

## **GAZIOSMANPAŞA ÜNİVERSİTESİ KAMPÜS ALANININ KAMULAŞTIRILMASINDA KIYMET TAKDİRİ**

Murat SAYILI

*G.O.Ü. Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, Araş.Gör. - TOKAT.*

Kemal ESENGÜN

*G.O.Ü. Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, Doç.Dr. - TOKAT.*

### **ÖZET**

Tarım sektörü, hemen hemen her ülkede önemini devamlı olarak artırmaktadır. Ancak, tarım sektörünün bu önemine karşın, üretimde temel faktör olan toprak artırılmamakta, hatta her geçen gün kaybedilmektedir. Özel sektör ve kamu sektörünün yatırımlarını verimli tarım arazileri üzerine yapmaları tarım arazilerinin elden çıkmasına neden olmaktadır.

Üniversiteler de, bir kamu sektörü olarak, yerleşim yerleri olarak seçtikleri alanları kamulaştırmaktadırlar. Gaziosmanpaşa Üniversitesi Rektörlüğü, 1994 yılında kampüs için seçtiği bölgede 32 adet parsel için kamulaştırma kararı almış ve 1995 yılında kamulaştırma işlemini tamamlamıştır.

Bu tip küçük çaplı kamulaştırmada bile arazi sahipleri ile üniversite arasında birtakım sorunlarla karşılaşmış ve olay mahkemeye intikal etmiştir. Mahkeme tarafından arazi sahiplerine ödenecek kamulaştırma bedelleri tesbit edilmiştir.

Bu çalışmada, kampüs alanı için yapılan kamulaştırma faaliyetlerinde parsellere ait tesbit edilen kamulaştırma bedelleri incelenmiştir. Kamulaştırma konusunda karşılaşılan sorunlar ve bu sorunlara ilişkin çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır.

## **THE APPRAISAL IN THE NATIONALIZATION OF GAZIOSMANPAŞA UNIVERSITY CAMPUS**

### **ABSTRACT**

The importance of agricultural sector has been increasing more and more almost in every country. Nevertheless, in spite of this importance of agriculture, the land which is the essential factor in yield cannot be increased, it is even being lost day by day. The reason for the loss is that private and state sectors make their investments on these fertile lands.

Universities as a state sector nationalize the land they chose as their campus site. In 1994, the Rectory of Gaziosmanpaşa University made a decision to nationalize 32 parcels of an area chosen as the campus site. This nationalization has been completed in 1995.

Some disputes have been experienced by both land owners and the university although the nationalization in this area is not great. As a result the case has been brought to the court of judgement. The price of the nationalization to be paid for the land owners has been determined by this court judgement.

In this study, the nationalization costs determined for each parcel in the nationalization applications for campus area was investigated. In addition, the problems faced in the subject of the nationalization was tried to determine and suggestions related to the problems was tried to recommend.

## 1. GİRİŞ

Tarım sektörü, gelişmekte olan birçok ülkede ekonominin temelini oluşturmaktadır. Ayrıca, dünya nüfusunun devamlı olarak çoğalması sonucu yeterli ve dengeli beslenmesi gereken insan sayısının giderek artmasıyla, tarım sektörü hemen hemen her ülkede daha da önemli bir sektör haline gelmektedir.

Tarım sektörünün bu önemine karşın üretimde temel faktör olan toprak, zaman içerisinde artırılmamakta, hatta kaybedilmektedir. Özel sektör ve kamu sektörü yatırımlarının verimli tarla arazileri üzerinde her geçen gün artması tarım arazilerinin elden çıkmasında önemli bir etkidir.

Kamu sektörünün ihtiyacı olan arazi, kamuya ait olan arazilerle birlikte, özel kişilerin mülkiyetinde olan arazilerin kamulaştırması sonucu karşılanmaktadır.

Bir kamu sektörü olan Üniversiteler yerleşim yeri olarak seçtikleri alanları kamulaştırma sonucu kendi bünyelerine almaktadırlar. Bu kamulaştırma faaliyetlerinde, diğer kamulaştırmalarda olduğu gibi, anlaşmazlıklarla karşılaşmakta, karşılaşılan sorunların çözümü uzun bir zamanı almakta, dolayısıyla yapılacak yatırımlar gecikmekte ve bunun sonucunda kamulaştırmayı yapan kurum veya kuruluşlarla arazi sahipleri karşı karşıya gelmektedir. Kamulaştırmalarda bu gibi sorunlarla karşılaşılması konunun önemini daha da artırmaktadır.

Gaziosmanpaşa Üniversitesinin kampüs alanının oluşturulmasıyla ilgili olarak 1994 yılında 32 parselde kamulaştırma kararı alınmış, kamulaştırma bedelleri tesbit edilmiş ve birçoğuna ödemedede bulunulmuştur. Ancak kamulaştırma bedellerini az bulan arazi sahipleri konuyla ilgili olarak dava açmışlar, bu davalar sonucunda 3 ayrı Bilirkişi Kurulu oluşmuş ve bedel tesbitinde bulunulmuştur. Şu anda mahkeme 2. Bilirkişi Kurulunun tesbitini kabul etmiştir. Bu tip küçük çaplı kamulaştırma faaliyetinde bile birtakım sorunlarla karşılaşılması ilgili örnek olayın seçilip incelenmesinde önemli olmuştur.

Bu çalışmanın temel amaçları;

- a) Yapılan kamulaştırma çalışmalarının yasaya göre uygulama durumunu incelemek,
- b) Kamulaştırmada kıymet takdiri kavramını açıklamak ve metodlarını belirtmek,
- c) Kampüs alanı için bu zamana kadar yapılan kamulaştırma faaliyetlerini ve mevcut durumu ortaya koymak,
- d) G.O.Ü. Rektörlüğü'nün kampüs alanı için yaptığı kamulaştırmada karşılaşılan sorunları belirlemek ve bu sorunlara ilişkin çözüm önerileri getirmektir.

## 2. MATERYAL VE YÖNTEM

Çalışmada, konuyla ilgili daha önce yapılmış çalışmalardan, çeşitli dergi ve yayınlardan, resmi gazetelerde yayınlanan kanunlardan yararlanılmıştır.

Ayrıca, G.O.Ü. Kamulaştırma Dosyalarından gerekli veriler çıkartılmış, değerlendirmeye tabi tutulmuştur. Buna ilaveten, Kıymet Takdiri Komisyonu Başkanı ile de yapılan karşılıklı görüşmelerden yararlanılarak kıymet takdirinde bedellerin nasıl belirlendiği ortaya konmuştur.

Daha sonra, kamulaştırma bedellerine itiraz davaları sonucu oluşturulan 3 Bilirkişi Kurulunun tesbit ettikleri kamulaştırma bedelleri incelenmiş ve bu bedellerin tesbit ediliş yöntemine eleştirel yönden yaklaşmıştır.

Çalışmada, kamulaştırılan 32 parselden tümü dikkate alınarak inceleme yapılmış ve son durum tüm parseller itibariyle ortaya konmuştur.

## 3. KAMULAŞTIRMA KAVRAMI VE UYGULAMASI

### 3.1. Kamulaştırmanın Tanımı

Kamulaştırma; kamu yararının gerektirdiği durumlarda özel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, bedeli ödenmek koşuluyla, devlet ve ona bağlı bir kamu kuruluşu mülkiyetine geçirilmesidir (1).

Başka bir tanıma göre kamulaştırma; kamu idarelerinin veya kamu kurumlarının, kamu kudretine dayanarak ve kamu yararı amacıyla, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmaz malları veya kaynakları, sahibinin rızasına bakılmaksızın bir kamu hizmetinin veya kamu teşebbüsünün yürütülmesine tahsis edilmek ya da kamu emlakine katılmak üzere bedeli peşin veya taksitle ödenmek suretiyle iktisap etmeleridir (2).

### 3.2. Kamulaştırmanın Kanuna Göre Uygulanması

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca kamulaştırma işlemine *kamu yararı kararı* alınarak başlanmaktadır. Kamulaştırmanın yapılabilmesi için tasdikli bir projenin bulunması ve bunun için gerekli ödeneğin yıllık uygulama programlarında yer alması gerekmektedir. Kamulaştırma alanı tesbit edildikten sonra, bu alanın kadastrosu belirlenmekte, kamulaştırma planı yapılmakta ve plan onaylandıktan sonra kamulaştırmaya başlanmaktadır (3).

Kamulaştırma bedeli, Kıymet Takdir Komisyonunca tesbit edilmektedir. Kıymet Takdir Komisyonları il ve ilçe dahilinde görev yapmak üzere her komisyon için 5 asil ve 5 yedek üyeden oluşmaktadır. Komisyonlar daima 3 teknik adam ve 2 mal sahibinden oluşmaktadır. Komisyon üyeleri her yıl Ocak ayının başında Sulh Mahkemesi'nde yemin ederek göreve başlamakta ve 1 yıl görevde kalmaktadırlar (4).

Kıymet Takdir Komisyonu, bedelin tesbit edileceği günü doğrudan veya ilan yoluyla bildirmektedir. Belirtilen günde arazinin bulunduğu yere giderek, araziye ait kıymet takdirini yapmaktadır. Bedel takdir edildikten sonra gerekçeli bir değerlendirme raporlarıyla kararın mal sahibine bildirmesiyle de işlem tamamlanmaktadır.

Kamulaştırma işlemine karşı iki türlü dava açılmaktadır. Bunlardan birincisi işlemin esasına, ikincisi takdir edilen bedelin miktarına karşı açılacak davadır. İdari yargıca açılabilen kararın esasına karşı davayı sadece mal sahibi açabilmektedir. Bu karara itiraz için Danıştay'a gidilir. Adliye mahkemelerinde bedelle ilgili davayı hem mal sahibi, hem de idare açabilmektedir. Burada ise karara itiraz için Yargıtay'a başvurulur. İdari yargıda açılan davaya öncelik tanınmaktadır. Kamulaştırma işleminin esasına ve bedeline karşı, bildirim tarihinden itibaren 30 gün içerisinde iptal davası açılabilir.

Bu davalar sonucunda Bilirkişi Kurulu oluşturulmaktadır. Bilirkişi Kurulu, ikisi Türk Mühendis ve Mimar Odaları listesinden, biri de taşınmaz mal sahipleri listesinden seçilmek suretiyle 3 kişiden oluşmaktadır. Keşif yerinde bilirkişilerden herhangi birinin olmaması halinde verecekleri rapor geçersiz sayılmaktadır (3).

### **3.3. Kamulaştırma İle İlgili Kurumlar**

Kamulaştırma belli ölçüde devlet yetkisinin kullanılmasını gerektirdiği için kamu tüzel kişilerine kamulaştırma yetkisi verilmiştir. Genel bütçeye dahil tüm kamu tüzel kişileri bu yetkiye sahiptir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 1.maddesinde, özel kanunlara dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına da kamulaştırma yapılabileceği belirtilmektedir.

Türkiye'de kamulaştırma yapabilecek kurumlar; İl Özel İdareleri, Belediyeler, Köyler, Üniversiteler, Yüksek Öğretim Kurulu, Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, Devlet Daireleri, Genel Müdürlük, Barolar, Ticaret ve Sanayi Odaları, Menkul Kıymet ve Kambyo Borsası, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, İktisadi Devlet Teşekkülleri'dir (4). Bu kurumlar içerisinde Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, TEK, Karayolları, Belediyeler ve özellikle DSİ yaptıkları geniş çaplı yatırımlardan dolayı büyük kamulaştırma faaliyetlerinde bulunmaktadır.

## **4. KAMULAŞTIRMADA KIYMET TAKDİRİ KAVRAMI**

### **4.1. Kıymet Takdiri Tanımı**

Kıymet takdiri; mal, gelir ve haklara değer biçme işlemidir. Zirai kıymet takdiri ise ziraatle ilgili mal, gelir ve hakların, onların değer unsurlarının çeşitli özelliklerini sistematik olarak tarif, sınıflandırma ve inceleme suretiyle bulunan makul ölçülerden hareket ederek mantiki bir muhakeme ile değerlendirilmesi işlemidir (5).

Kamulaştırma işleminde, değerlendirmeyi yapan uzmanların tarım arazilerinin kıymetine etki edecek tüm faktörleri gözönünde bulundurması gerekmektedir. Bu faktörler; iklim, toprağın yapısı, eğim, bulunduğu yer, denizden uzaklık, anayola yakınlık, pazarlama olanakları, arazinin parçalılık durumu, pazara ve şehre uzaklık durumu vb. şeklinde belirtilebilir.

### **4.2. Kıymet Takdiri Metodları**

Bir malın kıymetini takdir edebilmek için değişik kıymet takdiri metodları uygulanabilir. Kıymet takdiri yapan kişinin, bu metodlar arasında malın cinsine, takdirin amacına ve pazar durumuna göre en uygun kıymet takdiri metodunu seçmesi gerekmektedir. Kıymet Takdiri Metodları altı adettir (6):

- a) Pazar Değeri Metodu
- b) Maliyet Metodu
- c) İkame Fiyatı Metodu
- d) Dönüşüm Fiyatı Metodu
- e) Tamamlayıcı Kıymet Metodu
- f) Gelirlerin Kapitalizasyonu Metodu

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde arazilerde, arsalarda ve yapılarda kıymet takdirinin nasıl yapılacağını şu şekilde ifade edilmektedir:

-- **Arazilerde;** taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde net geliri dikkate alınarak kamulaştırma karşılığı saptanacaktır. Tarla arazilerinin kıymet takdirinde en fazla Gelirlerin Kapitalizasyonu Metodu kullanılır. Ayrıca meyve bahçesinin değerinin tesbitinde arazi değerine ayrıca ağaç bedelleri de eklenir (4).

-- **Arsalarda;** kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri tesbit edilir. Arsanın değeri arazinin değerinden yüksek olduğundan ilk önce taşınmazın arsa mı, arazi mi olduğu tesbit edilmelidir. Arsa olduğu tesbit edilen taşınmazların emsallerine bakılarak değeri tesbit edilir (7).

-- **Yapılarda;** kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı dikkate alınarak kıymet takdiri yapılır. Mal sahibine arazisinin değerine bina bedeli de eklenerek ödeme yapılmaktadır (8).

Kıymet takdiri komisyonu, taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nev'ini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Bedelin tesbitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri esas tutarak düzenleyeceği raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak kamulaştırma bedelini takdir etmektedir (4).

## 5. GAZİOSMANPAŞA ÜNİVERSİTESİ KAMPÜS ALANINDA YAPILAN KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARININ GENEL OLARAK İNCELENMESİ

### 5.1. Kampüs Alanında Yapılan Kamulaştırma Faaliyetleri

Gaziosmanpaşa Üniversitesi 1992 yılında kurulduktan sonra, kampüs alanı için Tokat İli Merkez İlçe Taşlıçiftlik Köyü hudutlarında TAKSAN'ın olduğu bölge seçilmiştir. Bu bölgede hazineye ait araziler üniversiteye devredilmiştir. Kampüs alanını daha da büyütmek için bölgede yer alan taşınmazların kamulaştırılmasına gidilmiştir. Bu amaçla 2942 sayılı Kamulaştırma

Kanunu'nun 6. maddesi c fıkrası gereğince (K.K. md.6 c fıkrası: Kamu yararı kararı; Üniversite Yönetim Kurulu kararları, rektörün onayı ile tamamlanır) G.O.Ü. Yönetim Kurulu tarafından 14.02.1994 tarih ve 61 sayı ve 28.02.1994 tarih ve 71 sayılı *kamu yararı kararı* alınmıştır. Bu kararın alınmasından sonra kamulaştırılacak parseller ve sahipleri tesbit edilmiştir.

Daha sonra 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 13.maddesine göre hazırlanan kamulaştırma ilan örneği Tokat ilinde yayınlanan mahalli bir gazetede 28.06.1994 tarihinde ilan edilmiştir.

Bu ilandan sonra, ilk kıymet takdiri 29.07.1994 tarihinde yapılmıştır. Kıymet Takdiri Komisyonu'nda Tokat Tarım İl Müdürü (Komisyon Başkanı), Millî Emlak Müdürü (üye), Bayındırlık Müdürü (üye) ve 2 esnaf (üye) yer almıştır.

Kamulaştırma ilanında 77 adet parselin kamulaştırılacağı belirtilmiş, bu parsellerin Üniversite Yönetim Kurulu'na kamulaştırma kararları çıkartılmış, ancak Kıymet Takdir Komisyonu'nun değer tesbitlerinin G.O.Ü'nin 1994 yılı kamulaştırma ödeneğini aşması nedeniyle sözkonusu ödeneğe tekabül edecek miktarda olan 32 adet parselin kamulaştırılmasının yapılmasına karar verilmiştir. Kıymet Takdir Komisyonu arazilerin bina ve ağaç sermayeleriyle birlikte toplam kıymetini 05.10.1994 tarihli rapor ile G.O.Ü. Rektörlüğü'ne bildirmişlerdir. Kıymet Takdir Komisyonu'na tesbit edilen kamulaştırma bedelleri tekrar kamulaştırma ilanı haline getirilip Taşçıiftlik Köy Odasında 15 gün süre ile ilan edilmiş ve aynı zamanda bu ilan Valilik makamına bir yazı gönderilerek Tokat İlinde yayınlanan mahalli bir gazetede yayınlanması istenmiş ve bunun sonucunda Kamulaştırma ilanı 3 Ocak 1995 günü mahalli bir gazetede ilan edilmiştir.

Bütün bu işlemler sonucunda kamulaştırılan 32 taşınmazın ( 31 tanesi şalus malı, 1 tanesi Köy Tüzel Kişiliği ) 4 tanesinin sahipleri, ya kendilerine ulaşamadığı için, ya da değişik nedenlerle arazilerinin tapularını Üniversiteye teslim etmemiş, dolayısıyla kamulaştırma bedellerini bankadan alamamışlardır.

Kamulaştırılması yapılan arazilerin sahiplerine 22.03.1995 tarihinde G.O.Ü. tarafından bir yazı gönderilerek arazilerin 15 gün içerisinde tahliye edilmesi istenmiştir. Ancak arazi sahiplerinin bu tarihte arazilerini sürdüklerini, gübrelediklerini, pancar ekicilerinin şirket ile sözleşme yaptıklarını ve ekim avanslarını aldıklarını, tahliyenin 01.09.1995 tarihine kadar ertelenmesini, tahliyenin ertelendiği takdirde dekar başına tarla arazileri için 1.250.000 TL, meyve bahçeleri için de 2.000.000 TL kira ödeyebileceklerini beyan etmeleri üzerine bu istek G.O.Ü. Rektörlüğü tarafından kabul edilmiş ve araziler 1995 ürün hasatı sonuna kadar eski sahiplerine kiraya verilmiştir.

### **5.2. Taşınmazların Kamulaştırma Bedellerinin Tesbiti**

Kıymet Takdiri Komisyonu 29.07.1994 tarihinde ilgili mevkiye gidip takdirlerini yapmışlardır. Kıymet Takdiri Komisyonu başkanı ile yapılan görüşmede kamulaştırma bedellerinin şu şekilde hesaplandığı belirlenmiştir:

– **Arazi Bedellerinin Tesbitinde;** Buğday-Ş.pancarı-Domates ürünlerinin münavebeyi oluşturduğu belirlenmiş, bunların 3 yıllık verim değerleri bulunmuş ve ortalaması alınmıştır. Daha sonra dekar bazında brüt üretim değerinden üretim masraflarının çıkartılmasıyla net gelire ulaşılmıştır. Kapitalizasyon faiz oranı, Tokat-Turhal yol kenarında ve yakınında bulunan araziler için %3, daha yukarıda bulunan araziler için ise %5 olarak alınmıştır. Arazilerden elde edilen net

gelir, kapitalizasyon faiz oranlarına bölünerek arazilerin değerleri tesbit edilmiştir. Ancak tesbit edilen bu değerler yeterli görülmemiş, esas bulunacak değerler için bir fikir oluşturmuştur. Kamulaştırma yapılan alanın yanından anayolun geçmesi, Köy Hizmetleri Araştırma Enstitüsü, Tekel, Konektaş gibi yerlerin bulunması, şehirleşmenin o tarafa doğru kayması, organize sanayi bölgesinin o alana yakın olması gibi kıymet artırıcı faktörler de dikkate alınarak Gelirlerin Kapitalizasyonu Metodu (Net Gelir Metodu) sonucu bulunan değerler daha da üzerinde bir değer tesbit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın arsa ve arazi olma durumları ile toprak yapısı, meyil, sulanma ve taşlılık durumu gibi etmenler de dikkate alınmıştır.

**-- Ağaç Bedellerinin tesbitinde;**

**a) Kavak, söğüt gibi ağaçlardan;**

**aa) 1-3 yaş arası fidanlarda;** bugünkü fidan değeri + bugünkü fiyatlarla 3 yıllık bakım giderleri + bugünkü odun değeri,

**bb) Kesimi yaklaşmış ağaçlarda;** bugünkü değeri + kesilme zamanında kesilseydi olabilecek değer artışı) - (kesilme zamanına kadar olan yapılacak masraflar),

**cc) Kesime gelmiş ağaçların bugünkü değeri,**

**b) Meyvelik ağaçlardan;**

**aa) Genç fidanlarda;** bugünkü fidan değeri + bugünkü fiyatlarla o çağa gelinceye kadar yapılan hizmet masrafları + bugünkü odun değeri,

**bb) Meyveye yatmış ağaçlarda;** yaş tesbiti yapılarak ekonomik ömrü belirlenmiştir. (Kesildiği yıldaki odun değeri + kalan ömründe verebileceği ürün değeri) - (Kalan ömründe yapılacak olan hizmet masrafları) hesaplanarak değer tesbiti yapılmıştır.

**-- Bina Değerlerinin Tesbitinde;** Binaların yeniden inşa bedelleri ve ekonomik ömürleri tesbit edilmiştir. Yıllık amortisman miktarları hesaplanmış, hesaplanan bu değerler bina değerinden düşülmüş ve geriye kalan değer binanın değerini oluşturmuştur.

Kıymet Takdir Komisyonu'nun hesabına göre arazi sahiplerine ödenecek olan kamulaştırma bedelleri Çizelge 1'de verilmiştir. Çizelge 1 incelendiğinde; toplam 210.192 da arazinin kamulaştırılmasının yapıldığı, bunun sonucunda 1995 yılı içerisinde 14.623.437 bin TL'lik kamulaştırma bedelinin tesbit edildiği görülmektedir. Arazilerin m<sup>2</sup> bedellerinin 25.000 ile 75.000 TL arasında değişmekte olduğu görülmektedir.

**5.3. Kampüs Alanının Kamulaştırılmasında Son Durum**

Kamulaştırılan toplam 32 parselden 4 tanesi hariç (parsel numaraları 886, 920, 1256, 371) diğerlerinin sahipleri Kıymet Takdir Komisyonunun tesbit ettiği arazi, ağaç ve bina bedellerinin düşük tesbit edildiği gerekçesiyle itiraz etmişler ve kamulaştırma bedellerinin artırılması için 1995 yılı başında Tezyid-i Bedel davası açmışlardır. Bunun üzerine tekrar değer tesbiti için Bilirkişi Kurulu (2 Ziraat Mühendisi, 1 Mahalli kişi) oluşturulmuştur. Bilirkişi Kurulu 10.03.1995 tarihinde keşif yapmış, ilgili parsellere ait bedelleri yeniden tesbit etmiş ve mahkemeye sunmuştur. Bu Bilirkişi Kurulu, bölgede münavebeyi Buğday-Ş. pancarı-Patates olarak belirlemiş, ürünlerin dekar başına net gelirlerini bulmuş ve kapitalizasyon faiz oranını %4 olarak arazilerin m<sup>2</sup> bedellerini 62.875 TL/m<sup>2</sup> olarak tesbit etmiştir (*Çizelge 2*).

**Çizelge 1: Kıymet Takdir Komisyonunun Tesbit Ettiği Kamulaştırma Bedelleri ( 000 TL)**

Sıra No	Miktarı (m <sup>2</sup> )	Parsel No	Bedel (m <sup>2</sup> /TL)	Arazi Değeri	Ağaç Bedeli	Bina Bedeli	Kamulaştırma Bedeli
1	1.250	886	25.000	31.250	----	----	31.250
2	8.620	920	30.000	258.600	----	----	258.600
3	6.040	940	54.000	326.160	65.575	----	391.735
4	3.258	1314	54.000	175.932	16.000	----	191.932
5	5.155	1316	54.000	278.370	10.850	----	289.220
6	7.680	941	54.000	414.720	36.720	----	451.440
7	7.196	942	54.000	388.584	10.500	----	399.084
8	19.715	1249	56.000	1.104.040	76.940	----	1.180.980
9	18.567	1250	56.000	1.039.752	75.360	----	1.115.112
10	18.258	1008	56.000	1.022.448	180.840	----	1.203.288
11	10.870	227	56.000	608.720	219.575	----	828.295
12	1.170	1167	56.000	65.520	16.980	----	82.500
13	3.845	1198	56.000	215.320	119.000	----	334.320
14	3.928	1199	56.000	219.968	97.120	----	317.088
15	3.885	1200	56.000	217.560	83.429	----	300.989
16	3.845	1201	56.000	215.320	91.500	----	306.820
17	3.298	1348	57.000	187.986	85.090	58.404	331.479
18	5.148	1349	57.000	293.436	76.330	----	369.766
19	3.097	1350	57.000	176.529	40.300	----	216.829
20	2.856	1351	57.000	162.792	38.140	----	200.932
21	3.801	1352	57.000	216.657	1.000	----	217.657
22	1.800	1304	60.000	108.000	36.150	----	144.150
23	224	1256	60.000	13.440	----	----	13.440
24	993	1277	70.000	69.510	40.995	38.000	148.505
25	2.978	1280	70.000	208.460	----	----	208.460
26	10.665	1006	70.000	746.550	108.000	----	854.550
27	12.240	219	70.000	856.800	137.800	----	994.600
28	2.800	371	70.000	196.000	46.500	----	242.500
29	5.188	1373	72.000	373.536	19.780	----	393.316
30	10.022	1372	75.000	751.650	51.540	----	803.190
31	10.038	1371	75.000	752.850	51.310	----	804.160
32	11.762	1377	75.000	882.150	115.100	----	997.250
210.192				12.578.609	1.948.424	96.404	14.623.437

**Kaynak:** G.O.Ü., Kamulaştırma Dosyası, Tokat, 1995.

**Çizelge 2. I.Bilirkişi Kurulunun Tesbit Ettiği Kamulaştırma Bedeli (TL/m<sup>2</sup>)**

Yıl	Ürün Deseni	Verim (kg/da)	Fiyat (TL/kg)	Gelir (TL/da)	Masraf (TL/da)	Net Gelir (TL/da)
1	Buğday	450	3.980	2.001.000	1.463.471	537.529
2	Ş.pancarı	6.500	950	6.720.690	5.370.214	1.350.476
3	Patates	2.300	4.500	10.350.000	4.693.064	5.656.936
Top.Net Gelir:7.544.941 ÷ 3 = 2.514.980 ÷ 0.04 = 62.875.000 TL÷ 1000 m <sup>2</sup> = <b>62.875 TL/m<sup>2</sup></b>						

**Kaynak:** G.O.Ü. Tezyid-i Bedel Davalarına İlişkin Dosyalardaki Bilirkişi Raporları, Tokat, 1995.

Bilirkişi Kurulu tesbit ettiği bu bedelleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinin (i) fıkrasında belirtilen ve ayrıca kurulca arazilere ait belirlenen objektif ölçülerden hareketle taşınmazların m<sup>2</sup> bedellerini %90-110 arasında artırmıştır.



Bu Bilirkişi Kurulu'nun bulduğu değerler Kıymet Takdiri Komisyonunun bulduğu bedellerin 1 katından fazla olduğu için, iki taraf da (üniversite bedelin yüksek olduğundan, arazi sahipleri ise az olduğundan dolayı) itiraz etmişler ve ikinci bir Bilirkişi Kurulu oluşturulmuştur. İkinci Bilirkişi Kurulu 03.04.1995 ve 06.04.1995 tarihlerinde keşifte bulunmuş ve arazilerin m<sup>2</sup> bedelini 145.936 TL/m<sup>2</sup> olarak tesbit etmiştir (Çizelge 3).

**Çizelge 3. II.Bilirkişi Kurulunun Tesbit Ettiği Kamulaştırma Bedeli (TL/m<sup>2</sup>)**

Yıl	Ürün Deseni	Verim (kg/da)	Fiyat (TL/kg)	Gelir (TL/da)	Masraf (TL/da)	Net Gelir (TL/da)
1	Buğday	341	3.980	1.567.180	1.463.471	103.709
2	Ş.pancarı	6.180	950	6.416.690	5.370.214	1.046.476
3	Soğan	2.724	10.000	27.240.000	6.499.706	20.746.294
Top.Net Gelir:21.890.479 ÷ 3 = 7.296.826 ÷ 0.05 = 145.936.520 TL ÷ 1000 m <sup>2</sup> = 145.936 TL/m <sup>2</sup>						

**Kaynak:** G.O.Ü. Tezyid-i Bedel Davalarına İlişkin Dosyalardaki Bilirkişi Raporları, Tokat, 1995.

Ancak II.Bilirkişi Kurulu münavebeyi Buğday-Ş.pancarı-Soğan olarak belirlemiş ve kapitalizasyon faiz oranını %5 almıştır. Bulunan bedeller de kurulca belirlenen bazı objektif ölçülerden dolayı %10-30 arasında artırılmıştır. Bu kurulun bulduğu bedeller münavebeye patates yerine soğanı sokmalarından dolayı I. Bilirkişi Kurulu'nun bulduğu bedellerden yüksek olmuş ve aralarında görüş farkı olduğu görülmüştür.

İki Bilirkişi Kurulu arasında görüş (mübayenet) farkı olduğu için, mahkeme tarafından üçüncü bir Bilirkişi Kurulu oluşturulmuş ve bu Bilirkişi Kurulu 21.04.1995 ile 26.04.1995 tarihlerinde keşifte bulunmuştur. Bu Bilirkişi Kurulu da münavebeyi Buğday-Ş.pancarı-Soğan olarak kabul etmiş, bu ürünlerin dekara net gelirlerini bulmuş ve kapitalizasyon faiz oranını %5 kabul ederek arazilerin m<sup>2</sup> bedelini 145.936 TL/m<sup>2</sup> olarak tesbit etmiştir (Çizelge 4).

**Çizelge 4. III.Bilirkişi Kurulunun Tesbit Ettiği Kamulaştırma Bedeli (TL/m<sup>2</sup>)**

Yıl	Ürün Deseni	Verim (kg/da)	Fiyat (TL/kg)	Gelir (TL/da)	Masraf (TL/da)	Net Gelir (TL/da)
1	Buğday	341	3.980	1.567.180	1.463.471	103.709
2	Ş.pancarı	6.180	950	6.416.690	5.370.214	1.046.476
3	Soğan	2.724	10.000	27.240.000	6.499.706	20.746.294
Top.Net Gelir:21.890.479 ÷ 3 = 7.296.826 ÷ 0.05 = 145.936.520 TL ÷ 1000 m <sup>2</sup> = 145.936 TL/m <sup>2</sup>						

**Kaynak:** G.O.Ü. Tezyid-i Bedel Davalarına İlişkin Dosyalardaki Bilirkişi Raporları, Tokat, 1995.

Bu Bilirkişi Kurulu da bulduğu bedelleri %15-35 arasında artırmıştır. Bu kurulun bulduğu değerler 3 Bilirkişi Kurulunun bulduğu değerler arasında en yüksek olan değerlerdir.

II. Bilirkişi Kurulu ile III. Bilirkişi Kurulu ürünlere ait verim durumları ve fiyatları yörede bulunan Köy Hizmetleri Araştırma Enstitüsü kayıtlarından aldıklarından, her ikisinde de verim ve fiyatlar, dolayısıyla toplam net gelir aynı bulunmuştur. Ancak II. Bilirkişi Kurulu bulduğu değeri %10-30 arasında artırırken, diğeri %15-35 arasında artırmıştır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun E:1973/569, K:1974/836, G:3.7.1974 sayılı kararında "iki rapor arasındaki aykırılığın giderilmesi sözkonusu olduğuna göre herhalde yüksek olandan daha yüksek değer takdir edilemez" dendiğinden, bu durum mahkeme tarafından

gözönüne alınarak, II. Bilirkişi Kurulunun bulduğu değerler kamulaştırma bedeli olarak kabul edilmiştir.

Mahkeme sonucunda parsellerin m<sup>2</sup> bedelleri ile arazi sahiplerine ödemesi gereken fark miktarları Çizelge 5'de verilmiştir.

Çizelge 5 incelendiğinde; mahkeme sonucunda toplam 32 parselden 28 tanesinin (diğer 4 parsel sahibi mahkemeye dava açmadıklarından) kamulaştırma bedelleri artırılmış, bunun sonucunda toplam 210.192 da arazi için ödenecek kamulaştırma bedeli 36.269.956 bin TL olarak hesaplanmıştır. Daha önce arazi sahiplerine ödenen yaklaşık 14 milyarlık kamulaştırma bedeline ek olarak 22.020.760 bin TL'lik bir farkın daha ödeneceği mahkeme tarafından karara bağlanmıştır.

**Çizelge 5: Mahkeme Sonucuna Göre Arazi Sahiplerinin Eline Geçecek Kamulaştırma Bedelleri (000TL)**

Sıra No	Parsel No	Bedel (m <sup>2</sup> /TL)	Arazi Değeri	Ağaç Bedeli	Bina Bedeli	Kamulaştırma Bedeli	Ödenecek Fark
1	886	25.000	31.250	---	---	31.250	---
2	920	30.000	258.600	---	---	258.600	---
3	940	160.530	775.681	65.575	---	841.256	514.753
4	1314	160.530	523.007	16.000	---	539.007	347.075
5	1316	160.530	827.532	10.850	---	838.382	549.162
6	941	160.530	1.232.870	36.720	---	1.269.590	818.150
7	942	160.530	1.155.174	10.500	---	1.165.674	766.590
8	1249	175.123	2.589.412	113.770	---	2.703.182	1.798.212
9	1250	175.123	3.251.509	91.194	---	3.342.703	2.227.591
10	1008	175.123	3.197.396	202.929	---	3.400.324	2.197.036
11	227	160.530	1.744.961	230.745	---	1.975.706	1.147.411
12	1167	175.123	122.936	12.780	---	135.716	86.216
13	1198	175.123	675.099	119.000	---	794.099	459.779
14	1199	175.123	687.883	97.120	---	785.003	467.915
15	1200	175.123	680.353	83.429	---	763.782	462.793
16	1201	175.123	673.348	130.300	---	803.648	496.828
17	1348	160.530	529.428	106.810	122.144	758.382	426.902
18	1349	160.530	901.533	91.305	---	992.838	623.072
19	1350	160.530	497.161	61.437	---	558.599	341.770
20	1351	160.530	458.474	38.140	---	496.614	295.682
21	1352	160.530	610.175	1.000	---	611.175	393.518
22	1304	189.717	341.491	36.150	---	377.641	233.491
23	1256	60.000	13.440	---	---	13.440	---
24	1277	189.717	188.389	53.883	38.000	280.272	131.767
25	1280	189.717	564.977	---	---	564.977	356.517
26	1006	189.717	2.023.332	108.000	---	2.131.332	1.276.782
27	219	175.123	2.143.506	137.800	---	2.281.306	1.286.706
28	371	70.000	196.000	46.500	---	242.500	---
29	1373	189.717	984.252	33.730	---	1.017.982	624.666
30	1372	189.717	1.901.344	51.540	---	1.952.884	1.149.694
31	1371	189.717	1.904.379	54.723	---	1.959.102	1.154.942
32	1377	189.717	2.231.451	151.540	---	2.382.991	1.385.741
			33.916.343	2.193.470	160.144	36.269.956	22.020.760

**Kaynak:** G.O.Ü., Tezyid-i Bedel Davalarına İlişkin Dosyalardaki Bilirkişi Raporları, Tokat, 1995.

## 6. KAMPÜS ALANI İÇİN YAPILAN KAMULAŞTIRMADA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM YOLLARI

Kampüs alanı için yapılan kamulaştırmada karşılaşılan sorunları şu şekilde sıralayabiliriz:

-- Gerek Kıymet Takdir Komisyonu, gerekse Bilirkişi Kurulları kapitalizasyon faiz oranını %3-5 arasında kabul edip hesaplarda kullanmışlardır. Ancak bu oranların neye göre ve nasıl bulunup kullanıldığı açık ve net değildir.

-- Kıymet Takdir Komisyonu'nun kamulaştırma bedellerine ait raporlarında bedellerin nasıl hesaplandığı konusu ayrıntılı bir şekilde belirtilmemiştir. Bu durum olayın anlaşılmasında zorluğa neden olmaktadır.

-- I. Bilirkişi Kurulu münavebeyi Buğday-Ş. pancarı-Patates olarak, II. ve III. Bilirkişi Kurulları da münavebeyi Buğday-Ş. pancarı-Soğan olarak belirlemişlerdir. Ancak Tokat Tarım İl Müdürlüğü kayıtlarına göre bu köyde soğan ve patates yetiştirilmemektedir. Dolayısıyla bu ürün deseninin bölgeyi temsil etmesi mümkün değildir.

-- Tezvid-i Bedel davaları açıldıktan sonra oluşturulan Bilirkişi Kurullarında ikişer adet Ziraat Mühendisi bulunmasına rağmen, kapitalizasyon faiz oranı ve ürünlere ait verim durumları farklı belirlenmiş ve neticede arazi bedelleri de çok farklı bulunmuştur.

Yukarıda ifade edilen bu sorunlara karşın şu çözüm önerileri getirilebilir:

-- Kamulaştırma alanının da içerisinde yer aldığı Kazova yöresi ve diğer bölgeler için kapitalizasyon faiz oranlarıyla ilgili araştırmalar bir an önce yapılmalı ve bilimsel olarak tesbit edilecek faiz oranlarının bundan sonraki kamulaştırmalarda kullanılması faydalı olacaktır.

-- Kıymet Takdir Komisyonu raporlarında, kamulaştırma bedellerinin neye göre ve nasıl hesaplandığı anlaşılır bir şekilde belirtilmelidir.

-- Bundan sonra tarım arazilerinin kıymet takdirinde görev alacak olan Ziraat Mühendislerinin hesaplamalarda kullanacakları münavebe sistemi ve münavebeye giren ürünlere ait verim durumları bölgeyi temsil edebilecek nitelikte olmasına dikkat edilmelidir.

## 7. SONUÇ

Sonuç olarak; Gaziosmanpaşa Üniversitesi tarafından 1994 yılında 32 parselde başlatılan kamulaştırma işlemi, 1 adet Kıymet Takdir Komisyonu ve 3 adet Bilirkişi Kurulu tarafından arazi bedellerinin tesbiti sonucu, mahkemenin II. Bilirkişi Kurulunun bulduğu bedelleri kabul etmesi üzerine 1995 yılı ortalarında neticeye bağlanmıştır. Bu kamulaştırma sonucunda arazilerin m<sup>2</sup>'leri 25.000 ile 189.717 TL arasında kamulaştırılmış ve bu işlem sonucunda arazi sahiplerine toplam 36.269.956 bin TL'lik kamulaştırma bedelleri ödenecektir.

Kamulaştırmalarda karşılaşılan birtakım sorunların bundan sonra yapılacak kamulaştırmalarda karşılanmaması, yöre üreticisi ile üniversitenin işbirliği içerisinde çalışması ve birbirlerine destek olması kamu yararı açısından en büyük dileğimizdir.

**YARARLANILAN KAYNAKLAR**

1. ANGIN, N.; *Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Çıplak Toprak Değeri ve Ağaç Değerlerine İlişkin Kıymet Takdiri ve Bir Örnek Olay*, Bilgehan Basımevi, Bornova-İZMİR, 1989.
2. DSİ, *Emlak ve Kamulaştırma Talimatı*, DSİ Basım ve Foto - Film İşletme Müdürlüğü Matbaası, Ankara, 1990.
3. YILDIZ, N.; *Kamulaştırma Tekniği*, Yıldız Üni. Yayınları:191, İstanbul, 1987.
4. ARCAK, A.; *Kamulaştırma-Devletleştirme Kanunları*, Cilt I, Seçkin Kitabevi, Ankara, 1986.
5. GÜLTEN, Ş.; *Kıymet Takdiri*, Ata Üniv. Yayınları: 435, Zir.Fak.Yayınları: 202, Ders Notları Serisi: 29, Ankara, 1975.
6. MÜLAYİM, Z.G.; *Tarımsal Değer Biçme Genel-Özel-Yasal*, Yetkin Yayınları, Ankara, 1994
7. KEPÇELİ, M.; Atatürk Barajı Göl Alanında Kalan Taşınmazların Kıymet Takdiri Uygulamalarının Değerlendirilmesi, Ç.Ü. Fen Bilimleri Ens., *(Basılmamış Yüksek Lis. Tezi)*, Adana, 1990.
8. KARAHACIOĞLU, A.H., Y., NAZAROĞLU, *İdari ve Adli Yargıda Kamulaştırma*, Ay Matbaası, Ankara, 1984.