

## **KAMULAŞTIRMA KANUNU'NDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN (4650 SAYILI KANUNUN) İRDELENMESİ**

Zerrin DEMİREL, Hülya DEMİR

Yıldız Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü Kamu Ölçmeleri  
Anabilim Dalı, 80750 Beşiktaş Kampus İSTANBUL,  
email: demirel@yildiz.edu.tr, hudemir@yildiz.edu.tr

**Özet:** *Kalkınmada özel bir yeri olan bayındırma projeleri önemli ölçüde toprak gerektirmektedir. Ancak, ülkemiz yönetimince saptanmış, kendi içinde tutarlı arazi ve arsa politikası ve buna bağlı olarak kamu kurum ve kuruluşlarının elinde yeterli taşınmaz stoku ve işleyişi bulunmadığından, taşınmaz edinimi en son başvurulması gereken kamulaştırma ile karşılanmaktadır.*

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre yapılan kamulaştırma uygulamalarında Devletin tazminat ödemesi, açılan kamulaştırma davaları nedeniyle 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 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 (Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu, 2001).

Tüm bu aksaklıkların giderilebilmesi ya da en aza indirilebilmesi için 24/4/2001 gün ve 4650 sayılı 'Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun' yürürlüğe girmiştir. Bu bildiri, 4650 sayılı Kanunla yapılan bu değişiklikler, getirebileceği sorunlar, temelde taşınmaz değerlemesi ve iyelik anlayışları ele alınmıştır.

### **1. GİRİŞ**

Bir çok gelişmiş ülkelerdekinin tersine ülkemizde taşınmaza dayalı planlamalarda taşınmaz iyelinin önceden bilgisi ve katkısı bulunmaz. Taşınmaz değerlerini belirten endeks haritalarımız da yoktur. Diyebiliriz ki ülkemiz koşullarında toprağa ilişkin en demokratik planlama sadece arazi toplulaştırmasıdır. Onun dışındakiler iyelinin bilgi ve katkısı olmadan hazırlanır, sonuçları duyurulur. İyenin sadece, belli bir süre içinde karşı çıkma hakkı vardır. Bu karşı çıkış kamu yararına değerlendirilerek sonuçlandırılır. Yine de bir çok iye böyle bir süreçten de habersizdir ve uygulama sonucunu kabullenmek zorundadır.

Bu bağlamda kamulaştırma, ne zaman, ne kadar ve ne değerle olacağı iyeli tarafından önceden bilinmeden taşınmazına kamu tarafından el konulmasıdır. İmar yasası planlama sırasında kadastral durumu yani iyelik yapısını ön koşul olarak koymaz. Kadastral haritalar için 'varsa' der. İyelik gözetilmeden ve iyelerin katkısı, onayı

olmadan hazırlanan bu planlar genellikle ‘müellifinin’ bile onaylayamayacağı sonuçlar yaratabilmektedir. Bu sonuçlar insan haklarının sık sık gündeme getirildiği ülkemizde **Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine** kadar uzanmakta, ülkemizin izlenim ve ekonomisine zarar vermektedir.

Kamulaştırma iyeliğe bir el koyum olduğundan kamuya bu yetkiyi veren yasa ile kimi ilkeler belirlenmiş ve bu ilkeler yukarıda belirtilen nedenlerden ötürü yeniden gözden geçirilmiştir. Örneğin; kamulaştırma (el koyum) koşulları (**m.3, değişik 1**), kamulaştırma yerine öncelikle taşınmazın satın alınması (**m.8 değişik 3**), parasal karşılığının ödenmesi **kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve ilkeleri (m.10 değişik 4,5 ve m.11 değişik 6)**, iyenin bilgilendirilmesi **duyuru (m.13, değişik 21)**, haksız bir uygulamanın varlığına inanılırsa **dava hakkı ( m.14, değişik 7)**, sorunun çözümünde kendisine başvurulacak yetkili ve uzman **bilirkişiler (m.15,değişik 8)**, acele işlerde el koyma (**m.16, değişik 21**), tapulu taşınmazlarda tescil (**m.17, değişik 21**), ayın çekişmeli bulunması (**m.18 değişik 10**), tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları (**m.19 , değişik m.11**), hakların sınırlandırılması ve mülkiyetin idareye geçmesi (**m.25, değişik 14**), acele kamulaştırma (**m.27, değişik15**) gibi [Demirel, 2001].

## 2. 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU’NUN UYGULANMASI SIRASINDA ORTAYA ÇIKAN SORUNLAR

4.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanun’unun uygulanması sırasında, özellikle aşağıdaki işlemlerde, kamulaştırmanın hızlı ve sağlıklı bir biçimde yürütülmesinde aksamlar olmuştur (Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu, 1/837):

- Kamu yararı kararının alınması ve onaylanması,
- Kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler,
- Kadastro görmemiş yerlerin tespiti işlemleri,
- İdarelerin, yeterli ödenek temin etmeden kamulaştırma işlemlerine başlamaları,
- Yatırım programlarında bulunmayan ve ödeneği olmayan yatırımlar için kamulaştırma yapmaları,
- Kıymet takdiri,
- Bilirkişilerce nesnel değerlendirme,
- Kısmi kamulaştırmalar,
- Kamulaştırma ile ilgili tebliğ işlemleri,
- İdarelerce yapılması gerekli tebligat, kamulaştırma bedelinin bloke edilmesi vb işlemlerin usulüne uygun yapılmaması,
- Kanunda öngörülen sürelerle mahkemelerce uyulmaması,

2942/17. madde uyarınca idarelerce kamulaştırılan taşınmazın tescili için açılması gereken davaların zamanında ya da hiç açılmaması.

Bu işlemlere karşı adli ve idari yargıda açılan davalar, verilen kararlar, kamulaştırmanın iptali ve işlemlerin yeniden yapılması gereksiz yere zaman, emek ve para harcamanın yanı sıra yatırımların da aksaması ve gecikmesi sonucunu doğurmuştur. Özellikle, kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen bedellere karşı, bedel artırım davalarının

açılması; bu davaların sonunda kamulaştırma bedellerinin çok yüksek değerlere ulaşip ödenmesinde sıkıntı ve aksamaların olması; ödemelerin Devlete ek bir akçal yük getirmesi yanısıra kesinleştirilen tazminatların geç ödendiği ve bu gecikmelerde uygulanan gecikme faizi oranlarının resmi enflasyon rakamlarının çok gerisinde kaldığı savıyla (TC Başbakanlık Personel ve Prensipier Genel Müdürlüğü, 1999) Türkiye aleyhine, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine açılan davalar ve insan hakları ihlali kararlarının çıkması çeşitli sorunlar yaratmıştır.

### **3. 4650 SAYILI KANUNLA GETİRİLEN YENİLİKLER VE OLASI AKSAKLIKLAR**

TC Başbakanlık Personel ve Prensipier Genel Müdürlüğü'nün 6/01/1999 tarih ve 200 sayılı yazısında (Genelge 1999/3) “Kamulaştırma için bütçede ayrılacak ödenek miktarının kamulaştırılacak taşınmazın **gerçek rayici** hesaba alınarak belirlenmesi yerinde olacaktır.” denilerek, bu konunun gerçekleştirilmesine özel bir önem verilmesi istenmiştir (TC Başbakanlık Personel ve Prensipier Genel Müdürlüğü, 1999). Bu genelge ve diğer gerekçeler de göz önünde tutularak idarelerin yatırım programlarında bulunmayan ve ödeneği olmayan girişimleri için kamulaştırma yapmalarının önlenmesi, bütçelerinde kamulaştırmaya ayrılmış ödenekleri kadar kamulaştırma yapmalarının gerçekleşmesi, gereksiz kamulaştırmaların önlenerek kamu harcamalarının denetiminin ve bütçe disiplini içine alınmasının sağlanması doğrultusunda 4650 sayılı Kanunla, “İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanamaz.” hükmü getirilmiştir. Ancak, idarelerce yeterli ödeneğin hangi aşamada temin edileceği, bu aşamanın kamulaştırma kararından önce mi yoksa sonra mı olduğu belirtilmemiştir. 1999/3 sayılı genelgeye göre kamulaştırılacak taşınmazın ‘**gerçek rayici**’ hesaba alınarak kamulaştırma için bütçede ödenek ayrılması halinde, 4650 sayılı Kanun'da belirtilenlerin dışında yeni bir kıymet takdiri söz konusu olmaktadır. Çünkü yasada gerçek rayicin değil, ‘**kamulaştırma bedelinin tespiti esasları**’ verilmektedir (m.11). Burada üzerinde durulması gereken önemli bir nokta da ‘**gerçek rayiç**’ kavramıdır. Rayiç, bir sürüm değeridir ve değer, özünde somut bir kavram değildir. Gerçek ise, Türkçe’imizde “Bir durum, bir nesne ya da bir nitelik olarak var olan, varlığı yadsınmayan, olgu durumunda olan, hakiki, reel.” anlamına gelir. Bu nedenle, gerçek sözcüğü değer (burada, rayiç=sürüm değeri) sözcüğünün önünde kullanılamaz. Kullanıldığında gerçek değer somut bir kavrama dönüşür. Yasalarımıza da yanlışlıkla girmiş olan bu kavramı en iyi bilen meslek grubu olarak Harita Kadastro Mühendislerinin kullanmaması yerinde olacaktır (Açlar vd, 2002). Öte yandan, Türkiye'nin var olan bütçesi, bütçeden kamu kurum ve kuruluşlarına ayrılan ödenekler düşünüldüğünde bu maddeyle kamulaştırmaya dayalı kalkınma projelerine büyük bir kısıtlama getirilmiş olmaktadır.

Kamulaştırma işlemlerinin kısa sürede tamamlanması, kamulaştırmanın sürüncemede bırakılmaması için, tapu siciline kamulaştırma şerhi (açınım) verdirilen taşınmazda, açınım tarihinden başlayarak en geç altı ay içinde 2942 sayılı Kanunun 10. maddesine göre işlem yapılması zorunluluğu getirilmiştir. “**Kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen silinir.**” (m.7). Ancak şerh silinse de kamu yararı kaldığı sürece kamulaştırma işlemi devam

edeceğinden şerhin silinmesi 3'üncü kişilerin aleyhine sonuçlar doğmasına neden olabilir.

4650 sayılı Kanunla getirilen başka bir yenilikle, idarelerin öncelikle, satın almaya veya trampa yapmaya temel olacak **taşınmaz malın kestirim (tahmini) bedelini** kendi bünyesi içinden kurup görevlendireceği '**kıymet takdir komisyonu**' aracılığıyla tespit etmeleri; bu bedel üzerinden, yine kendi bünyesi içinde kurup görevlendireceği '**uzlaşma komisyonu**' aracılığıyla, mal sahibi ile pazarlık ve anlaşma yoluyla satın almaları veya idareye ait başka bir taşınmazla trampa etmeleri olanaklı kılınmıştır (**m.8**). Böylece, daha kısa sürede, sorunsuz ve dava konusu olmayacak biçimde taşınmazın devralınması düşünülmüştür. Ancak bu maddede, '**kıymet takdir komisyonu**'nca belirlenecek olan '**kestirim bedel**'inin, '**kesin değer**' mi yoksa '**rayiç bedel**' mi hangi anlama geldiği belli değildir. Kanunla, komisyonlara sanayi ve ticaret odaları, yerel emlak komisyoncuları gibi uzman kurumlardan bilgi alma olanağı tanınmıştır. Ama kıymet takdir ve uzlaşma komisyonlarının kimlerden oluşacağı belirtilmemiştir. Kamulaştırma yapmaya yetkili idarelerin çokluğunun ve bu idarelerde eğitilmiş ve deneyimli değerlendirme uzmanı sayısının yetersiz olmasının, hatta bazı kurumların örgütsel yapılarında bu tür uzmanlara yer olmaması yeni sorunlar yaratacaktır. Hangi uzman kişilerden oluşacağı belirtilmemiş olan bu komisyonun belirlediği tavan bedeli üzerinden taşınmaz iyesi ile uzlaşılacaktır. Kimi iyelerle uzlaşamadığı durumda m.15' e göre oluşturulan bilirkişilerce saptanan '**taşınmaz malın değeri**' arasında farklar olduğunda bu iki komisyondan birinin güvenilirliğine ve işleyişin sürekliliğine zarar gelmez mi? Teknik, hukuki ve ekonomik bir boyutu ile değerlendirilmesi yapılan yöre taşınmazlarına ilişkin bilgi sistemi gerektiren değerlendirme işlemi, eğitilmiş ve deneyimli uzmanlarca yapılmalıdır (Açlar ve Çağdaş, 2002; Çağdaş, 2001). Ayrıca, idare bünyesinde oluşturulacak olan kıymet takdir komisyonunun taşınmazın kestirilen satın alma ve trampa bedelini tespit ettiklerinden dolayı 'kestirim değeri belirleme komisyonu' olarak nitelendirilmesi taşınmazın değerine ilişkin kavramlardaki karmaşayı bir ölçüde azaltacaktır. Yapılan bu değişiklikte, mal sahibi ile yapılacak pazarlık görüşmelerinin ne kadar süreceği belli değildir. Bu sürenin belli olmaması, işlemleri hızlandıracağı yerde sürüncemede de bırakabilir. Bunun yanı sıra, kamulaştırmada öncelikle mal sahibi ile uzlaşarak satın alma yoluna gidilmesinin, büyük alanları kapsayan kamulaştırma projelerinde işlem süresini uzatabileceğinin düşünülmesi gerekir.

Değişik m.15 ile getirilen bir düzenlemeye göre Maliye Bakanlığı ve Bayındırlık İskan Bakanlığı'nca yeni bir yönetmelik hazırlanacaktır. TMMOB'nin görüşü alınmak suretiyle hazırlanacak bu yönetmelikle, bilirkişi olarak görev alacakların nitelik ve çalışma esasları belirlenecektir. Burada özellikle vurgulanması gereken, tüzemizde kamulaştırma bedeli tespitinin yalnız kamulaştırılacak taşınmazları değil dolaylı olarak her türlü taşınmaz değerlemelerini de ilgilendirdiğidir. Birçok kanun ve yönetmelik taşınmaz değerlendirme konusunda Kamulaştırma Kanunu'na gönderme yapmaktadır. Öte yandan, yine birçok kanun ve yönetmelikte de Kamulaştırma Kanunu'na gönderme yapılmadan taşınmaz değerlendirme hükme bağlanmıştır. Ülkemizdeki taşınmaz değerlendirme 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 değerlemesi konusunda bir tüzük ve konunun mesleki terminoloji ile birlikte çok daha ayrıntılı olarak ele alınacağı bir yönetmelik hazırlanması gerekliliği bulunmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2002; Açlar vd, 2000). Bu şekilde hazırlanacak tüzük ve yönetmelik hem taşınmaz değerlemesi hem de değerlendirme işleminde görev alacakların nitelik ve çalışma ilkelerini de ayrıntılı olarak hükme bağlayacaktır. Bu nedenle 4650 sayılı Kanun uyarınca TMMOB'den görüş alınmak suretiyle hazırlanacak olan yönetmelikte bu özellikler dikkate alınmalıdır. Bu konuda, özellikle mühendislik öğretimleri sürecinde yıllardır toprak ve taşınmaz değerlendirme, toprak düzenlemeleri konularında öğrenim görmekte olan harita mühendislerine önemli görevler düşmektedir. Yeni düzenlemeyle taşınmaz iyesi bilirkişilerin, mimar ve mühendis olan kişilerden seçilmesi olumlu bir gelişmedir. Kamulaştırma bedellerinin nesnel ve herkesçe anlaşılır olarak belirlenmesi için temel koşul olan taşınmaz değerlemesinden anlayan, tarafsız ve dürüst bilirkişilerin oluşması doğrultusunda TMMOB ihtisas odalarına önemli görevler düşmektedir. Öncelikle bilirkişi olarak görev alacak kişilerin Odalarca yukarıda açıklanan niteliklere sahip üyeler arasından nesnel ölçütlerle belirlenmeleri ve bunların hizmet içi eğitimden geçirilmeleri çok önemlidir.

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması durumunda tapuda kayıtlı olan taşınmazların kamulaştırılması için idareye, doğrudan mahkemeye başvurarak iyelerin davet edilmesini, ilanların yapılmasını, kamulaştırılacak taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitini isteme hakkı tanınmıştır. Mahkemece taşınmazın değerinin tespiti amacıyla kurulacak bilirkişi incelemelerinin, konunun uzmanı, tarafsız beş kişilik bir kurul aracılığıyla yaptırılması, bilirkişi kurulunun raporlarına karşı taraflarca itiraz üzerine de, hakim tarafından 15 gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulunun tayini hükme bağlanmıştır. Taşınmazın idare adına tesciline karar verilmesinden sonra mahkemece kararın ilgili tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi, tapu sicil müdürlüğüne de resen idare adına tescilinin sağlanması gerekmektedir. Tapuda kayıtlı taşınmazlarla ilgili olarak yapılan bu değişikliklerle idare tarafından yanlış yapılan tebligat ve ilanların mahkemece usulüne uygun şekilde yapılması; kamulaştırma nedeniyle ilgililerce açılması olası, çok uzun zaman alan, yatırım ve işlemleri sürüncemede bırakan, şikayetlere konu edilen, vatandaşların taşınmazlarının bedellerini geç almalarına neden olan bedel artırımını ya da indirimi, taşınmazın idare adına tescili davalarının ortadan kaldırılması, kamulaştırmanın tek davayla ve hızla çözümlenmesi amaçlanmıştır. Ancak, bu maddeyle getirilen kamulaştırmanın ve belgelerinin en az bir kez gazetede yayımlanması koşulu, büyük projelerde idare adına önemli bir maddi yük getirebilir. Ayrıca, bu maddede belirtilen sürelerle uyulmazsa işlemin ne olacağına açıklık getirilmemiştir. Sürelere uyulmazsa işlemin kadük olabileceği unutulmamalıdır. Belli koşullarda üçer aylık vadeli hesaba yatırılacak olan kamulaştırma bedellerinin çok yüksek çıkması durumunda idarenin böyle bir mali yükün altından nasıl kalkacağı da düşündürücüdür.

4650 sayılı Kanunla, 'kıymet takdiri esasları', 'kamulaştırma bedelinin tespiti esasları' şeklinde değiştirilmiştir. Böylece Kanunla bir bütünlük sağlanması amaçlanmıştır. 2942 sayılı Kanunda var olan esasların yanı sıra **"ilgililerin beyanı da dikkate alınarak"** (m.11) gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak kamulaştırılacak taşınmazın değerinin tespiti hükme bağlanmıştır.

4650 sayılı Kanunla, kamulaştırma işlemine karşı iye ya da idarece açılacak davalar ve dava açma süreleri ve bu sürelerin başlangıç tarihleri değiştirilmiştir. **“Kamulaştırmaya konu taşınmaz maliki tarafından 10. madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara ise tebligat yerine geçmek üzere, mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde kamulaştırma işlemlerine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açılabilir.” (m.14)** denmiştir. Bununla kamulaştırma bedeli ile ilgili davalarının kaldırılması amaçlanmıştır. Ayrıca idarenin de, **kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verdiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açma hakkı (m.14)** vardır. Yapılan bu değişikliklerde, davanın açılma zamanı belirlendiği halde bitirilme süresi düzenlenmemiştir. Bu da 4650 sayılı Kanunun çıkarılmasındaki temel amaçlardan biri olan işlemlerin hızlandırılmasını engelleyici bir etken olarak düşünülebilir.

Mahkemece kamulaştırılacak taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitinde görevlendirilecek kişilerin nesnel, tarafsız ve uzman kişilerden oluşmasının sağlanması ve bu bilirkişilerin çalışma ilkelerinin belirlenmesi için 2942 sayılı Kanunun 15. maddesi yeniden düzenlenmiştir. Kamulaştırma bedelini tespit edecek uzman bilirkişilerin Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarına üye olan ve bu odalar tarafından bildirilen mimar ve mühendisler arasından; taşınmaz sahibi bilirkişilerin de mimar ve mühendis olan kişiler arasından seçilmesi benimsenmiştir. Bilirkişilerin oluşturulamaması durumunda, bilirkişi olarak görevlendirilebilecek kişiler de ilgili maddede gösterilmiştir. **“İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkansız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskan, Tarım ve Köy işleri ve Orman Bakanlıklarının taşra birimleri ile diğer resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimlerine imkan olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa bu fıkrada belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır. Mahkemelere gönderilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada gösterilen kişiler arasından taraflar bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde bilirkişiler hakim tarafından seçilir” (m. 15).** Ayrıca, bilirkişiler tarafından verilecek raporların süreleri aynı maddede onbeş günle sınırlandırılarak, davalardaki gereksiz uzamalar önlenmeye çalışılmıştır.

2942 sayılı Kanunun 18. maddesi, uygulamada ortaya çıkan sorunlar dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Buna göre; idareler, kamulaştırılacak taşınmazın iyeliğinin çekişmeli olup olmadığını ilgili yerlerden belirledikten sonra taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine başvurabilecektir. Başvuruda, ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere **‘ taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya m.3’e göre taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir’ (m.18).**

Kamu malı olan ve kamulaştırmaya konu olamayacak yerlerin kamulaştırılmasının önlenmesi, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların da kamulaştırılabilmesi amacıyla 2942 sayılı Kanunun 19. maddesi yeniden düzenlenmiştir. İdareler öncelikle, taşınmazın 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığı durumda, zilyetlikle (elmenlikle) iktisap iddiasında bulunanlar hakkında bilirkişilerce yerinde inceleme yapar. İki yedek olmak üzere dört kişiden oluşan bilirkişiler vali tarafından seçilir **(m.9)**. Sonuç bir tutanakta belgelenir.

Gerekli belgeler hazırlandıktan sonra mahkemeye başvurulması ve mahkemece bu taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi; taşınmazla ilgili tebligat ve ilanların hak sahibi olduğu tespit edilen elmen, en büyük mal memuru ve diğer ilgililere yapılması; taşınmazın bulunduğu yerde çıkan yerel gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir kez duyurulması; mahkemece hak sahibi olarak saptanan elmene ilgililerce bir ay içinde karşı çıkılmazsa kamulaştırma bedelinin bu elmene ödenmesi ve taşınmazın idare adına tescili, elmenin hak sahipliğine Hazine veya üçüncü kişilerce itiraz edilmesi durumunda, kamulaştırma bedelini ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere bankaya yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilmesi hükme bağlanmıştır. Bu tür kamulaştırma ile ilgili davaların kısa sürede sonuçlanmasını sağlamak için, hak sahiplerine tanınan üç aylık itiraz süresi son duyuru gününden başlayarak bir ayla sınırlandırılmıştır. Getirilen bu değişikliklerdeki yapılması gerekli gazete ilanları, paraların üç ay vadeli olarak bankaya yatırılması büyük kamulaştırma projelerinde idareleri mali yönden olumsuz etkileyebilecek sonuçlar doğurabilir.

4650 sayılı Kanunla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun kamu kurumları ve tüzel kişileri arasında taşınmaz mal devrini düzenleyen 30 uncu maddesi de değiştirilmiştir. Bu madde uyarınca devralınan taşınmaz, kamulaştırılma yoluyla devralınmış sayılmıştır. Devir amacı veya devreden idarenin izni olmadan başka bir kamusal amaç için kullanılması engellenmiştir. Aksi durumda, devreden idare tarafından taşınmaz malın geri alınması olanaklıdır. Ayrıca, bu madde ile, devre konu taşınmaz malın devrinde idareler arasında anlaşma olmasına karşın, bedelinde anlaşma olmaması halinde, alıcı idare tarafından mahkemeye başvurularak taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve bu bedelin devreden idare adına yatırılması koşuluyla adına tescilini isteyebilme esası getirilmiştir. Böylelikle, bedele ilişkin temyiz hakları saklı tutulurken devreden idare tarafından açılacak bedel artırım davası kaldırılmıştır.

#### 4. SONUÇ

Kamulaştırma bir zoralımdır ve çoğu kimse istenci dışında kamu yararı gerekçesiyle de olsa, karşılığı da ödense taşınmazına el konmasını, zor 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. Bu açıdan bakıldığında kamulaştırmanın hem iyenin hem de idarenin benimseyebileceği bir yöntem olmadığı anlaşılmaktadır.

Toprağın hakça bir kullanımı, iyelik hakkının her yurttaş için eşdeğer ölçüde korunması ve kamulaştırmanın kimi taşınmaz iyelerini mağdur ederken kimilerine rant

sağlamaması için bir ülke taşınmaz yönetim politikası oluşturulmalı ve işleyişi düzenlenmelidir. Kamulaştırmaya ancak çok ayrıcalıklı durumlarda ve iyenin onayı ile başvurulmalıdır.

## 5. KAYNAKÇA

Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/837), 2001, Dönem: 21, Yasama Yılı: 3.

Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı, Taksim/Esas No: 1/837, Tarih: 6/4/2001, Esas Komisyon Raporu (Sıra sayısı): 653, Kanun Numarası: 4650.

DEMİREL, Z., Kamulaştırma Ders Notları, YTÜ, 2001.

TC Başbakanlık Personel ve Prensipler Genel Müdürlüğünün 6/01/1999 tarih ve 200 sayılı yazısı.

AÇLAR, A., DEMİREL, Z., DEMİR, H., ÇAĞDAŞ, V., “Kamulaştırma Kanunu Uygulaması El Kitabı” Hakkında HKMO’ya sunulan Taşınmaz Değerleme Komisyonu Raporu, 2002.

AÇLAR, A., ÇAĞDAŞ, V., “Mühendis, Mimar ve Uzmanlar İçin Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi”, TMMOB HKMO, Ankara, Ağustos, 2002.

ÇAĞDAŞ, V., Taşınmaz Likiditesi ve Değerleme, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2001.

AÇLAR, A., DEMİR, H., ÇAĞDAŞ, V., HKMO’ya sunulan Taşınmaz Değerleme Komisyonu Raporu, 25.12.2000.