

Tek Yıllık Ürünlerin Yetiştirildiği Arazide Yapılan İrtifak Kamulaştırması Bedelinin Belirlenmesi

Osman KILIÇ*

Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, Samsun, TÜRKİYE

Geliş Tarihi/Received: 09.08.2025

Kabul Tarihi/Accepted: 28.10.2025

ORCID ID

orcid.org/0000-0002-0129-4034

*Sorumlu Yazar/Corresponding Author: okilic@omu.edu.tr

Öz: Makalenin amacı, tek yıllık ürünlerin yetiştirildiği arazide yapılan irtifak kamulaştırmasında meydana gelen gelir kaybının belirlenmesine yönelik bilimsel bir yaklaşım ortaya koymaktır. Makalede, arazide yapılan irtifak kamulaştırması öncelikle mevzuat ve teknik açıdan ele alınmış, daha sonra irtifak bedelinin belirlenmesi bir örnekle açıklanmıştır. Kamulaştırma Kanunu'na göre irtifak bedeli, mülkiyet kamulaştırmasında olduğu gibi araziden elde edilen net gelir dikkate alınarak belirlenmektedir. İrtifak kamulaştırmasına konu tesisler, süresiz ve sürekli olmak üzere yeraltında ve yerüstünde yapılmaktadır. İrtifak kamulaştırmasında, irtifak sonrası net gelirden irtifak öncesi net gelirin çıkarılmasıyla meydana gelen negatif net gelir irtifak bedelini verecektir. Bunun için net gelirin bilimsel kriterlere göre tespit edilmesi ve irtifak bedelinin belirlenmesinde doğru yöntemin kullanılması büyük önem taşımaktadır. İrtifak kamulaştırması arazinin bir bölümünde yapılırsa da, arazinin tamamı dikkate alınarak irtifak bedeli belirlenmelidir. Makalenin, kıymet takdiri komisyonları ve kamulaştırma davalarında görev alan bilirkişilere faydalı olması ümit edilmektedir.

Anahtar Kelimeler: İrtifak kamulaştırması, irtifak bedeli, irtifak hakkı, tek yıllık ürünler

Determination of the Easement Expropriation Value on Land Allocated to Annual Crops

Abstract: The aim of this article is to present a scientific approach for the determination of the income loss resulting from easement expropriation on land allocated to annual crops. In the article, easement expropriation on land was discussed in terms of legislation and technical aspects firstly, and then determination of the easement value was explained with an example. According to the Expropriation Law, the easement value is determined by taking into account the net income obtained from the land same as in property expropriation. The facilities subject to easement expropriation have been constructed below and above the ground for permanently and temporarily. In the easement expropriation, the easement value is a negative net income calculated by subtracting the net income before the easement from the net income after the easement. For this reason, the determination of the net income according to scientific criteria and using the correct method in determination of the easement have great importance. Even if the easement expropriation is done only on a part of the land, the easement value should be determined by considering all over the land. It is expected that the article will provide useful information for appraisal commissions and experts working in expropriation cases.

Keywords: Easement expropriation, easement value, easement right, annual crops

1. Giriş

Türkiye'de kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için yeraltında ve yerüstünde her yıl birçok yatırım yapılmaktadır. Yatırımların yapılması için bazı

durumlarda arazinin mülkiyet kamulaştırması yoluyla elde edilmesi gerekirken, bazen de mülkiyetin sahibinde kalması yatırımın yerine getirilmesi açısından bir engel oluşturmayacaktır.

Arazi mülkiyetinin sahibinde kalmasının yeterli olduğu durumlarda, kamu yararının olması koşuluyla kamulaştırma yetkisi verilen devlet ve kamu tüzel kişiler tarafından irtifak kamulaştırması yapılmaktadır. Böylece arazinin mülkiyetini kamulaştırmadan irtifak kamulaştırması yapmak suretiyle yeraltından ve yerüstünden yararlanmak mümkün olmaktadır. Diğer taraftan, irtifak tesisinin niteliğine göre taşınmaz sahibinin mülkiyet hakkından doğan kullanma yetkilerinden bir kısmı kısıtlanmış olacaktır. Bu kapsamda örneğin; enerji nakil hattı, telekomünikasyon, kanalizasyon, içme suyu ve doğalgaz boru hatları gibi kamu hizmetlerinin yapılması için irtifak kamulaştırması yoluyla taşınmazdan yararlanmak yeterli olmaktadır. Bu sayede kamulaştırma yapan kurum, mülkiyet kamulaştırmasına göre daha az bir bedel ödeyecek ve yapacağı yatırımı daha düşük bir maliyetle yerine getirmiş olacaktır. Aynı zamanda kamulaştırma yapan kurumun, taşınmazdan azami yararlanmayı sağlayacak tedbirleri alması ve irtifak tesisini taşınmaza en az zarar verecek şekilde gerçekleştirmesi gerekir. Bu durumda taşınmaz sahibi yararlanma hakkı belli ölçüde kısıtlanmış olsa da, taşınmazın mülkiyetine sahip olma hakkını devam ettirmiş olacaktır.

İrtifak kamulaştırması, Anayasa'nın verdiği yetkiyle Kamulaştırma Kanunu'na göre gerçekleştirilmektedir. Anayasa'nın kamulaştırma başlıklı 46'ncı maddesinde, *"Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir"* (Anonim, 1982) şeklinde ifade edilmektedir. Dolayısıyla Anayasa'nın 46'ncı maddesi uyarınca yetki alan bir kurum, kanunla düzenlenen usul ve esaslara bağlı kalmak şartıyla, özel mülkiyete ait bir taşınmazın tamamını ya da bir kısmını kamulaştırabilmesinin yanı sıra, belli bir bedel karşılığında taşınmazda irtifak tesisi yapabilmektedir.

Arazide yapılan irtifak tesislerinin işletilmesinde herhangi bir aksaklık yaşanmaması, tesislerin ve tarımsal ürünlerin güvenliği gibi sebeplerden dolayı bazı durumlarda arazinin kullanımına yönelik birtakım kısıtlamalar uygulanmaktadır. Örneğin, irtifak kamulaştırması yapan kurum tarafından tesisin yapıldığı alanda ağaç dikilmemesi, konut ya da benzeri sabit tesislerin yapılmaması gibi sınırlamalar getirilmektedir. İrtifak bedelinin doğru belirlenmemesi; sosyal, ekonomik ve hukuki

birtakım sorunlara sebep olabilmektedir. Kamulaştırma bedelinin adil bir şekilde belirlenmesi, kamunun ve taşınmaz sahibinin haklarını korumak açısından büyük önem taşımaktadır. Bu bakımdan irtifak kamulaştırmasında, hem kamu yatırımlarının gecikmesine ve maliyetin artmasına yol açmayacak hem de taşınmaz sahibini mağdur etmeyecek bir bedelin belirlenmesine özen gösterilmesi gerekir. Burada esas olan, irtifak öncesi ve sonrası araziden elde edilen net gelirin doğru tespit edilerek, meydana gelen net gelir farkının irtifak bedeli olarak belirlenmesidir. Arazide yapılan irtifak uygulamaları için, irtifak bedellerini belirleyen yerli ve yabancı çalışmaya rastlanmamıştır. Bu çalışmada, tek yıllık ürünlerin yetiştirildiği arazide yapılan irtifak kamulaştırması bedelinin belirlenmesi bir örnekle ortaya konulmuştur.

2. Materyal ve Yöntem

Arazide yapılan irtifak kamulaştırması bedeli, Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen ve mülkiyet kamulaştırması için de geçerli olan net gelire göre belirlenmektedir. Bu açıdan irtifak kamulaştırması ile mülkiyet kamulaştırması, bedel tespitinde uygulanan yöntem açısından aynı prensibe dayanmaktadır. Arazide irtifak tesisi yapıldığında, meydana gelen kısıtlamadan dolayı irtifak tesisinin niteliğine göre net gelirden azalma olacaktır.

Makalede, arazide yapılan irtifak kamulaştırması bedelinin nasıl belirlenmesi gerektiği bir örnekle açıklanmıştır. Verilen örnek, tek yıllık ürünlerin yetiştirildiği arazide yapılan süresiz ve süreli irtifak kamulaştırması bedelinin belirlenmesine yöneliktir. Süresiz irtifak kamulaştırmasında, irtifak tesisinden dolayı süresiz olarak her yıl net gelir kaybı olacaktır. Süreli irtifak kamulaştırmasında ise irtifak süresince net gelir kaybı olacak, irtifak süresi bittikten sonra net gelir tekrar irtifak öncesinde olduğu gibi devam edecektir. İrtifak kamulaştırması arazinin bir bölümünde yapılırsa da, arazinin tamamı dikkate alınarak irtifak bedeli belirlenmelidir. Bunun için, arazinin tamamına yönelik hem irtifak öncesine hem de irtifak sonrasına ait net gelirin tespit edilmesi gerekir. Bu durumda, irtifak sonrası toplam net gelirden irtifak öncesi toplam net gelir çıkarıldığında, meydana gelen negatif net gelir irtifak bedelini verecektir. Herhangi bir bölgede irtifak bedeli belirlenirken, öncelikle mülkiyet kamulaştırmasında olduğu gibi bölgeyi temsil eden bir münavebe, gelir ve giderler ile indirgeme oranı tespit edilmelidir.

3. Bulgular ve Tartışma

3.1. Kamulaştırma Kanunu'nda irtifak kamulaştırması

Kamulaştırma Kanunu'nun 1'inci maddesine göre, *"Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerin 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 uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler"* şeklinde ifade edilmektedir. Kamulaştırma Kanunu'nun 4'üncü maddesinde, *"Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir"* şeklinde yer almaktadır. İlgili maddenin devamında ise *"Ancak, maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmemesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınması kaydıyla, kamu yararına dayalı olarak taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, taşınmazların altında metro ve benzeri raylı taşıma sistemleri ile tünel yapılabilir. Taşınmazların mülkiyet hakkının kullanımının engellenmemesi hâlinde, taşınmazlara ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmaz. Yapılan yatırım nedeniyle taşınmaz maliklerinden değer artış bedeli alınamaz"* şeklinde düzenlenmiştir. Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesinde, 15'inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, f bendinde ifade edildiği gibi *"Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini"* dikkate alır şeklinde yer almaktadır. Aynı maddenin son fıkrasında ise *"kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynaktan meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir"* şeklinde ifade edilmektedir (Anonim, 1983). Dolayısıyla Kamulaştırma Kanunu'nun 1'inci maddesinde kamulaştırmanın amacı ve içeriği, 4'üncü maddesinde irtifak hakkının hangi durumlarda söz konusu olacağı belirtilmiştir. Kanunun 11'inci maddesinde ise irtifak bedelinin belirlenmesinde mülkiyet kamulaştırmasında olduğu gibi araziden elde edilen net gelirin dikkate alınması gerektiği ifade edilmiş, bedel tespitinde

uygulanacak yöntemle açıklık getirilmiş ve irtifak nedeniyle meydana gelen değer azalmasının kamulaştırma bedeli olduğu belirtilmiştir.

3.2. İrtifak kamulaştırmasıyla ilgili Yargıtay kararları

Yargıtay kararları, irtifak kamulaştırması bedelinin belirlenmesiyle ilgili teknik ve mevzuat yönünden önemli bilgiler içermektedir. Yargıtay kararlarındaki değerlendirmeler, bilirkişiler ve konuyla ilgili kurumlar açısından dikkate alınması gereken bir kaynak niteliği taşımaktadır. Yargıtay kararlarında bilirkişiler tarafından yapılan doğru uygulamalar vurgulanırken, yanlışlıkların düzeltilmesine yönelik çözüm önerilerine de yer verilmektedir.

Yargıtay kararları incelendiğinde, arazide yapılan irtifak kamulaştırması hakkındaki davaların büyük çoğunluğunun enerji nakil ve boru hatlarıyla ilgili olduğu görülmektedir. Yargıtay kararlarına göre, irtifak bedelinin belirlenmesinde Kamulaştırma Kanunu'nda ifade edilen araziden elde edilen net gelirin dikkate alınmasının doğru olduğu ifade edilmektedir. Ayrıca süresiz irtifak tesisi nedeniyle arazide meydana gelen net gelir kaybının, irtifaktan etkilenen alana ait mülkiyet değerinin % 35'ini geçmemesi gerektiği belirtilmektedir (Anonim, 2009, 2010a, 2010b, 2011a, 2011b, 2012a, 2012b, 2013, 2014, 2015a, 2015b, 2015c, 2015d, 2016a, 2016b, 2017a, 2017b, 2018a, 2018b, 2020, 2021, 2022).

3.3. İrtifak kamulaştırması bedelinin belirlenmesi

Makalede, irtifak bedelinin nasıl belirlenmesi gerektiği bir örnekle ortaya konulmuştur. Herhangi bir arazi parselinde irtifak tesisi yapıldığında, örnekteki yöntem esas alınarak irtifak bedeli belirlenebilecektir. Örnekte, tek yıllık ürünlerin yetiştirildiği ve sulu tarım yapılan 10 dekar arazinin 1 dekarında irtifak kamulaştırmasının yapıldığı varsayılmıştır. Bölgede yaygın münavebe; A, B ve C ürünlerinin yetiştiriciliği şeklindedir. İndirgeme oranı ise % 4 kabul edilmiştir. Örnekte irtifak öncesi araziden elde edilen net gelir Tablo 1'de verilmiştir. Tabloya göre 10 dekarlık arazide A ürününden 55000 TL net gelir, B ürününden 46600 TL net gelir, C ürününden 48400 TL net gelir elde edilmektedir. Bu durumda 3 ürüne ait toplam net gelir 150000 TL, yıllık ortalama net gelir ise 50000 TL olmaktadır.

Arazide yapılan irtifak tesisleri süresiz ve süreli olabilmektedir. Makalede, süresiz ve süreli olmak

Tablo 1. Araziden elde edilen net gelir (10 dekar)
Table 1. Net income obtained from the land (10 decars)

	A ürünü	B ürünü	C ürünü
Ana ürün miktarı (kg)	X	X	X
Ana ürün fiyatı (TL kg ⁻¹)	X	X	X
Yan ürün miktarı (kg)	X	X	X
Yan ürün fiyatı (TL kg ⁻¹)	X	X	X
Üretim değeri (TL)	X	X	X
Üretim masrafı (TL)	X	X	X
Net gelir (TL)	55000	46600	48400
Toplam net gelir (TL)	150000		
Yıllık ortalama net gelir (TL)	50000 (150000/3)		

üzere 3 farklı irtifak kamulaştırması için irtifak öncesine ve sonrasına ait net gelirler Tablo 2’de verilmiştir. Süresiz irtifak kamulaştırmasında, 1 dekar arazide yapılan irtifak tesisinden kaynaklanan kısıtlamadan dolayı net gelirde süresiz olarak azalma olacaktır. Süreli irtifak (1) ve (2)’de ise, 1 dekar arazideki irtifak tesisinden dolayı 5 yıl süreyle net gelir düşecek, irtifak bittikten sonra 6’ncı ve sonraki yıllar net gelir

tekrar irtifak öncesinde olduğu gibi devam edecektir.

3.3.1. Süresiz irtifak bedeli

Tablo 3’e göre irtifak öncesi 10 dekar araziden her yıl 50000 TL net gelir elde edilmektedir. Arazinin 1 dekarında yapılan irtifak tesisinden dolayı, 10 dekar arazideki net gelir yıllık 48500 TL’ye düşmektedir. İrtifak öncesi elde edilen 50000 TL yıllık net gelir % 4 indirgeme oranına bölündüğünde (50000/0.04), irtifak öncesi indirgenmiş toplam net gelir 1’inci yılın başı itibarıyla 1250000 TL (A) olmaktadır. Aynı şekilde irtifak sonrası 48500 TL yıllık net gelir % 4 indirgeme oranına bölündüğünde (48500/0.04), irtifak sonrası indirgenmiş toplam net gelir 1’inci yılın başı itibarıyla 1212500 TL (B) olmaktadır. Son olarak irtifak sonrası 1212500 TL (B) indirgenmiş toplam net gelirden irtifak öncesi 1250000 TL (A) indirgenmiş toplam net gelir çıkarıldığında, irtifak kamulaştırması bedeli 1’inci yılın başı itibarıyla 37500 TL (-37500 TL) olarak belirlenir.

Tablo 2. Arazide yapılan irtifak kamulaştırması uygulamaları (10 dekar)
Table 2. Applications of easement expropriation on land (10 decars)

Yıllar	İrtifak öncesi	İrtifak sonrası net gelir (TL)		
	Net gelir (TL)	Süresiz irtifak	Süreli irtifak (1)	Süreli irtifak (2)
1	50000	48500 (45000+3500)	48500 (45000+3500)	45000 (45000+0)
2	50000	48500 (45000+3500)	48500 (45000+3500)	45000 (45000+0)
3	50000	48500 (45000+3500)	48500 (45000+3500)	45000 (45000+0)
4	50000	48500 (45000+3500)	48500 (45000+3500)	45000 (45000+0)
5	50000	48500 (45000+3500)	48500 (45000+3500)	45000 (45000+0)
6	50000	48500 (45000+3500)	50000	50000
∞	∞	∞	∞	∞

Tablo 3. Süresiz irtifak bedeli (10 dekar)
Table 3. Infinite easement value (10 decars)

Yıllar	İrtifak öncesi		İrtifak sonrası	
	Net gelir (TL)	İndirgenmiş net gelir (TL) (A)	Net gelir (TL)	İndirgenmiş net gelir (TL) (B)
		1250000		1212500
1	50000	50000	48500	48500
2	50000	50000	48500	48500
3	50000	50000	48500	48500
4	50000	50000	48500	48500
5	50000	50000	48500	48500
6	50000	50000	48500	48500
∞	∞	∞	∞	∞
Toplam net gelir (TL)		(A) 1250000		(B) 1212500
İrtifak bedeli (TL)				(-37500) (B-A) 37500

3.3.2. Süreli irtifak (1) bedeli

Tablo 4’e göre irtifak öncesi 10 dekar araziden her yıl 50000 TL net gelir elde edilmektedir. Arazinin 1 dekarında yapılan irtifak tesisinden

dolayı, 10 dekar araziden elde edilen net gelir 5 yıl süreyle 48500 TL’ye düşecektir. Beşinci yılın sonunda irtifak kalkacağı için 6’ncı ve sonraki yıllar, net gelir irtifak öncesinde olduğu gibi tekrar

Tablo 4. Süreli irtifak bedeli (1) (10 dekar)

Table 4. Temporary easement value (1) (10 decars)

Yıllar	İrtifak öncesi		İrtifak sonrası			
	Net gelir (TL)	İndirgenmiş net gelir (TL)	Net gelir (TL)	İndirgenmiş net gelir (TL)		
	(A)	(B)	(C)	(D)		
	1250000	50000	48500	50000	50000/1.04 ¹	48500/1.04 ¹
1	50000	50000	48500	50000	50000/1.04 ²	48500/1.04 ²
2	50000	50000	48500	50000	50000/1.04 ³	48500/1.04 ³
3	50000	50000	48500	50000	50000/1.04 ⁴	48500/1.04 ⁴
4	50000	50000	48500	50000	50000/1.04 ⁵	48500/1.04 ⁵
5	50000	50000	50000	50000		
6	50000	50000	50000	50000		
∞	∞	∞	∞	∞		
Toplam net gelir (TL)	(A) 1250000	(E) 1243322 (1250000-222591+215913)				
İrtifak bedeli (TL)						(-6678) (E-A) 6678

50000 TL olarak devam edecektir. İrtifak öncesi elde edilen 50000 TL yıllık net gelir % 4 indirgeme oranına bölündüğünde (50000/0.04), irtifak öncesi indirgenmiş toplam net gelir 1'inci yılın başı itibarıyla 1250000 TL (A) olmaktadır. İrtifak sonrası net geliri bulmak için ilk işlem olarak, 50000 TL yıllık net gelir % 4 indirgeme oranına bölündüğünde (50000/0.04) indirgenmiş net gelir 1'inci yılın başı itibarıyla 1250000 TL (B) olmaktadır. Daha sonra 1-5'inci yıllar arasında 5 yıl süreyle elde edilen 50000 TL net gelir Eşitlik 1 kullanılarak % 4 indirgeme oranıyla 222591 TL (C) olarak, 1-5 yıllar arasındaki 48500 TL net gelir de Eşitlik 1 kullanılarak % 4 indirgeme oranıyla 215913 TL (D) olarak 1'inci yılın başına getirilir. Bu durumda 1250000 TL (B) net gelirden 222591 TL (C) net gelir çıkarılıp buna 215913 TL (D) net gelir ilave edildiğinde, irtifak sonrası indirgenmiş toplam net gelir 1'inci yılın başı itibarıyla 1243322 TL (E) olmaktadır. Son olarak irtifak sonrası

1243322 TL (E) indirgenmiş toplam net gelirden irtifak öncesi 1250000 TL (A) indirgenmiş toplam net gelir çıkarıldığında, irtifak kamulaştırması bedeli 1'inci yılın başı itibarıyla 6678 TL (-6678 TL) olarak belirlenir.

$$Bugünkü\ değer = \frac{Gelecekteki\ değer}{(1+i)^n} \quad (1)$$

3.3.3. Süreli irtifak (2) bedeli

Tablo 5'e göre irtifak öncesi 10 dekar araziden her yıl 50000 TL net gelir elde edilmektedir. İrtifak tesisinin yapıldığı 1 dekarlık arazide üretim yapılmayacağı için, 10 dekar araziden elde edilen net gelir 5 yıl süreyle 45000 TL'ye düşecektir. Beşinci yılın sonunda irtifak kalkacağı için 6'ncı ve sonraki yıllar, net gelir irtifak öncesinde olduğu gibi tekrar 50000 TL olarak devam edecektir. İrtifak öncesi elde edilen 50000 TL yıllık net gelir % 4 indirgeme oranına bölündüğünde (50000/0.04), irtifak öncesi indirgenmiş toplam net

Tablo 5. Süreli irtifak bedeli (2) (10 dekar)

Table 5. Temporary easement value (2) (10 decars)

Yıllar	İrtifak öncesi		İrtifak sonrası			
	Net gelir	İndirgenmiş net	Net gelir	İndirgenmiş net gelir		
	(TL)	gelir (TL)	(TL)	(TL)		
		(A)		(B)	(C)	(D)
		1250000		1250000	222591	200332
1	50000	50000	45000	50000	50000/1.04 ¹	45000/1.04 ¹
2	50000	50000	45000	50000	50000/1.04 ²	45000/1.04 ²
3	50000	50000	45000	50000	50000/1.04 ³	45000/1.04 ³
4	50000	50000	45000	50000	50000/1.04 ⁴	45000/1.04 ⁴
5	50000	50000	45000	50000	50000/1.04 ⁵	45000/1.04 ⁵
6	50000	50000	50000	50000		
∞	∞	∞	∞	∞		
Toplam net gelir (TL)		(A) 1250000			(E) 1227741 (1250000-222591+200332)	
İrtifak bedeli (TL)						(-22259) (E-A) 22259

gelir 1'inci yılın başı itibarıyla 1250000 TL (A) olmaktadır. İrtifak sonrası net geliri bulmak için ilk işlem olarak, 50000 TL yıllık net gelir % 4 indirgeme oranına bölündüğünde (50000/0.04) indirgenmiş net gelir 1'inci yılın başı itibarıyla 1250000 TL (B) olmaktadır. Daha sonra 1-5'inci yıllar arasında 5 yıl süreyle elde edilen 50000 TL net gelir Eşitlik 1 kullanılarak % 4 indirgeme oranıyla 1'inci yılın başına 222591 TL (C) olarak, 1-5'inci yıllar arasındaki 45000 TL net gelir de Eşitlik 1 kullanılarak % 4 indirgeme oranıyla 1'inci yılın başına 200332 TL (D) olarak getirilir. Bu durumda 1250000 TL (B) net gelirden 222591 TL (C) net gelir çıkarılıp buna 200332 TL (D) net gelir ilave edildiğinde, irtifak sonrası indirgenmiş toplam net gelir 1'inci yılın başı itibarıyla 1227741 TL (E) olmaktadır. Son olarak irtifak sonrası 1227741 TL (E) indirgenmiş toplam net gelirden irtifak öncesi 1250000 TL (A) indirgenmiş toplam net gelir çıkarıldığında, irtifak kamulaştırması bedeli 1'inci yılın başı itibarıyla 22259 TL (-22259 TL) olarak belirlenir.

4. Sonuçlar

Arazide yapılan irtifak kamulaştırması bedelinin belirlenmesi, temel yaklaşım ve kullanılan veriler açısından mülkiyet kamulaştırmasıyla benzerlik göstermektedir. Münavebe, gelir ve giderler ile indirgeme oranı, tarım işletmelerinden elde edilen veriler esas olmak üzere Kamulaştırma Kanunu'ndaki hükümler çerçevesinde Tarım ve Orman Bakanlığı ile diğer resmi kurum kayıtları dikkate alınarak tespit edilmelidir. Bilirkişi raporları incelendiğinde, mülkiyet kamulaştırması bedelinin belirlenmesinde uygulanan yöntem ile kullanılan veriler açısından yapılan ayrıntılı değerlendirmelerin irtifak kamulaştırmasında yapılmadığı görülmektedir.

İrtifak kamulaştırması yapan kurumların bünyesindeki kıymet takdiri komisyonları tarafından irtifak bedeli belirlendikten sonra, taşınmaz sahibiyle anlaşma sağlanması halinde kamulaştırma işlemi tamamlanmış olmaktadır. Anlaşma sağlanamaması durumunda da kamulaştırma bedeli bilirkişiler tarafından belirlenmektedir. Kıymet takdiri komisyonları ve bilirkişiler tarafından tartışmaya yol açacak bir bedelin belirlenmesi, kamulaştırma işleminin tamamlanmasını geciktirecek ve yatırım maliyetinin artmasına yol açacaktır. Son yıllarda Yargıtay kararlarındaki uyarılar sayesinde bilirkişi raporlarında belli ölçüde iyileştirmeler olsa da, irtifak bedelinin belirlenmesiyle ilgili sorunların devam ettiği söylenebilir. Bunun için, kıymet takdiri komisyonlarının değerlendirme konusunda uzman kişilerden oluşturulması büyük önem taşımaktadır. Ayrıca kamulaştırma davalarında

görev alan bilirkişilerin de teknik ve uygulama yönünden yeterli donanıma sahip olmalarına önem verilmelidir.

Arazide yapılan tesisler için irtifak bedelinin belirlenmesinde kullanılmak üzere, bilimsel araştırma sonuçlarına dayalı bir veri tabanının oluşturulmasına ihtiyaç vardır. Bunun için öncelikle tarım bölgeleri itibarıyla farklı arazi nevelerinde irtifak kamulaştırması yapılmış parseller tespit edilmelidir. Daha sonra irtifak kamulaştırması yapılmış parsellere yönelik tarım işletmelerinden elde edilecek verilerle irtifak öncesine ve sonrasına ait net gelir tespit edilerek, farklı irtifak kamulaştırmalarına örnek olabilecek irtifak bedellerinin belirlenmesi gerekir.

Etik Beyanı

Yazar, bu araştırma için etik onay gerekmediğini beyan eder.

Finansman

Bu araştırma, hiçbir dış finansman almamıştır.

Çıkar Çatışması Beyanı

Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması beyan edilmemiştir.

Kaynaklar

- Anonim, 1982. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. Kanun No: 2709, Kabul Tarihi: 18/10/1982, Resmi Gazete Tarih: 9/11/1982, Sayı: 17863 (Mükerrer).
- Anonim, 1983. Kamulaştırma Kanunu. Kanun No: 2942, Kabul Tarihi: 4/11/1983, Resmi Gazete Tarih: 8/11/1983, Sayı: 18215.
- Anonim, 2009. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2009/3411, K:2009/5541, T:07.04.2009.
- Anonim, 2010a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2010/4413, K:2010/7753, T:03.05.2010.
- Anonim, 2010b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2010/9415, K:2010/11717, T:23.09.2010.
- Anonim, 2011a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2010/14972, K:2011/360, T:17.01.2011.
- Anonim, 2011b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2011/780, K:2011/5760, T:28.04.2011.
- Anonim, 2012a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2012/11569, K:2012/15667, T:12.07.2012.
- Anonim, 2012b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2012/8332, K:2012/10894, T:08.10.2012.
- Anonim, 2013. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2013/5601, K:2013/8125, T:13.05.2013.
- Anonim, 2014. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2014/12037, K:2014/25739, T:11.11.2014.
- Anonim, 2015a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2015/54, K:2015/3150, T:03.03.2015.

- Anonim, 2015b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2014/27359, K:2015/7707, T:13.04.2015.
- Anonim, 2015c. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2015/8607, K:2015/20484, T:12.11.2015.
- Anonim, 2015d. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2015/16150, K:2015/23647, T:09.12.2015.
- Anonim, 2016a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2016/8829, K:2016/9703, T:16.06.2016.
- Anonim, 2016b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2016/6137, K:2016/16275, T:21.11.2016.
- Anonim, 2017a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/12384, K:2017/15018, T:05.06.2017.
- Anonim, 2017b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2016/15498, K:2017/21798, T:11.10.2017.
- Anonim, 2018a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2016/21034, K:2018/2414, T:21.02.2018.
- Anonim, 2018b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/34369, K:2018/5596, T:27.03.2018.
- Anonim, 2020. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2020/1751, K:2020/7843, T:01.10.2020.
- Anonim, 2021. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2020/9792, K:2021/1183, T:10.02.2021.
- Anonim, 2022. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2021/9321, K:2022/2869, T:23.02.2022.

ALINTI: Kılıç, O., 2025. Tek Yıllık Ürünlerin Yetiştirildiği Arazide Yapılan İrtifak Kamulaştırması Bedelinin Belirlenmesi. *Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi*, 12(3): 304-310.

CITATION: Kılıç, O., 2025. Determination of the Easement Expropriation Value on Land Allocated to Annual Crops. *Turkish Journal of Agricultural Research*, 12(3): 304-310. (In Turkish).