde standart bir taşınmaz değerlendirme sistemi olmadığından aynı bir taşınmaza ait (vergiye esas değer, alım-satım değeri veya rayiç değer, istimlak değeri, adli yargıda bilirkişilerce belirlenen mahkeme değeri gibi) değişik değerler ile karşılaşılmaktadır.

Henüz etkin bir arsa ve arazi politikasının oluşturulamaması nedeniyle kamulaştırmanın daha uzun süre taşınmaz edinilmesinde ilk yeri koruyacağı bir gerçektir.

Kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan problemlerin önemli bir kısmı da kadastro ile ilgilidir. Kadastro teşkilatlarının teknik yönden ve yetişmiş personel bakımından eksik kalması, eski kadastral altlıkların günün ihtiyaçlarını karşılayamayacak nitelikte olması, kamulaştırma çalışması yapan tüm kurum ve kuruluşları zaman ve kaliteli hizmet bakımından zarara uğratmaktadır.

Yukarıda belirtilen sonuçlardan da anlaşılabileceği gibi kamulaştırmanın, hem mal sahiplerinin hem de idarenin benimseyebileceği bir yöntem olmadığı görülmektedir.

Etkin bir arsa ve arazi politikası oluşturularak, kırsal topraklardaki yapılaşma için kamulaştırma yerine, proje sahibi kurumlarca, planlama ile uygulama arasına yeterli süreyi programlayıp, arsa ve arazi düzenlemesi ile arazi toplulaştırması gibi

uygulamaları yaparak idareler ve mal sahiplerinin maruz kaldıkları olumsuzluklar azaltılabilir.

Kamulaştırmaya ancak zorunlu kalındığında ve çok ayrıcalıklı durumlarda mal sahiplerinin onayı ile başvurulmalıdır.

Toprağın hakça bir kullanımı, mülkiyet hakkının her yurttaş için eşdeğer ölçüde korunması ve kamulaştırmanın kimi taşınmaz sahiplerini mağdur ederken, kimilerine rant sağlamaması için bir ülke taşınmaz değerlendirme sistemi oluşturulmalı ve işleyişi düzenlenmelidir.

Kamulaştırma işleminde, kamulaştırmayı yapan idare ile birey arasında menfaat dengesinin kurulması ve kamulaştırma bedelinin objektif esaslara göre belirlenmesi için, kamulaştırmayı yapan idare ile yargı kurumlarının daha kapsamlı çalışmalar yapmaları gerekmektedir.

Devletçe aktif bir taşınmaz politikasının izlenmesi sayesinde mal sahiplerinin aldıkları kamulaştırma bedelleriyle, kamulaştırılan taşınmazlarıyla aynı nitelikte taşınmaz edinebilmelerini sağlayabilecek kıymet takdirlerinin yapılması, idareler ve mal sahipleri arasındaki anlaşmazlıkları oldukça azaltacaktır.

Kamulaştırma Kanununda, kıymet takdir komisyonlarının kimlerden oluşturulması gerektiği hakkında bir açıklama bulunmamaktadır. Taşınmaz değerlemesinde görev alan kıymet takdir komisyonlarının, taşınmaz değerlemesi konusunda eğitilmiş kişilerden oluşturulması oldukça faydalı olacaktır.

Teknik hatalar sonucu idare ve mal sahipleri açısından meydana gelebilecek hak kayıplarını önleyebilmek için kamulaştırma öncesinde teknik hataların tespit edilerek mümkün olduğunca düzeltilmesi önemli yararlar sağlayacaktır.

Kamu kurum ve tüzel kişilerin, süresiz taşınmaz edinme yöntemleri içerisinde özel mülkiyet hakkına en ağır müdahale olmakla birlikte, yasal ve yönetsel süreci en uzun olan kamulaştırmaya zorunlu durumlarda başvurulmalıdır. Ayrıca, kamulaştırma mevzuatında etkili düzenlemeler yapılmalı ve kamulaştırmanın çok ciddi bir idari, teknik ve ekonomik taşınmaz düzenlemesi aracı olduğu kabul edilmelidir.

5. KAYNAKLAR

1. T.C. Resmi Gazete, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu. (18215), 8.11.1983, 1-37.
2. www.tpao.gov.tr/v1.4/index.php?option=com_section&task=view&id=1&Itemid=1 . 5 nisan 2008.
3. www.tpao.gov.tr/v1.4/condocs/mevzuatlar/statu.pdf. 5 nisan 2008.
4. www.tpao.gov.tr/v1.4/index.php?option=com_section&task=view&id=2&Itemid=1 0. 5 Nisan 2008.
5. Yıldız, N., Kamulaştırma Tekniđi, Ankara, 2000.
6. Demirel, Z., Kamulaştırma , Y.T.Ü İnşaat Fakültesi, İstanbul, 2005.
7. Konukçu, M., Statistical Profile of Turkish Forestry, State Planing Organization, Ankara, 1998.
8. BOTAŞ, Tuz Gölü Havzası Doğalgaz Depolama Projesi Arazi Edinim Planı, Ankara, 2005.
9. Akay, Y. ve Çiçek, Y., Uygulamalı Kamulaştırma Tekniđi, Ankara, 2005.
10. Uzun, B., Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, Temmuz 2000.
11. T.C. Resmi Gazete, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu. (24607), 8.12.2001, 108-154.
12. Tescile Konu Harita ve Planlar Kontrol Yönergesi, TKGM Fen Dairesi Başkanlığı, Genelge No: 1994/5, Ankara, 1994.
13. Tüdeş, T. ve Bıyık, C., Kadastro Bilgisi, K.T.Ü. Müh. Mim. Fak. Fakülte Yayını No:50, Trabzon,1994.
14. T.C. Resmi Gazete, 3402 sayılı Kadastro Kanunu. (19512), 9.7.1987, 1-23.
15. Koçak, H., Dörtgöz, Ö. ve Beyaz, M., Tapu-Fen İşlemleri, Ankara, 2002.
16. Hayta, M.A., Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Ankara, 2007.
17. T.C. Resmi Gazete, 6326 sayılı Petrol Kanunu. (8659), 16.3.1954, 1-22.
18. T.C. Resmi Gazete, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu. (25322), 20.12.2003, 1-24.

19. T.C. Resmi Gazete, 4646 sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunu. (24390), 2.5.2001, 1-20.
20. Akyol, N., Yomralıoğlu, T. ve Uzun, B., Türkiye’de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, Haziran 1992, K.T.Ü., Trabzon, Sayfa 157-165.
21. Koçak, H., Kadastroda Teknik Hatalar, Ankara, 2007.
22. Demirkır, M., Yol Kamulaştırma Çalışmalarında Kadastro ve Mülkiyet Sorunlarının İncelenmesi ve Doğu Karadeniz Sahil Yolu Ek Kamulaştırma Uygulaması Örneği, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, Mayıs 1997.
23. Demirel, Z., Demir, H., Kamulaştırma Kanunu’nda Yapılan Değişikliklerin İrdelenmesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Ekim 2002, S.Ü., Konya, Bildiriler Kitabı, 166-173.
24. Cracknell, B.E., Evaluating Development Aid – Issues, Problems and Solutions. New Delhi, London, SAGE Publications, ISBN 0-7619-94041 (2000) 386.
25. Dale, P. and McLaughlin, J.D., Land Administration Systems. Oxford University Press, Great Clarendon Street, Oxford OX2 6DP, ISBN 0-19-823390-6 (1999) 169.
26. Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/837), Dönem: 21, Yasama Yılı:3, 2001.
27. Açlar, A. ve Çağdaş, V., Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, 1. Baskı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2002.
28. Çağdaş, V., “ 2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasındaki Değişikliklere Taşınmaz Değerlemesi Açısından Bakış”, Mülkiyet Dergisi, Sayı:42, Ankara, 2001.
29. Dale, P. and McLaughlin, J.D., *Land Information Management*. Clarendon Press, Oxford; Oxford University Press New York, ISBN 0198584059 (1988) 266.
30. Gür, M., Çağdaş V. ve Demir, H., “AGeneral Overview of Real Estate Valuation Applications in Turkey”, XXII. Fédération Internationale Des Géomètres FIG Congress, Washington DC, USA, April 2002.
31. Açlar, A., Demir, H. ve Çağdaş, V., HKMO’na sunulan Taşınmaz Değerleme Komisyonu Raporu, İstanbul, Aralık 2000.

ÖZGEÇMİŞ

1981 yılında Iğdır'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini Iğdır'da tamamladıktan sonra, 1999 yılında kazandığı Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Müh. bölümünden 2003 yılında mezun oldu. 2004 yılında başladığı KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi Anabilim Dalındaki yüksek lisans eğitimine halen devam etmektedir. İmar, Kadastro ve Kamulaştırma çalışmalarında mühendis olarak görev yaptı. Meslek yaşamına Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı, Trakya Bölge Müdürlüğü, Harita-Emlak ve Kamulaştırma Başmühendisliğinde devam etmekte olup, İngilizce bilmektedir.