

Araştırma Makalesi

KURUMLARIN AÇTIĞI KAMULAŞTIRMA BEDEL TESPİT DOSYALARINA İLİŞKİN BİR İNCELEME

Dilek ÇELİK[†], İbrahim BAZ^{††}[†] İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye^{††} İstanbul Ticaret Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İstanbul, Türkiye
dilekcelik.dam@gmail.com, ibaz@ticaret.edu.tr

ÖZET

Bu araştırmada öncelikle kamulaştırmanın ne olduğu, kamulaştırma kanunu ve kamulaştırma ile benzer kavramlar açıklanmaktadır. Ardından kurumlar tarafından açılmış uzlaşma olmaması halinde kamulaştırma-değer tespit davalarına örnek olacak bir dosya incelemesi ile tarafların kazanım ve kayıplarının incelenmesi sonuçlar saptamalar ve öneriler yapılmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kamulaştırma, kamu yararı, kamulaştırma/uzaklaştırma bedeli

AN EXAMINATION OF EXPROPRIATION PRICE DETERMINATION CASES INSTALLED BY INSTITUTIONS

ABSTRACT

In this study, first of all, expropriation concept, expropriation law and similar concepts are explained. And then, a file review will be made which is an example of expropriation-price determination lawsuit in case there is no consensus by the parties with results and recommendations.

Keywords: Expropriation, common good, expropriation/settlement compensation

1. GİRİŞ

Türkiye’de kamu yararı göz önünde tutularak her yıl kentsel ve kırsal nüfusun yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla yatırımlar yapılmaktadır. İdarelerin projelerinde ihtiyaç duydukları kaynakların arasında özel mülkiyete ait taşınmazlar da bulunabilmekte ve bu taşınmazlar kamu yararı da gözetilerek devlet eliyle kamu mülkiyetine taşınabilmektedir. İdareler ve vatandaşlar kamulaştırma uygulamalarında her zaman uzlaşmamakta ve konu yetkili mahkemelere taşınabilmektedir.

2. KAMULAŞTIRMA

Devletin kamu yararı amacıyla bir kamu hizmetini yerine getirebilmek için tek taraflı kamu gücüne dayanarak ve kural olarak bedelini peşin ödemek şartıyla özel mülkiyete ait bir taşınmazı kendi mülkiyetine geçirmesine kamulaştırma denilmektedir. Devlet ihtiyaç duyduğu taşınmazları her zaman mal sahibinin rızasını sağlayarak temin edememektedir. Böyle durumlarda devlet belli şartlar altında mal sahibinin rızası haricinde taşınmazı kendi mülkiyetine geçirebilmektedir. Bu durumlarda vatandaşların hem adli hem de idari yargıda hak arama yolları mevcuttur.

2.1. Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma ile ilgili işlemler 2942 sayılı kamulaştırma kanunu ile düzenlenmektedir. Kanunun amacı, “kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini” düzenlemektir.

2.2. Kamulaştırma ile Benzer Kavramlar ve Farkları

Aşağıda kamulaştırma ile benzeşen uygulamalar ve farklılıklarına kısaca değinilmektedir.

2.2.1.Devletleştirme

Ticari, sınai, ulaştırma gibi iktisadi kuruluşların kamu hizmeti niteliği taşıyanlarının kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde gerçek karşılığı ödenerek bütünüyle kamu idaresine geçirilmesine devletleştirme denilmektedir. Kamulaştırma gibi devletleştirme de Anayasa ile düzenlenmektedir. Kamulaştırmada sadece taşınmaz mallar söz konusu iken devletleştirme de iktisadi işletmeler ve dolayısıyla taşınır taşınmaz bütün mallar söz konusu olabilmektedir.

2.2.2.İstimval

İdarenin olağanüstü ve geçici nitelikli gereksinimlerinin karşılanması amacıyla özel mülkiyetteki taşınır malların bedel karşılığında mülkiyetinin veya kullanım hakkının idareye bırakılmasıdır. İstimval istisnai ve idari bir edinim biçimidir ve sadece olağanüstü durumların ihtiyaçları doğrultusunda belirli kanunlara göre taşınır mallarda uygulanır.

2.2.3.Kamulaştırmaz El Koyma

Kamu idarelerinin özel mülkiyete ait taşınmazlara Anayasa ve kanunlar doğrultusunda hareket etmeksizin el koyması ve üzerinde tesis inşa etmesi veya taşınmazı bir hizmete tahsis ederek taşınmaz malikinin haklarına karşı girişimde bulunmasına kamulaştırmaz el koyma adı verilmektedir. Kamulaştırmaz el koyma sadece kamulaştırma yetkisi olan idareler tarafından uygulanır.

2.2.4.İdareler Arası Taşınmaz Mal Devri

Devlet kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaç duyduğu taşınmaz yine başka bir kamu kurumuna ait ise idareler arası taşınmaz mal devri yapılması mümkündür. Bu durum 2942 sayılı yasanın 30. maddesi ile düzenlenmektedir. Anlaşmazlık durumunda Danıştay ilgili idaresi kesin kararı bağlar. Devredilen taşınmaz belirtilen kamusal amacın dışında kullanılırsa devreden kurumun geri alma hakkı saklıdır.

2.2.5.Trampa Yolu ile Kamulaştırma

Kamulaştırma kanununun 26. maddesine göre, mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine idareye ait taşınmaz mallardan kamu hizmetine tahsis edilmemiş olanları bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarda verilmesine trampa yolu ile kamulaştırma adı verilmektedir.

3. KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN 10. MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRMA BEDEL TESPİTİ VE TESCİL İÇİN AÇILAN DAVA DOSYASI İNCELEMESİ

Davacı İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından davalı Malik Vatandaş aleyhine 2015/82 Esas dosyası İncelemesi: İstanbul ili Pendik ilçesi Kurtdoğan köyü, 1171 ve 1172 sayılı parsellerin mutlak koruma alanında kalan kısımları ile alakalı olarak davalı vatandaşların kayıt hisselerine düşen sahalarda kamulaştırılması ve kamulaştırma bedelinin tespiti ve davacı idare adına tescili talebi ile (2942 ve 4650 sayılı D. İŞ kamulaştırma kanununa istinaden) dava açıldığı, davacı kurumun yönetim kurulu tarafından mutlak koruma alanında kalan parseller için 05/11/2010 tarih ile kamu yararı kararı alındığı, ve bu kamulaştırma kararının Bakanlıkça 22/12/2010 tarihli olur ile onaylandığı, sonrasında İSKİ Gayrimenkul kıymet Taktir komisyonunca taşınmazın cinsi tarla kabulü ile 3.959,00 m² kamulaştırılacak alanda m²'si 90 TL'den bedel ile kıymet taktir edildiği ve dava dilekçesi ekinde tüm hissedarlar Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesine göre anlaşmak üzere kuruma davet edildiği belirtilmiştir. Davacı Kurum ile davalı vatandaş taşınmaz kamulaştırma bedeli üzerinden uzlaşma sağlanmadığından, kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve tescili için Kamulaştırma kanununun 10. Maddesine göre Kamulaştırma Bedel Tespit ve tescil davası açılmıştır. Mahkeme dava şartlarının bulunduğunu görerek davayı kabul etmiş ve davalılara meşruhatlı tebligat çıkarılmasına, gerekli kurumlara ilgili belgelerin dosyaya temini için müzakereler yazılmasına ve tapuya İİK (İcra İflas Kanunu) 28. Maddesi gereğince hüküm özetinin tapuya şerh verilmesi için yazı yazılmasına, ayrıca Kamulaştırma Kanununun 10. Maddesi gereğince kamulaştırma karar ve belgelerin özetini, kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu ilçede ve Türkiye genelinde yayınlanan gazetelerin birinde yayınlanması amacı ile gerekli ilan yapılmasına tensip tutanağında karar verildiği ve duruşma gününün belirlendiği görülmüştür.

İlgili kurumlardan belgeler geldikten sonra dava konusu taşınmaz üzerinde; 5 kişilik heyet ve 1 haritacı bilirkişi ile toplamda 6 kişi ile keşif yapılmış ve düzenlenen raporda taşınmaza beher m² için 124,50 TL değer belirlenmiş olduğu görülmüştür. Davanın altı celsede sonuçlandırıldığı ve 6. celse sonunda 25 Aralık 2015 tarihinde 2015/532 karar no ile bir kısım dava hissedarlarının davacı idare ile uzlaştığı anlaşıldığından bu davalılar hisseleri hakkında herhangi bir karar verilmesine yer olmadığı belirtilerek diğer davalılar yönünden davanın kabulü ile davacı idare tarafından mutlak koruma alanında kalması nedeni ile kamulaştırılan İstanbul ili Pendik ilçesi Kurtdoğan köyü 1171 ve 1172 parsellerdeki davalı vatandaşlar adına her iki parseldeki hisselerine isabet eden beher m² si için 124,50 TL.den kamulaştırma bedelinin tespitine ve bu miktarın davalıların tapudaki ve veraset ilamındaki hisseleri oranında davalılara derhal ödenmesi için ilgili banka şubesine müzekkere yazılması ve kamulaştırılan taşınmazların davalılar adına olan hisselerin tapu kayıtlarının iptali ile İSKİ adına tapuya tesciline karar verilmiştir. Karar taraflara tebliğ edilmiş ve davacı idare tarafından temyiz edilmiş olup Yargıtay 5 Hukuk Dairesinin 2016/12632 Esas 2017/22311 Karar ve 17/10/2017 tarihi ilamı ile onanarak gelmiş taraflara tebliğ edilerek tashihi karar talebinde bulunulmadığından 30/11/2017 tarihinde hükmün kesinleştiği görülmüştür.

Bu dosyada vatandaş ve idare yönünden yapılan irdelemede:

Davanın mahiyeti gereği davacı kurumun yapmış olduğu harç ve masraflar yaklaşık 3.050,00 TL olarak davacı üzerinde bırakılmış vekâlet ücreti olan 1.800,00 TL bedelde davalı ve davacılar ortak olarak bırakılmıştır.

Dosya incelemesi sonucunda; kamulaştırılan taşınmaz için kurum tarafından taktir edilen m² si 90,00 TL bedelin Mahkeme takdiri ile 124,50 TL olduğu farkın +34,50TL olduğu görülmüştür.

Tablo 1. 2581,80 m²'lik saha kamulaştırması.

	Kurum taktiri	Mahkemece taktir edilen değer	TEFE /TÜFE ENDEKS	Kurum bedelinin endekslemesi ile taktir edilen değer alacağı yaklaşık değer
Kurum taktir komisyon tarihi Ocak 2015	90,00TL/m ² 232.362,00TL		17160,36	232.362,00 TL
Dava tarihi 26/02/2015		124,50TL/m ² 321.434,10TL	17367,06	235.160,85 TL
Karar tarihi 25/12/2015			18081,44	244.834,00 TL
Kesinleşme tarihi 30/11/2017			21823,25	295.500,45 TL
Mahkemece artan Bedel Farkı	89.072,10 TL			
Davacı masrafı	4850,00 TL			
Davalı masrafı	1800,00 TL			
Geçen süre	2 yıl 9 ay 4 gün			
Takdir komisyonu ile takdir bedel arasındaki fark	232.362,00-321.434,10 = <u>89.072,10 TL</u>			
30/11/2017 kesinleşme tarihi itibari davalının ile eline geçen bedel	321.434,10-1.800 = <u>319.634,10 TL</u>			
30/11/2017 kesinleşme tarih itibari ile edebileceği değer ile alınan bedel arasındaki farka bakıldığında: FARK: 319.634,10 – 295.500,45 = <u>24.133,65 TL</u>				

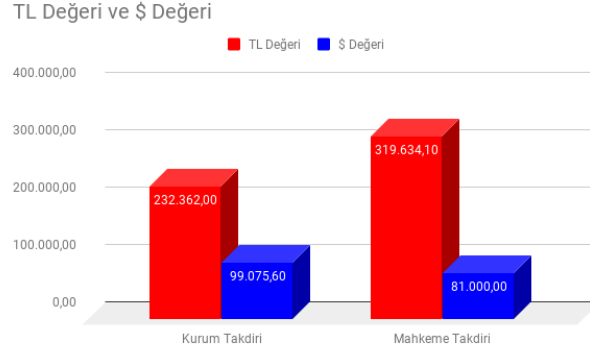
Taşınmaz sahibi yönünden baktığımızda; her ne kadar kurumca takdir edilen bedel ile mahkemece takdir edilen bedel arasındaki fark 89.072,00TL ve masraflar düşünce 87.272,10 TL olsa da endeks artırımları dikkate alındığında enflasyon üzerinden paranın kaybettiği değer göz önüne alındığında dava tarihi ile kesinleşme tarihi arasında geçen 2 yıl 9 ay 4 gün içinde masraflar düştükten sonra dava ile kazanılan bedelin kesinleşme tarihi ile 24.133,65 TL' ye denk geleceği görülmüştür.

Davacı kurumun takdir ettiği bedelin ve dava sonrasında takdir edilen bedelin kesinleşme tarihine geçen 2 yıl 9 ay 4 gün içinde Euro USD (Türkiye Merkez Bankası resmî sitesinden TCMB.gov.tr den) ve Altın gr fiyatları (Altın.im/arsiv sitesinden) ile karşılaştırılmasında:

Tablo 2. 2581,80 m²'lik saha kamulaştırması (USD fiyatı üzerinden değerler).

	Kurum taktiri Ocak 2015 90,00TL/m ²	Mahkemece takdir edilen değer 26/02/2015 124,50TL/m ²	USD Değerleri	Kurum bedeline göre alacağı USD bedeli	Mahkeme taktiri bedeline göre alacağı USD bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi Ocak 2015	232.362,00TL		2,3453	99.075,60	
Dava tarihi 26/02/2015		321.434,10 TL 319.634,10 TL	2,4831		
Karar tarihi 25/12/2015			2,9175		
Kesinleşme tarihi 30/11/2017		319.634,10 TL	3,9461		81.000,00

Davacının kurum takdirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği USD cinsinden döviz miktarının 99.075,60 \$ olacağı görülmüştür. Dava kesinleşme tarihi ile mahkemece takdir edilen bedel ile alabileceği USD cinsinden döviz miktarını hesapladığımızda 81.000,00 \$ olacağı farkın-18.075,60 \$ olarak maddi kaybının olacağı görülmüştür.

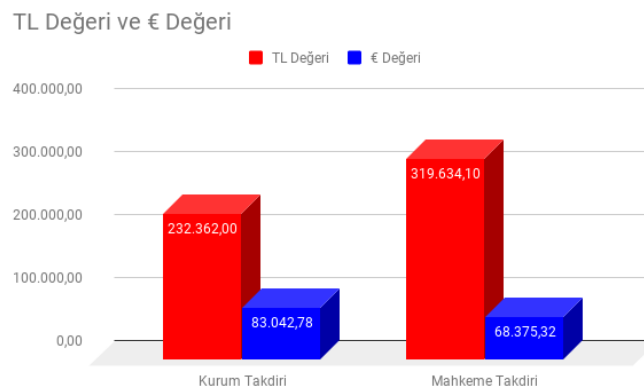


Şekil 1. TL değeri ve \$ değeri (Hürriyet pigpara, 2019a).

Tablo 3. 2581,80m²'lik saha kamulaştırması (Euro fiyatı üzerinden değerler).

	Kurum takdiri Ocak 2015 90,00TL/m ²	Mahkemece takdir edilen değer 26/02/2015 124,50TL/m ²	EURO Değerleri	Kurum bedeline göre alacağı EURO bedeli	Mahkeme takdiri bedeline göre alacağı EURO bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi Ocak 2015	232.362,00 TL		2,7981	83.042,78 €	
Dava tarihi 26/02/2015		321.434,10 TL 319.634,10 TL	2,8187		
Karar tarihi 25/12/2015			3,1962		
Kesinleşme tarihi 30/11/2017		319.634,10 TL	4,6747		68.375,32 €

Taşınmaz maliki yönünden incelemede davacının kurum takdirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği Euro'nun 83.042,78 € olacağı, ancak dava açtıktan sonra kesinleşme tarihi ile mahkemece takdir edilen bedeli alacağını varsayarak alabileceği Euro değeri hesapladığımızda 68.375,32 € olacağı, çıkan zarar farkının da 4.667,46 € olacağı görülmüştür.

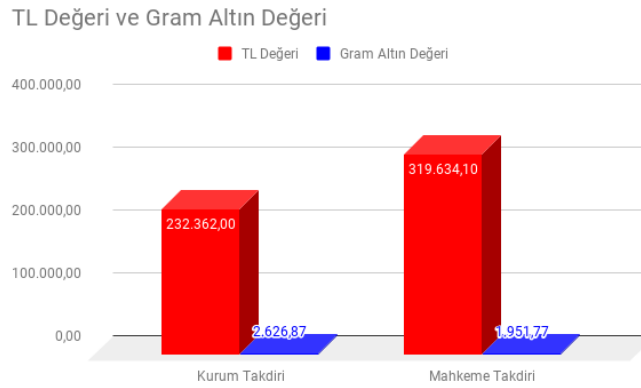


Şekil 2. TL değeri ve € değeri (Hürriyet bigpara, 2019a).

Taşınmaz maliki yönünden incelemede davacının kurum taktirini kabul etmiş olsaydı alacağı bedel ile alabileceği gr. Altının 2 kilo 626,87 gr Altın alacağı ancak dava açtıktan sonra kesinleşme tarihi ile mahkemece takdir edilen bedeli alacağını varsayarak alabileceği gram altın değeri hesapladığımızda 1 kilo 951,77 gram altın alacağı Farkın -675,10 gram Altın olarak zararda olacağı görülmüştür.

Tablo 4. 2581,80m²'lik saha kamulaştırması (Altın fiyatı üzerinden değerler).

	Kurum taktiri Ocak 2015 90,00TL/m ²	Mahkemece taktir edilen değer 26/02/2015 124,50TL/m ²	Gr. Altın Değerleri	Kurum bedeline göre alacağı Gr. ALTIN bedeli	Mahkeme taktiri bedeline göre Gr. ALTIN bedeli
Kurum taktir komisyon tarihi Ocak 2015	232.362,00TL		88,4560	2.626,87 gr. ALTIN	
Dava tarihi 26/02/2015		321.434,10TL 319.634,10 TL	96,3070		
Karar tarihi 25/12/2015			100,8440		
Kesinleşme tarihi 30/11/2017		319.634,10 TL	163,7660		1.951,77 gr. ALTIN

**Şekil 3.** TL değeri ve Gram Altın değeri (Hürriyet bigpara, 2019b).

4. SONUÇLAR

Örneklem dosyasında yapılan incelemeler ile tablo ve grafiklerle açıklandığı üzere; Mahkemece belirlenen bedelin uzlaşma bedeli üzerinde olması ve mal sahiplerinin kârlı görünmesine rağmen dava sürecinde enflasyon oranı, Türk Lirasının değer kaybı, Euro ve Dolar endeksleri ile altın fiyatlarındaki değişimler de göz önüne alındığında vatandaşlarca kâr olarak görülen bedelin o kadar da yüksek olmadığı görülmüştür. Ayrıca idarelerin de bedel artımı yanında mahkeme masrafları (harçlar + vekalet ücretleri + heyet ulaşım ücretleri + bilirkişi ücretleri gibi...) ile daha fazla maddi kayıplara uğradıkları sonucuna ulaşılmıştır,

İdareler kamulaştıracakları taşınmazlarda değere etki eden tüm özellikleri göz önüne alarak taşınmazların gerçek değerlerini vatandaşlara teklif edip uzlaşma yapmış olsalardı, hem vatandaş alacağı bedel ile tatmin olacak hem de idare mahkeme masrafları gibi giderlerle uğraşmayacak dolayısıyla kamu projelerine hızlı bir şekilde başlanması mümkün olacaktır. Ayrıca Mahkemeler açısından da bu tarz iş yükünde de azalma olacaktır.

Kamulaştırma bedel tespitlerinde uzlaşma olmaması durumunda gerek kurumlar gerekse taşınmaz malikleri açısından Mahkememe kararları ve kesinleşmelerindeki zaman uzunluğu ve enflasyondan etkilenen TL 'dan dolayı pek de karlı çıkmadıkları görülmektedir. Hem maddi hem de zaman kayıplarının önüne geçmek ve Mahkemelerde oluşturulan gereksiz dava yükünün de kaldırılması açısından kurumların taşınmaz bedel değerlerini gerçek değerlerinde belirlemeleri ile " taraflar arasında uzlaşma esas olmalıdır" prensibine uyulmalıdır.

Kamu yararının ve vatandaş memnuniyetinin eş zamanda sağlanabilmesi için taşınmazların gerçek bedellerinin belirlenmesiyle uzlaşma yöntemiyle mümkün olacağı sonucuna varılmıştır. Bunun içinde; Kurumların Coğrafi Bilgi Sistem (CBS) teknolojilerinden yararlanarak taşınmazın değerine etki eden tüm özelliklerin kullanarak taşınmazın gerçek değerine ulaşması gereklidir.

KAYNAKLAR

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu (1983, 8 Kasım). Resmî Gazete (Sayı: 18215). Erişim adresi: http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/14d943a2130730c_ek.pdf

Hürriyet bigpara. (2019a). Yıllara Göre Döviz Değişim Tablosu. Erişim adresi: <http://bigpara.hurriyet.com.tr/doviz/dolar/tumu/>

Hürriyet bigpara. (2019b). Yıllara Göre Gram Altın Değişim Tablosu. Erişim adresi: <http://bigpara.hurriyet.com.tr/altin/gram-altin-fiyati/tumu/>

Legalbank Hukuk Elektronik Bankası. (2019). Mevzuat. Erişim Adresi: <https://legalbank.net/arama/mevzuat>

MaliyetBul. (2014). TÜİK Aylık TEFE Endeksleri Tablosu. Erişim Adresi: <https://www.maliyetbul.com/tuik-tefe-endeksleri-tablosu.php>

Kamulaştırma Arşiv Dosya İncelemesi