



T.C.
KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



**BORU HATTI KAMULAŞTIRMALARINDA
KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE ÇÖZÜM
ÖNERİLERİ**

Fatih VARGELOĞLU

YÜKSEK LİSANS

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Ağustos-2019
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Fatih VARGELOĞLU tarafından hazırlanan “**Boru Hattı Kamulaştırmalarında Karşılaşılan Problemler Ve Çözüm Önerileri**” adlı tez çalışması 27/08/2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS/~~DOKTORA~~ TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan

Dr. Öğr. Üyesi Gülgün ÖZKAN

Danışman

Prof. Dr. Fatih İŞCAN

Üye

Dr. Öğr. Üyesi Fatih SARI

İmza

.....
.....

.....
.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

.....
Prof. Dr. Hakan KARABÖRK
Enstitü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.



Fatih VARGELOĞLU
Tarih: 27.08.2019

ÖZET

YÜKSEK LİSANS

BORU HATTI KAMULAŞTIRMALARINDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Fatih VARGELOĞLU

**Konya Teknik Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı**

Danışman: Prof. Dr. Fatih İŞCAN

2019, 107 Sayfa

Jüri

**Prof. Dr. Fatih İŞCAN
Dr. Öğr. Üyesi Gülgün ÖZKAN
Dr. Öğr. Üyesi Fatih SARI**

Enerji nakil hattı projeleri, petrol boru hattı projeleri, tren yolları, otoyollar gibi kamu hizmetlerinin hayata geçirilebilmeleri için gerekli arazilerin ya kamu malı olması ya da kamuya mal edilmesi gerekmektedir. Ancak kamunun elinde bu projeler için gerekli araziler çoğu zaman ihtiyaçlara cevap verebilecek büyüklük ve uygunlukta bulunmamaktadır. Bu hizmetler için gereksinim duyulan ve kamuya ait olmayan taşınmazların kamuya mal edilmesi Anayasal güvence altındaki mülkiyet hakkını sınırlayıcı olan kamulaştırma işlemi ile gerçekleştirilebilmektedir. Kamulaştırma çalışmalarının uygulanması ise uzun ve detaylı işlemleri gerektiren bir süreçtir. Kamulaştırma işlemi gerçekleştirilirken hukuki, ekonomik ve teknik anlamda pek çok sorunla karşılaşmaktadır. Kamu hizmetlerinin zamanında ve en ekonomik bir şekilde gerçekleştirilmesi için bu sorunların tespiti ve giderilmesi son derece önemlidir.

Bu çalışmada, Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı (TANAP) projesi özelinde boru hattı kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan teknik, ekonomik ve hukuki sorunlar irdelenmiş, hata kaynakları araştırılmış ve bu sorunlar için öneriler getirilmiştir. Yapılan çalışma sonucunda, eski teknolojiyle üretilen kadastral paftalardan kaynaklanan hataların, taşınmazların bedel tespitinde karşılaşılan sorunların ve yasal mevzuattaki eksikliklerin kamulaştırma faaliyetlerini olumsuz etkilediği görülmüştür. Kamulaştırma faaliyetlerinin bu olumsuzluklardan etkilememesi için genel olarak teknik anlamda sayısal altlıkların tek bir sistemde oluşturulması, ekonomik anlamda taşınmaz değerlendirilmesi ile ilgili ilke ve usullerin yeniden değerlendirilmesi, hukuki açıdan da yasal mevzuattaki boşluk ve eksikliklerin giderilmesi gerekmektedir.

Anahtar kelimeler: Boru hattı, kamulaştırma, kamu yararı, kamulaştırma problemleri, kamusal proje, mülkiyet hakkı,

ABSTRACT

MS

THE PROBLEMS AND SOLUTION PROPOSALS IN PIPELINE EXPROPRIATION APPLICATIONS

Fatih VARGELOĞLU

**Konya Technical University
Institute of Graduate Studies
Department of Geomatic Engineering**

Advisor: Prof. Dr. Fatih İŞCAN

2019, 107 Pages

Jury

**Prof. Dr. Fatih İŞCAN
Asst. Prof. Dr. Gülgün ÖZKAN
Asst. Prof. Dr. Fatih SARI**

Required lands must be public property or be expropriated to make public services actual such as power transmission line projects, petroleum pipeline projects, train ways and highways. However, public often doesn't have required lands to meet needed size and suitability for these projects. Publication of nonpublic immovable properties needed for these services can be done by expropriation process limiting the property right which is under constitutional guarantee. The implementation of expropriation studies is a process that requires long and detailed procedures. In the expropriation process, many problems are encountered in legal, economic and technical fields. To carry out the public services in a timely and economic way, it is highly important to detect and solve these problems.

In this study, technical, economic and legal problems have been scrutinised encountered during the pipeline expropriation studies in the Trans Anatolian Natural Gas Pipeline (TANAP) project, error resources have been researched and suggestions for these problems have been introduced. As a result of this study, it has been seen that the errors caused by the cadastral sheets produced by the old technology, problems encountered in the price determination of immovable properties and the lacks in the legal regulations negatively affect the expropriation activities. For expropriation activities not to be affected by these negativities, in general, technically, the formation of the numerical bases in a single system, the reassessment of the principles and procedures about land valuation, fulfillment of legal gaps and shortcomings in legally are required.

Key Words: Pipe line, Expropriation, public welfare, expropriation problems, public project, property right.

ÖNSÖZ

Hızla gelişmekte olan ülkemizde, gelişmeye paralel olarak arazi içerikli kamusal projelere olan ihtiyaç ta artmıştır. Ülkemizde kamu kurum ve kuruluşları arazi içerikli kamusal projeler için gerekli olan arazi ihtiyaçlarını karşılarken genellikle kamulaştırma yoluna gitmektedirler. Kamusal projeler için bazen arazinin mülkiyetine ihtiyaç duyulurken bazen de irtifak hakkı kurmak yeterli olabilmektedir.

Kamulaştırma sürecini incelediğimizde; Teknik, hukuki ve ekonomik süreç olarak temel üç gruba ayırmamız mümkün görünmektedir. Kamulaştırmanın teknik, hukuki ve ekonomik süreçlerinde uygulamada karşılaşılan problemleri boru hattı kamulaştırmaları özelinde ortaya koyarak çözüm önerileri sunulacaktır.

Bu çalışmada danışmanlığımı üstlenen ve çalışmanın her aşamasında bilgi ve deneyimleriyle bana yol gösteren, her türlü konuda yardımlarını hiçbir zaman esirgemeyen Sayın Hocam Prof. Dr. Fatih İŞCAN' a sonsuz saygı ve teşekkürlerimi sunarım.

Kendisini iş vesilesi ile tanıyıp çok kısa sürede çok sevgi ve saygı duyduğum ayrıca Yüksek Lisans yapmamda çok büyük etkisi olan, bilgi birikimini ve tecrübesini hiçbir zaman esirgemeyen değerli büyüğüm, meslektaşım, iş arkadaşım, sayın şefim Hasan ÇAĞLA beyefendiye teşekkürü bir borç bilirim.

Tez yazım çalışmalarım sürecinde büyük bir sabırla beni destekleyen ve her konuda olduğu gibi tezimi yazarken de maddi manevi desteklerini esirgemeyen sevgili eşim Özlem hanımefendiye, çalışmalarım esnasında yanıma gelip, bilgisayarın tuşlarına basarak çalışmama ara vermeme sağlamak suretiyle kafamı dağıtmama yardımcı olan 3 yaşındaki Oğlum Muhammed Furkan'a ve 5 yaşındaki kızım Elifnur' a sonsuz sevgilerimi sunarım.

Fatih VARGELOĞLU
KONYA-2019

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT	v
ÖNSÖZ	vi
İÇİNDEKİLER	vii
SİMGELER VE KISALTMALAR	ix
1. GİRİŞ	1
2. KAYNAK ARAŞTIRMASI	4
3. MATERYAL VE YÖNTEM	12
3.1. Çalışma Alanının Tanıtımı.....	12
3.2. Yöntem.....	15
3.2.1. Kamulaştırma nedir?	15
3.2.2. Kamulaştırmanın Amacı Nedir?	16
3.2.3. Neler Kamulaştırılır?	16
3.2.4. Ülkemizde Kamulaştırma Yapan Kurumlar	17
3.2.5. Kamulaştırmanın Yasal Dayanakları	17
3.2.6. Kamulaştırma Türleri Ve Tapu Sicil Tüzüğüne Göre Uygulamaları	19
3.2.7. Kamulaştırma Süreci.....	20
3.2.7.1. Kamulaştırmanın ön şartları.....	20
3.2.7.2. Teknik Süreç	23
3.2.7.3. Bedel tespiti	47
3.2.7.4. Hukuki süreç	49
3.2.7.5. Taşınmaz Maliklerinin Kamulaştırmayla İlgili Açabileceği Davalar	68
4. BORU HATTI KAMULAŞTIRMALARINDA UYGULAMADA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER	72
4.1. Teknik Problemler	72
4.1.1. Kadastral verilerden kaynaklı teknik problemler.....	73
4.1.2. Farklı kanunlar kapsamında yapılan uygulamaların kamulaştırma işlemi ile çakışması.....	79
4.1.3. Tapu sicilleriyle ilgili ve TAKBİS'ten kaynaklı problemler	85
4.2. Taşınmaz Değerlemeden Kaynaklı Problemler	87
4.3. Hukuki Problemler ve Konunun Danıştay ve Yargıtay Kararları İle İrdelenmesi	91
4.3.1. İdari şerh (KK. 7. Md.) süre problemi	91
4.3.2. Uzlaşma görüşmelerinde pazarlık usulü ile satın almada karşılaşılan problemler	91
4.3.3. Acele kamulaştırma dava sürecinde yaşanan problemler	93
4.3.4. Bedel tespit ve tescil dava sürecinde yaşanan problemler	93

4.3.5. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin edinimi bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devrinde yaşanan problemler.....	96
4.3.6. Kısmi kamulaştırmada yaşanan problemler.....	99
5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	102
KAYNAKLAR	108
EKLER	112
ÖZGEÇMİŞ	132



SİMGELER VE KISALTMALAR

Kısaltmalar

AİHM	:Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	:Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
BTC	:Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı Projesi
BVS	:Blok Vana İstasyonu
BOTAŞ	:Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi
CBS	:Coğrafi Bilgi Sistemi
ÇED	:Çevresel Etki Değerlendirmesi
DSİ	:Devlet Su İşleri
ED50	:European Datum 1950
EPDK	:Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu
ITRF96	:International Terrestrial Reference Frame 1996
KGM	:Karayolları Genel Müdürlüğü
K.K	:Kamulaştırma Kanunu
KTVKK	:Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
LİHKAB	:Lisanslı Harita Kadastro Bürosu
LİHKAM	:Lisanslı Harita Kadastro Mühendisi
Md	:Madde
PTT	:Posta Telefon Telgraf
STK	:Standart Topoğrafik Kadastral
TAKBİS	:Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TANAP	:Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi
TAP	:Trans Adriyatik Doğalgaz Boru Hattı Projesi
TCDD	:Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TEDAŞ	:Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
TEİAŞ	:Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TKGM	:Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TPAO	:Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı
UTM	:Universal Transverse Mercator

1. GİRİŞ

Günümüzde nüfus artışı, göç, hızlı kentleşme, gelişen teknoloji, beraberinde yeni kamu hizmet gereksinimlerini ortaya çıkarmakta, bu çerçevede eğitim ve sağlık başta olmak üzere pek çok kamu hizmet binası, yollar, parklar, vs. gibi sosyal donatıların yapılmasının yanında ülkelerin enerji ihtiyaçlarını giderecekleri enerji nakil hattı projeleri, petrol boru hattı projeleri vs. gerçekleştirilmesi gereksinimini doğurmuştur. Bu projelerin hayata geçirilebilmeleri için gerekli arazilerin (arsaların) ya kamu malı olması ya da kamuya mal edilmesi gerekmektedir. Genel olarak bakıldığında kamunun elinde ortaya çıkan veya çıkacak tüm ihtiyaçlara cevap verebilecek büyüklük ve uygunlukta araziler çoğu durumda bulunmamaktadır. Bu hizmetlerin de mutlaka yerine getirilmesi gerektiği göz önüne alındığında, gereksinim duyulan ve kamuya ait olmayan taşınmazların kamu gücünü kullanarak (zorla) kamuya mal edilmesi, durumu ortaya çıkmaktadır. Anayasal güvence altındaki mülkiyet hakkını sınırlayıcı olan bu işlem ancak kamulaştırma ile gerçekleştirilebilecektir (Alkan, 2014). 1982 Anayasasının 35. ve 46. maddelerinde bu konu şu şekilde yer almaktadır:

Madde 35- Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

Madde 46- Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

...

Kamu kurumları bedellerini nakden ve peşin olarak veya özel hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kanunlarla yapmak zorunda oldukları kamu hizmetlerini yerine getirmeleri için gereksinim duyacakları taşınmazları, kaynakları ve irtifak haklarını kamulaştırma yapabilmektedir. Bilindiği üzere kamu kurumları kamulaştırma işlemlerini 4650 Sayılı Yasayla değiştirilmiş 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde gerçekleştirmektedirler. Söz konusu kanunun 1'nci maddesinde;

Madde 1- Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin

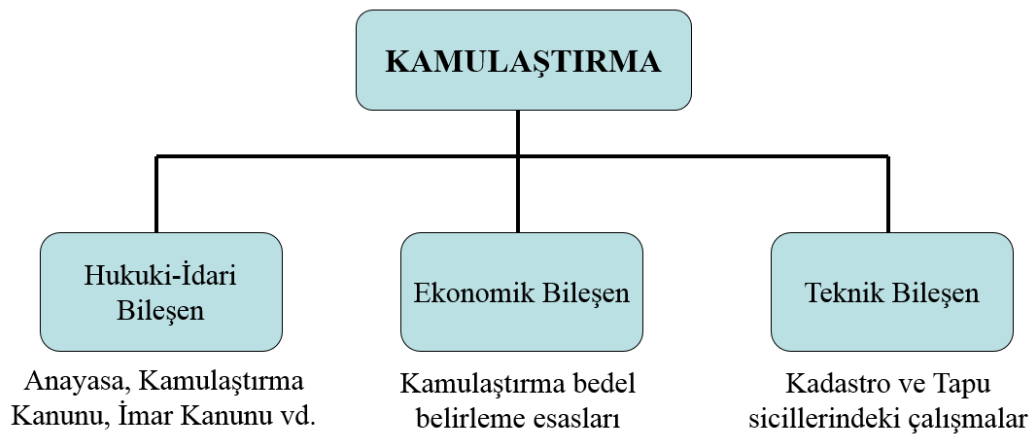
hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu kanun hükümleri uygulanır.

...

denilmektedir. Bu kapsamda idareler, yapmakla yükümlü oldukları kamu hizmetlerini yerine getirebilmeleri amacıyla, özel veya tüzel kişilerde bulunan taşınmazların tamamını, bir kısmını veya irtifak hakkı olarak, kanunla gösterilen esas ve usuller çerçevesinde kamulaştırabilmektedir. Mülkiyet hakkına en ağır müdahale olan kamulaştırma işlemi sonucunda, taşınmazlar belirli bir süre için ya da süresiz olarak kamu hizmetini yerine getirmek üzere kullanılabilir. Mülkiyet hakkına en ağır müdahale olan kamulaştırma işlemi sonucunda, taşınmazlar belirli bir süre için ya da süresiz olarak kamu hizmetini yerine getirmek üzere kullanılabilir.

Kamulaştırma, idarelere verilmiş önemli bir yetki olmakla birlikte, uygulaması son derece uzun ve detaylı işlemleri içeren bir süreçtir. Genel olarak ele alınacak olursa kamulaştırma işlemi hukuki, idari, ekonomik ve teknik olmak üzere pek çok bileşenden oluşmaktadır (Şekil 1.1).



Şekil 1. 1. Kamulaştırma bileşenleri (Alkan, 2014)

Kamulaştırma sürecine bakıldığında, kamulaştırmanın bir takım işlemler zincirinden oluştuğu, bu zincirde bir halkanın eksik veya hatalı uygulanmasının kamulaştırma işleminin iptal edilmesine, hem idareyi hem de taşınmazı kamulaştırılacak olan malikleri olumsuz etkileyecek süreçlerin yaşanmasına neden olabileceği unutulmamalıdır. Yaşanabilecek olası olumsuzluklar sadece tarafları etkilemekle

kalmayacak, kamulaştırma sonucu yapılacak olan kamu hizmetinin yapılamamasına veya gecikmeye uğramasına sebep olarak, daha başka sorunların ortaya çıkmasına da neden olabilecektir. Bu nedenle yapılacak işlemler bütün ayrıntıları ile birlikte dikkatli ve itinalı bir şekilde gerçekleştirilmelidir(Alkan, 2014).

Kamulaştırma süreci incelendiğinde; Teknik, hukuki ve ekonomik süreç olarak temel üç gruba ayırmamız mümkün görünmektedir. Bu çalışmada kamulaştırmanın teknik, hukuki ve ekonomik süreçlerinde uygulamada karşılaşılan problemleri boru hattı kamulaştırmaları özelinde ortaya koyarak çözüm önerileri sunulacaktır.



2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Kamulaştırma çalışması yapan kurumların ve meslektaşlarımızın uygulamada karşılaştıkları problemler hakkındaki bu çalışma ile, doğrudan veya dolaylı olarak ilgisi bulunan, daha önce yapılmış çalışmalar bulunmaktadır.

Demokratik bir siyasi rejime sahip olan ülkemizde Devlet kurum ve kuruluşlarının yürütme fonksiyonu içinde gerçekleştirdikleri çeşitli yatırım faaliyetleri, sonuçları bakımından yurdun bütününe veya belirli bir kısmının ekonomik yapısına, sosyal veya teknik gelişmesine, imar açısından güzelleşmesine katkılarda bulunmakla beraber bu faaliyetler sırasında el konulması zorunluluğu duyulan, konut işyeri, tarla, bağ, bahçe, gibi mal varlıklarının veya geçim kaynaklarının sahiplerinin rızası ile elde edilmesi ve kamuya aktarılması çok kere mümkün olmaz ve toplumun yararı uğruna vatandaşların Anayasa’ da güvence altına alınmış mülkiyet haklarının kaldırılması gerekebilir. Bu ise işin sahibi kamu idaresi, kurum veya kuruluşu ile malına, mülküne el uzatılan vatandaş veya vatandaşlar arasında değişik boyutlar gösteren kırgınlıklar, kızgınlıklar, uyuşmazlıklar yaratır. Bu konular ışığında Aytaç 1987 yılındaki çalışmasında kamulaştırmanın uygulamada sadece belirli hukuksal usulleri olan bir yönetsel işlem olmakla kalmayıp; mali, teknik yönleri yanında ayrıca psikolojik ve bazen siyasi etkileri ve tepkileri de olan bir soruna dönüşebileceği üzerine durmuştur.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kamulaştırma ve Türkiye uygulamaları konusunda pek çok karara imza atmıştır. AİHM’nin Türkiye tarafından da kabul edilmiş olan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) uyarınca kurulmuş bir mahkemedir. Bu mahkemenin verdiği kararların niteliği ve bu kararların ülkemizdeki uygulamaya ne şekilde yön verdiği hususlarının açıklığa kavuşturulabilmesi için milletlerarası antlaşmalar bulunmaktadır. Berberoğlu 2004 yılında yapmış olduğu çalışmada, AİHM ve AİHS’nin özellikleri ve hukuki niteliğini incelemiştir. Ayrıca AİHM’nce kamulaştırma konusunda verilen kararlar ve bu kararların ülkemizdeki uygulamaya olan etkisi incelenmiştir. Bu kararlar sonrası gerekçeleri doğrultusunda başta Anayasamız olmak üzere pek çok kanunda değişiklikler yapıldığı, mevzuatımızın AİHM içtihatlarıyla uyumlu bir duruma getirilmeye çalışıldığı ve bundan sonrasının uygulayıcılara ve mahkemelere düştüğü üzerinde durulmuştur.

4650 Sayılı Yasayla 2942 Sayılı Yasa değiştirilmiş ve uygulama yargı kararları ile desteklenerek yeni yeni oturmaya başlamış bütün kamulaştırmalarda aynı mevzuat uygulandığından standartların ve teknoloji kullanımına dönük pratiklerin

oluşturulmasına çalışılmıştır. Akay ve Çiçek 2005 yılındaki çalışmalarında, 1070 km uzunluğunda Bakü-Tiflis-Ceyhan (BTC) Ham Petrol Boru Hattı Projesinde karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerilerinde, kurumlardaki altyapı yetersizliği sorununun diğer birçok sorunun kaynağı olduğunu ve kamulaştırma çalışmalarına etkisinin büyük olduğunu ifade etmişlerdir.

4650 Sayılı Kanunla yapılan önemli değişikliklerden birisi kamulaştırmaya konu taşınmaz malın bedel tespitinin yapılması ve taşınmazın idare adına tescili işlemlerini taşınmaz malın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine devredilmesidir. Çoban Atik 2013 yılındaki çalışmasında, bu değişikliklerin kamulaştırma işleminden etkilenen kişilerin başvuracağı yargı yollarını da etkilediği üzerine durmuştur. Ayrıca kamulaştırma işlemiyle açılacak davalar, davaların açılma nedenleri ile mahkemelerin verebilecekleri kararlar ve bu kararlara itiraz yollarını incelemiştir.

Ayrıca Hayta 2007 yılındaki çalışmasında, yasada yapılan değişikliklerle kıymet takdir komisyonları ve bilirkişi kurulunun yapısının değiştirildiği, vatandaş tarafından açılan kamulaştırma bedeline yönelik davalarının kaldırıldığı, kamulaştırmada öncelikle satın alma usulü denendikten sonra anlaşma sağlanamadığı durumlarda, idare tarafından bedel tespit ve tescil davası açılacağı hükmünün getirildiği üzerine durduktan sonra kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma davalarını, bedel tespiti, tescil ve iptal davalarını incelemiştir.

Büyüktavşan 2012 yılında yaptığı çalışmasında, öncelikle kamulaştırma kavramını doktrinde kimi yazarların tanımları ile açıklayarak, kamulaştırmanın tarihsel gelişimini incelemiş, benzer kavramlarla karşılaştırmış olup, doktrindeki farklı görüşleri bir arada sunmuş bu görüşlerin değerlendirmesini yapmıştır.

Kamusal projelerde arazi ediniminde kamulaştırmayla elde edilecek arazi alanının toplulaştırma ile de elde edilebileceği üzerine duran bir çalışma ise 2005 yılında Sert tarafından yapılmıştır. Sert (2005)' in çalışmasında, Arazilerin kullanım şekilleri ve tarımsal arazilerin parçalanma nedenleri, arazilerin amacı dışında kullanım durumlarından bahsedilmiştir. Kamulaştırma Yasası ve uygulamadaki işlem sırasına değinilmiş olup kamulaştırma ve arazi toplulaştırmanın etkileri; sosyal, maliyet ve zaman açısından karşılaştırılmıştır. Konu hayatta olan projelerden örneklemelerle incelenmiştir. Sonuç olarak, arazi toplulaştırma, kırsal alanda sosyal, ekonomik, kadastral problemlerin çözümünde en iyi seçenek olduğu üzerinde durulmuştur.

Kamulaştırma kavramının gelişimi, türleri ve teorik temelleri üzerine durulan, kamulaştırmada bedel tespiti, bilirkişi incelemeleri, bedelin ödenmesi uygulamaları ele

alan Pehlivan'ın 2008 yılındaki çalışmasında, kamulaştırma bedelinin nasıl bir yöntem ve usul izlenerek tespit edilmesi gerektiği, bedel üzerinde hangi etkenlerin rol aldığı hususları üzerine yoğunlaşmıştır.

Kamulaştırmanın tanımı, Türkiye'deki kamulaştırma uygulamaları ve yasal süreçleri hakkında bilgiler verilen bir diğer çalışmada, Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı (TPAO)'nın petrol arama ve iletim çalışmalarında yaptığı kamulaştırma faaliyetleri ve karşılaşılan problemler incelenmiş, hata kaynakları ve çözümleri araştırılmıştır (Türkoğlu, 2008).

Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de enerji üretimi, kamu yararı kavramına uygun bir çalışmadır. İlgili kurum ve kuruluşlar, özel sektör elindeki üretim tesisleri de dahil olmak üzere tüm enerji üretim ve iletim hatlarının inşası için proje sahası içindeki taşınmazları kamulaştırma yapmaya yetkilidir. Bu bağlamda, yatırımcılar, ilgili idareler ve gayrimenkul maliklerinin kamulaştırma sürecinde karşılaştıkları hukuki, sosyal ve ekonomik problemleri ortaya koyarak en uygun ve adil çözümlerin bulunabilmesi Tandoğan'ın 2009 yılındaki makalesinde irdelenmiştir. Sonuç olarak; kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürütülmesinin yolunun koordineli ve sistematik bir çalışmadan geçeceği üzerine durulmuş olup, yatırımcısıyla, uygulayıcısıyla ve vatandaşıyla, bu süreçte yürütülecek tüm işlemler ve yapılacak mevzuat değişikliklerinde unutmamamız gereken konunun "Halkın Selameti En Yüce Kanundur" ilkesi olması gerektiği vurgulanmıştır.

Ayrıca, Uzer'in 2010 yılında yapmış olduğu bir çalışmasında, sit alanlarının devlet mülkiyetine alınmasında uygulanan kamulaştırma, trampa ve sertifika yöntemlerinin yasal ve kurumsal yapısı ortaya konmuş ve incelenen örneklerde uygulamaya dair sorunların tespiti yapılarak bu sorunlara çözüm önerileri getirilmiştir. Buna göre 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununca (KTVKK) öngörülen esas işlem olan kamulaştırmanın mülkiyet haklarına saygılı bir şekilde uygulanması ve değerlendirme faaliyetlerinin gerçeği yansıtma yolunda yasal ve kurumsal açılardan yeniden düzenlemesi gerektiği üzerine durulmuştur.

Kamulaştırma Bilgi Sisteminin oluşturulması ile kamulaştırma hizmetlerinin daha hızlı bir şekilde vatandaşlara sunulması, veri depolamada karşılaşılan sorunların çözülmesi, bilgiye hızlı erişim yapılması konularının ortaya koyulması amaçlanan Erdin'in 2010 yılındaki çalışmasında, pilot bölge olarak Yozgat Musabeyli Barajı seçilmiştir. Bu çalışmada öncelikle uygulamada kullanılan verilerin organizasyonu

yapılmış, grafik ve öznitelik verileri temin edilmiştir. Temin edilen bu veriler CBS mantığında ilişkilendirilerek ihtiyaç duyulan analiz ve sorgulamalar yapılmıştır.

Göktepe 2010 yılındaki çalışmasında kamulaştırma kavramı, işlemin türleri ve yapılış şekilleri ile mülkiyet hakkı üzerinde doğurduğu etki ve sorunlar tespit edilmiştir. Kamulaştırmatsız el atma hali, hukuki mahiyeti, şartları, bu tip bir uygulama karşısında mülkiyet hakkının durumu ve yasal düzenlemelerden kaynaklanan sorunlar ile hayata geçirilmesi hedeflenen yeni yasal düzenlemeler inceleme konusu yapılmıştır. Kamulaştırma ve kamulaştırmatsız el atmanın adli safhası, değer tespit esasları ve uygulamada karşılaşılan sorunlar incelenmiştir. Ele alınan hukuki sorunları ile ilgili yasal düzenlemeler, doktrindeki farklı görüşler ve yargı kararları dikkate alınarak inceleme yapılmış ve ulaşılan neticelerin kamulaştırma ve kamulaştırmatsız el atmadan kaynaklanan sorunlar açısından bir çözüm getirip getirmeyeceği irdelenmiştir.

Kamulaştırmatsız el atma ile ilgili Eren 2014 yılında yaptığı çalışmasında, kamulaştırmatsız el atma kavramı ve tarihsel gelişimi üzerine durduktan sonra kamulaştırmatsız el atmanın hukuki niteliğini, unsurları, kamulaştırmatsız el atmaya karşı hukuki başvuru yollarını ortaya koymuştur. Ayrıca istimval, geçici işgal, devletleştirme, millileştirme, idari kurumlar arasında taşınmaz mal devri ve acele kamulaştırma kavramları ile kamulaştırmatsız el atma kavramlarını karşılaştırmıştır.

Kamulaştırmanın tarihsel değişimi ve Türkiye’de ki mevcut durumu ortaya konulmaya çalışılan 2012 yılında Evren’in yapmış olduğu çalışmada; kamulaştırmacılar, hukukçular ve vatandaşlar nezdinde yapılan alan araştırmalarından elde edilen bulgular ile 4650 Sayılı Yasayla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Yasası’nın uygulama sorunları ve ihtiyaçlar çerçevesinde yenilenmesine dair öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır. Farklı ülkelerde kamulaştırma çalışmalarının nasıl yürütüldüğü üzerine durulmuştur. Araştırmada kamulaştırma işinin teknik bir yapıda olması yanında, sürecin öncesi ve sonuçları ile birlikte, sosyal bilimlerin; psikoloji, hukuk, siyaset, ekonomi, iletişim gibi uzmanlık alanlarının da içinde olduğu disiplinler arası bir birlikte çalışabilirliği gerektirdiği ortaya çıkmıştır. Bunun yanında, yasada yapılan değişiklikler her zaman kamu yararı ve vatandaş odaklılık amacıyla yapılandırılrsa da, uzlaşan vatandaşların aslında hiçbir zaman memnun olmadığı, dava yolunu tercih edenlerin her zaman daha kazançlı çıktığı tespit edilmiştir.

Kamusal projelerin arazi gereksinimine, maliklerin razı olup olmamalarına ve kamulaştırılacak parsellerin müşterek veya müstakil olma durumlarına göre tapuya tescil aşamasında tapu müdürlüklerinde, Tapu Sicil Tüzüğü’ne göre izlenecek adımlara,

Dörtgöz 2014 yılında yayınlanan kitabının “Kamulaştırma” başlığı altında geniş bir yer vermiştir.

Kamulaştırmanın bir çeşidi olan acele kamulaştırmanın Türk idare hukukunda kamulaştırma usulüne atıfla düzenlenmiş olduğunu belirten Karaman 2015 yılında yaptığı çalışmada acele kamulaştırmayı, kamulaştırma usulü üzerinden incelemiştir. Çalışmada acele kamulaştırmanın güncel anlamının ortaya konması için kamulaştırmanın kuramsal boyutu, acele kamulaştırmanın hukuki tahlili ve Türkiye’de Bakanlar Kurulu kararları ile yapılan acele kamulaştırmalar ele alınmıştır.

İstanbul’da bulunan içme suyu havza alanlarını kirlenmeye karşı korumak adına havzaları mutlak koruma alanına almak için kamulaştırma yöntemi kullanılmıştır. Demirbaş 2014 yılında yapmış olduğu çalışmada içme suyu havzalarının yüksek maliyetlerle kamulaştırılmasını ele almıştır. Taşınmaz iyesini mağdur etmeksizin en az maliyetle uygulanabilecek kamulaştırma yönteminin saptanması amacıyla yapılan çalışmada, İdarenin 2942 Sayılı Kanun hükümlerine göre uzlaşma yoluyla, bedel tespit ve tescil davaları yoluyla ve kamulaştırmatsız el atma davaları yoluyla yapılan kamulaştırmalarla ilgili toplanan verilerle karşılaştırmalı analiz yapmıştır. Taşınmazın zemin ve varsa muhdesat bedeli dışında hiçbir bedel ödenmeden uzlaşma yolu ile yapılan kamulaştırmada, İdarenin belirlediği m² birim bedelin mahkeme fiyatlarının altında kalması sebebiyle tercih edilmediği bu sebeple İdarenin, aleyhine açılan kamulaştırmatsız el atma davalarına maruz kaldığının tespitini yaptıktan sonra ödenen ağır tazminat bedellerine tedbir amacıyla açılan bedel tespit ve tescil davaları hız kazandığı, bu sayede mahkeme vekalet ücretleri maktu hale gelerek, icra ve faiz ödemeleri bertaraf edildiği üzerine durmuştur.

Kamulaştırmada satın alma usulünü inceleyen bir başka çalışmada Ergüven tarafından 2013 yılında yapılmıştır. Çalışmada kamulaştırmanın nasıl bir idari işlem olduğunun tanımı yapılarak, satın alma prosedürü üzerinde durulmuş ve de bu işleyişin doğal sonucu olan mahkemeler vasıtasıyla bireylerin idare karşısında hak arama yolları da incelenmiştir. Satın alma usulünün Kamulaştırma kavramının menşei olan Kara Avrupası devletlerinin bazılarında satın alma usulü örnekleri vererek, ülkemizdeki uygulamalar ile karşılaştırılmış olup, satın alma işleminin ardından ortaya çıkan adli safha durumu üzerine de bir değerlendirme yapılmıştır.

Kamulaştırmada bedel tespiti esaslarını değerlendiren Karagöl 2009 yılında yaptığı çalışmada çatışan bireysel yarar ile toplumsal yarar arasındaki dengeyi sağlayıcı unsurun mülkü kamulaştırılana mülkünün gerçek karşılığının verilmesi

gerektiği esasından hareketle, bunu sağlayıcı esasları ortaya koymaya çalışmıştır. Bu esasları ortaya koyarken de çatışan yararların dengeli bir şekilde uzlaştırılmasını ana ilke olarak kabul etmiştir. Bunun sonucunda da adil ve hakkaniyete uygun bir bedele ulaşılacağı kanaatine varmıştır. Bu esasları tespit ederken öğretiden, uygulama sonucu oluşan ve istikrar kazanan yargı kararlarından yararlanmıştır. Mevzuat ve uygulama noktasında yaşanan sorunları eleştirel bir dille ele almış olup çözüm önerileri sunmuştur.

Akyol ve arkadaşlarının 1992 yılında yapmış olduğu çalışmada Hollanda, Almanya, İngiltere, Fransa gibi batı ülkelerinde ve ülkemizde yapılan kamulaştırma çalışmaları incelendikten sonra aradaki farklar değerlendirilmiş olup hepsinde de farklı uygulamalar olduğunu ortaya konulmuştur. Ülkemizde yapılan kamulaştırma çalışmalarında en büyük sorunun bedel tespiti aşamasında olduğu sonucuna varmışlardır.

Kamulaştırmada kırsal alanda bedel tespiti belirleme yöntemlerini inceleyen bir başka çalışma da 2009 yılında Tepe tarafından yapılmıştır. Tepe çalışmasında öncelikle kamulaştırma ile ilgili genel bilgilere, kamulaştırmanın hukuki dayanaklarına, kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan sorunlara ve kırsal alan değerleme yöntemlerini inceleyerek kırsal alanda kamulaştırma bedellerinin belirlenmesinde kullanılabilecek en uygun yöntemi araştırmıştır. Mevcut bedeller ve alternatif yöntemlerle belirlenen kamulaştırma bedellerini birbirleri ile karşılaştırılıp yorumlayarak, kırsal alanda kullanılabilecek en uygun kamulaştırma bedel tespiti yöntemini belirlemiştir.

Ayten ve çay'ın 2012 yılında yaptıkları çalışmada Konya –Ankara yüksek hızlı tren hattının geçtiği Konya Kadınhanı Kolukısa Kasabası'nda kamulaştırmanın, kırsal alana olan geometrik etkisini, yaşayan insanlar üzerindeki ekonomik ve sosyolojik etkilerini ortaya koyduktan sonra bu etkilerin doğurduğu sonuçları incelemişler ve çözüm önerilerini sunmuşlardır. Ayten 2015 yılında yapmış olduğu başka bir çalışmasında Türkiye'de kamu kuruluşlarının kamu yatırımlarını yapabilmek için gerekli olan arazilerin edinim yolları ve karşılaşılan problemleri araştırmıştır. Gerekli olan arazilerin başka yollarla yani arazi toplulaştırma yoluyla edinilmesinin hukuki boyutları, yapım süreci, mali boyutları Konya –Ankara yüksek hızlı tren hattının geçtiği Konya Kadınhanı Kolukısa ve Sarıkaya kırsal alanına geometrik, yaşayan insanlara ekonomik, sosyolojik etkileri ve sonuçları incelemiştir. Elde edilen sonuçlara göre

kamulaştırma yapan kurum ve kuruluş yetkilileri ile Kolukısa ve Sarıkaya Mahallesiinde yaşayan vatandaşlarla anket çalışması yaparak değerlendirmelerde bulunmuştur.

Devlet tekelinden özel sektöre kaymakta olan enerji piyasasında, özel kişiler lehine yapılacak olan kamulaştırmalar sektörü oldukça zorlu bir sürece sürüklemiştir. Fırtına 2009 yılında yaptığı çalışmada, enerji sektörünün elektrik piyasası özelinde incelemesini yapmış olup öncelikle kamu hizmetinin özel kişilere gördürülmesi, özel kişilerin hakları ve elektrik piyasasının kendisine has niteliğini ortaya koyduktan sonra elektrik piyasasının özelleşmesinden doğan özel kişiler lehine yapılan kamulaştırmalara değinmiştir.

Kamulaştırma çalışmaları teknik yönden kadastro ile doğrudan ilgili olduğundan ülkemizin kadastro durumunu konu alan akademik çalışmalarda incelenmesi gerekmektedir. Zira kamulaştırma yapılırken ilk yapılan işlemlerden birisi de kadastro altlıklarının temin edilerek kamulaştırmaya konu olan arazilerin parsel numaralarının ve ne kadarlık kısmının kamulaştırılacağı kadastro müdürlüğündeki tescilli mülkiyet sınırları üzerinden belirlenmektedir. Dolayısıyla kadastro altlıklarındaki herhangi bir hata veya yanlışlık kamulaştırmaya giren parselin yüzölçümünü etkileyeceğinden bu hatalar kamulaştırma bedeline doğrudan yansiyacaktır ve hak kayıplarına veya haksız kazançlara neden olacaktır. Yıldız 2013 yılında yaptığı çalışmada; kadastronun mevcut teknik ve hukuki sorunları, kadastro yenileme çalışmalarının gelecekteki ihtiyaçlara hangi oranda cevap vereceği, çok amaçlı kadastro yapısının ihtiyaçları ve içeriğinin nasıl zenginleştirilebileceği ortaya koymuştur. Çalışmasında örnek bir köyde taşınmazların alt parsel düzeyinde ölçülmesi ve tarımsal sınıflamaya tabi tutulması çalışmaları yaparak bulguları sunmuştur. Sonuç olarak; yürütülen yenileme çalışmalarının gelecekte kadastrodan beklentileri karşılamayacağı, bunun yerine yetkisi, içeriği ve kapsamı genişletilmiş, arazi yönetimine hizmet eden çok amaçlı kadastroya yönelik bir sisteme ihtiyaç olduğu vurgulamıştır.

Kadaastro ile ilgili başka bir çalışmada 2010 yılında Küllüoğlu tarafından yapılmıştır. Çalışmada, ülkemizde günümüze kadar gerçekleştirilmiş olan kadastro çalışmalarında görülen hata, yetersizlik ve eksiklikler analiz edilmiştir. Bu analiz ve değerlendirmelere göre, ülkemizde kadastro yenileme çalışmalarına başlanması, yenilemeye ihtiyaç duyulmayan çalışma alanlarında ise, yeni gereksinimleri karşılamaya yönelik “Kadaastro Güncellemesi” adı altında güncelleme çalışmalarının yapılmasının uygun olacağı görüşüne varılarak her iki çalışma türü için yapılması gereken düzenlemeler üzerinde durulmuştur. Son yıllarda uygulanmakta olan kadastro

yenileme çalışmalarında karşılaşılan sorunlar, öneriler anket ve örnek uygulamalardan faydalanılarak, ortaya konulmaya çalışılmıştır. Ardından “İkinci Kadastro” görüşünün araştırılması çerçevesinde, kadastro yenileme çalışmaları ile kadastro güncelleme çalışmalarını birlikte içerecek olan ve kapsamı yeniden belirlenecek bir kadastro çalışması ile ilgili görüşlere yer verilmiştir. Ülkemizde halen ihale yolu ile yürütülmekte olan kadastro çalışmalarının sonuçları da araştırılarak, bu çalışmaların başarısı tespit edilmiştir. Bu tespitlere göre yenileme ve güncelleme çalışmalarını içeren kadastro çalışmalarının ihale yoluyla yürütülmesi uygun olarak görülmüş ve yapılacak çalışmalarda teknik ve idari düzenlemelerle ilgili görüşlere yer verilmiştir.



3. MATERYAL VE YÖNTEM

3.1. Çalışma Alanının Tanıtımı

Bu tez çalışmasının ana materyalini, Boru Hattı Projelerinden, ülkemizde inşaatı halen devam etmekte olan ve uluslararası bir proje olan Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı (TANAP) Projesinin kamulaştırma çalışmaları kapsamında, proje ile ilgili teknik ve hukuki bilgi belge örnekleri oluşturacaktır. Projenin kamulaştırma çalışmalarında bizzat çalışarak ve yaşayarak elde ettiğimiz bilgi ve deneyimler kurumlarda yaşanan sıkıntılar, vatandaşla karşılaşılan problemler kısacası kamulaştırma çalışmaları kapsamında yaşadığımız olumlu olumsuz deneyimler projede diğer materyaller olarak kullanılacaktır.

TANAP, Türkiye-Gürcistan sınırında Ardahan ili Posof ilçesi Türkgözü köyünden başlayarak Ardahan, Kars, Erzurum, Erzincan, Bayburt, Gümüşhane, Giresun, Sivas, Yozgat, Kırşehir, Kırıkkale, Ankara, Eskişehir, Bilecik, Kütahya, Bursa, Balıkesir, Çanakkale, Tekirdağ ve Edirne olmak üzere 20 ilden (67 ilçe) geçecek; Yunanistan sınırında Edirne'nin İpsala ilçesinde son bulacaktır. 19 kilometresi Marmara Deniz geçişi olmak üzere kara ve deniz geçişi ile birlikte toplamda 1850 km uzunluğundaki proje, çoğunlukla kırsal alanlardan geçmekte ve kırsal ya da kentsel yerleşimlerde bulunan hiçbir yapıyı etkilememektedir (Resim 3.1-2).

Kamulaştırma ve inşaat işleri; uluslararası standartlar gözetilerek yapılmakta olup projeden doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenen ve ekonomik kayba uğrayan bireylerin kayıplarının telafisi, önceden belirlenen kriterler çerçevesinde tazmin edilmesi temel prensibi esas alınarak yürütülmektedir (URL 1).



Resim 3. 1. Tanap'ın geçtiği iller(URL 2)



Resim 3. 2. Tanap'ın güzergahı (Anonim, 2013)

TANAP, Avrupa küresel enerji jeopolitiği açısından stratejik önem taşıyan Güney Gaz Koridorunun en önemli halkası olup, Türkiye ve Avrupa piyasalarının enerji arz güvenliğine katkı sağlayacak, yaratacağı güzergâh ve kaynak çeşitliliği ise gazın gazla rekabetine imkan verecektir. Ayrıca, Avrupa Birliği ve Hazar ülkeleri arasında iktisadi ve siyasi işbirliğinin gelişmesine katkı sağlayacak, Türkiye ve Avrupa'nın enerji arz güvenliğini olumlu yönde etkilerken, bölgedeki barış ve istikrar konusunda da katkıda bulunacaktır (URL 2).

Projenin hukuki altyapısı 26 Haziran 2012 tarihinde İstanbul'da imzalanan “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Azerbaycan Cumhuriyeti Hükümeti arasında Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemine İlişkin Hükümetler arası Anlaşma” ve eki Ev Sahibi Hükümet Anlaşması” ile oluşmuştur. Söz konusu Ev Sahibi Hükümet Anlaşması 26 Mayıs 2014 tarihinde tadil edilerek yeniden imzalanmış ve revize edilmiş haliyle 10 Eylül 2014 tarihinde TBMM tarafından onaylanmıştır (URL 2).

Çıkarılacak doğal gaz, Türkiye ve Avrupa piyasalarına TANAP ile taşınacaktır. İlerleyen yıllarda Azerbaycan gazının yanı sıra diğer kaynak ülkelerde üretilecek doğal gazın Türkiye üzerinden ticarileşmesine TANAP vesile olacaktır.

TANAP ve Şah Deniz sahasında sahip olduğu hisselerle Türkiye artık sadece bir transit ülke olmaktan çıkarak üreticiden nihai tüketiciye kadar oluşan değer zincirinin her aşamasında söz sahibi olan bir ülke konumuna gelecektir.

Ekonomik büyüme hızının ve buna paralel artan enerji ihtiyacının bir sonucu olarak, Türkiye'nin yeni doğal gaz tedarik kaynaklarına erişim sağlayarak doğal gaz arzını arttırması gerekmektedir. TANAP, Türkiye'nin enerji arz güvenliği ile birlikte artan doğal gaz talebinin ilerleyen yıllarda karşılanabilmesi için gerçekleştirilme aşamasındaki en somut projelerden birisidir. TANAP'ın inşaat, destek hizmetleri, boru üretimi ve diğer çeşitli aşamalarında 15 binden fazla kişiye doğrudan veya dolaylı istihdam imkanı yaratılacaktır (URL 2).

Şah Deniz-2 sahasından çıkarılacak doğal gaz, Azerbaycan'ın Hazar Denizi kıyısındaki Sanga- çal terminalinden başlayarak Azerbaycan ve Gürcistan'dan geçecek olan Güney Kafkasya Boru Hattı ile Türkiye sınırına getirilecektir. Bu gazı Gürcistan-Türkiye sınırında Ardahan Posoftan teslim alacak olan TANAP Boru Hattı, Türkiye'yi Doğu-Batı yönünde bir uçtan bir uca geçerek Yunanistan-Türkiye sınırındaki Edirne İpsala'da Trans Adriyatik Boru Hattı'na bağlayacaktır. Bu noktadan itibaren ise doğal gaz Avrupa piyasalarına ulaştırılmak üzere Yunanistan-Arnavutluk- Adriyatik Denizi ve

İtalya güzergâhını takip edecek olan Trans Adriyatik Doğalgaz Boru Hattı Projesi(TAP) ile taşınacaktır.

TANAP'ın inşaat çalışmaları 2015 yılının ilkbahar aylarında başlamış ve 12 Haziran 2018'de Eskişehir'e kadar olan kısım tamamlanarak Türkiye'ye gaz akışı başlamıştır. Projede gaz akışının 4 aşamada artırılması tasarlanmaktadır. İlk aşamada 16 milyar metreküp taşıma kapasitesi yaratılarak Türkiye' ye 2018 yılının ikinci yarısında gaz akışı başlayacak ve yıllara göre artacak şekilde toplam 6 milyar metreküp ve Avrupa'ya 2020 yılının ilk çeyreğinde başlayacak ve yıllara göre artacak şekilde toplam 10 milyar metreküp gazı taşıması öngörülmektedir. Taşıma kapasitesinin 2023 yılında 24 milyar metreküpe ve 2026 yılında 31 milyar metreküpe çıkarılması hedeflenmektedir. TANAP, Türkiye' de bu güne kadar yapılan en büyük çap ve uzunluğa sahip boru hattı projesi olacaktır (URL 2).

3.2. Yöntem

TANAP projesinde kamulaştırma süreçlerinin tamamı izlendiğinden bu bölümde kamulaştırma ve süreçleri hakkında bilgiler verilmiştir.

3.2.1. Kamulaştırma nedir?

Kamulaştırma kavramının birçok farklı tanımı olmakla birlikte tüm tanımlar aynı sonuca varmaktadır.

Anayasamızın 35. Maddesinde Herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ve bu hakların kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilceği ifade edilmektedir.

Anayasamızın 46. Maddesinde, Devletin kamu yararının gerekli olduğu hallerde, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının gerçek bedellerini peşin ödemek kaydıyla kamulaştırma yapabileceği ifade edilmektedir.

Bu hükümlerden hareketle kamulaştırmayla ilgili yapılan tanımların bir kısmı şu şekilde sıralanabilir:

Kamulaştırma, devletleştirme, istimlak, kamu yararı gözetilerek şahsa ait taşınmazların belli bir proje amacına göre yol, okul, hastane ve bunun gibi kamunun ortak kullanımı ihtiyacına hizmet verme amacıyla ilgili kanun hükümlerinin uygulanması işlemidir (URL 3).

Devletin, kamu yararının gerektiği hallerde kamu gücünü kullanarak, özel kişilere ait taşınmazlara karşılığını ödemek suretiyle el koyması ve bunları kamu

hizmetine özgülemesidir. Hiç kimse istenci dışında kamu yararı gerekçesiyle de olsa, karşılığı da ödense taşınmazına el konusun istemez. Çoğu kez manevi kaygıları maddi kayıplarının önüne geçmektedir. Öte yandan, ilgili kamu kurumu için kamulaştırma bedelleri projenin ederini önemli ölçüde artırmakta, kimi zamanda proje bedelinin üstüne çıkarmaktadır. Bu açıdan bakıldığında kamulaştırmanın hem vatandaşın hemde idarenin benimseyebileceği bir yöntem olmadığı anlaşılmaktadır (Demirel, ve ark.,2002; Sert, 2005)

Yargıtay bir kararında “ Hiç şüphe yok ki kamulaştırma bir haksız fiil değildir. Anayasa tarafından kabul edilen hukuka uygun bir müessesedir. İdare ile mal sahibi arasında akdi (sözleşmesel) bir ilişkinin varlığından söz edilemez. Zira akitte (sözleşmede) esas olan, tarafların serbest iradelerinin birleşmesidir. Burada, gerek hukuki işlemin kurulmasında gerekse unsurların tespitinde serbest iradelerin birleştiğinden söz edilemez. Şu halde kamulaştırma parasını(bedelini), hukuka uygun bir işlem sonunda malı alınana verilen bir karşılık olarak nitelemek yerinde olur.” demiştir (URL 4).

3.2.2. Kamulaştırmanın Amacı Nedir?

Kamusal projelerin uygulanacağı alanların mülkiyeti her zaman kamuya ait olmayabilir. Plan ve projelerin hayata geçirilebilmesi için, bu gibi yerlerin, ya kamunun malı olması ya da kamuya mal edilmesi gerekmektedir. Projelerin uygulanacağı alanlar özel mülkiyete konu taşınmazlardan ise kamuya mal edilmeden proje faaliyetleri başlatılamaz (Akay ve Çiçek, 2005).

Bu bağlamda kamulaştırmanın amacı: Kamusal projenin ihtiyacı olan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların, kamusal projenin ihtiyacına göre, mülkiyet, kaynak veya irtifak haklarının Anayasa ve yasaların ilgili hükümlerine uygun bir şekilde kamusal projeyi gerçekleştirecek olan devlet ve kamu tüzel kişilerine mal etmektir.

3.2.3. Neler Kamulaştırılır?

Tapuda kayıtlı olsun veya olmasın özel mülkiyete tabi olan her türlü taşınmaz kamulaştırmanın konusu olabilmektedir. Araziler, tarlalar, arsalar, kaynaklar, bağımsız

ve sürekli haklar ve bağımsız bölümler kamulaştırma işleminin konusunu oluşturabilirler.

Taşınır mallar kamulaştırmaya konu olmazlar. Ancak, olağan üstü durumlarda bedeli ödenmek şartıyla taşınır mallara da el konulabilmektedir. Buna “İstimval” denmektedir. İstimvalin, kamulaştırma ile bir ilgisi bulunmamaktadır (URL 4).

3.2.4. Ülkemizde Kamulaştırma Yapan Kurumlar

Kamulaştırma, bakanlık veya belediye gibi kamu gücüne sahip bir kamu kurumu tarafından yapılması gerekmektedir. Ayrıca, ilgili bakanlığa bağlı kamu kurum ve tüzelkişilikleri de kamulaştırma yapabilmektedir.

Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları olan Ticaret borsaları ve barolar kamu tüzel kişisi olmadığından kamulaştırma işlemini yapamamaktadırlar (URL 4).

Bu bilgiler ışığında ülkemizde kamulaştırma yapan başlıca kurumlar:

- Bakanlıklar
- Belediyeler
- Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı(TPAO)
- Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi(TEDAŞ)
- Karayolları Genel Müdürlüğü(KGM)
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi(BOTAŞ)
- Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları(TCDD)
- Devlet Su İşleri(DSI)
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi(TEİAŞ)
- Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu(EPDK)

Şeklinde sıralanabilir.

3.2.5. Kamulaştırmanın Yasal Dayanakları

Türkiye’de kamulaştırma çalışmaları ile ilgili temel mevzuat T.C Anayasasının 35., 46. ve 47. Maddelerinde düzenlenmiştir.

MADDE 35 ile herkesin, mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu ve bu hakkın kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilceği ve toplum yararına aykırı olamayacağı ifade edilmiş, MADDE 46 ile; özel mülkiyetteki taşınmaz malların kamu yararının

gerektirdiği hallerde, gerçek bedellerini peşin ödemek kaydıyla kamulaştırılabileceği, özel durumlarda taksitlendirebileceği, taksitlendirmenin 5 yılı geçemeyeceği ifade edilmiş ve MADDE 47 ise kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüslerin devletleştirilebileceği ayrıca devletin elinde bulunan işletmelerin ise özeleştirilebileceği ifade edilmiştir.

Anayasa maddelerinin uygulanmasına esas kanun maddesi ise 4650 Sayılı Yasa ile değiştirilmiş 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'dur. Ayrıca Kamulaştırma Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin ilgili Bakanlıklar ve kamu kurumları tarafından yayınlanan ikincil mevzuatlar mevcuttur.

Kamu Kurum ve Kuruluşları belirtilen temel mevzuat ile birlikte kuruluş yasalarında kendilerine verilen yetkiler çerçevesinde de hareket etmek durumundadırlar. Ayrıca özelliği projelerde, projenin amacına uygun bazı özel düzenlemeler de yapılabilmektedir. Kamulaştırma hukuku ile taşınmazlar üzerindeki tasarruf hakları kamu yararı gözetilerek süreli veya süresiz olarak sınırlandırılabilir (Akay ve Çiçek, 2005).

❖ İlgili Kanunlar:

- 4650 sayılı Kanun İle değiştirilen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu,
- 4586 sayılı Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun,
- 3194 sayılı İmar Kanunu,
- 4721 sayılı Medeni Kanun,
- 4342 sayılı Mera Kanunu,
- 3402 sayılı Kadastro Kanunu,
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu,
- 6831 sayılı Orman Kanunu,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu,
- 2644 sayılı Tapu Kanunu,
- 3213 sayılı Maden Kanunu,

❖ İlgili Tüzükler:

- Tapu Sicili Tüzüğü,
- Tapu Planları Tüzüğü,

❖ **İlgili Yönetmelikler:**

- Yukarıda belirtilen kanunların uygulama yönetmelikleri,
- Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği,
- Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği,
- Harita ve Harita Bilgilerini Temin ve Kullanma Yönetmeliği,
- TKGM Döner Sermaye İşletme Yönetmeliği,

3.2.6. Kamulaştırma Türleri Ve Tapu Sicil Tüzüğüne Göre Uygulamaları

Kamu yararına olan kamusal projelerin arazi gereksinimlerine göre kamulaştırma farklı türlerde karşımıza çıkabilmektedir. Karayolu veya demiryolu projesinde taşınmazın mülkiyeti kamulaştırılırken, enerji nakil hattı veya boru hattı projelerinde ise kamulaştırma irtifak hakkı şeklinde olabilmektedir. Bu durumlar mülkiyet kamulaştırması veya irtifak kamulaştırması kavramlarını ortaya çıkarmaktadır. Ayrıca bir parselin tamamı değil de bir kısmı da kamusal projenin ihtiyacını giderebilir. Bu durumda kısmi kamulaştırma yapılabilmektedir.

Bunun yanında kamulaştırılacak parselin müşterek tapulu olması halinde pay kamulaştırması da yapılabilmektedir. Ayrıca kamulaştırma bedeli olarak para verilmeyip kamulaştırılacak arazinin değerinde, kamulaştırmayı yapan kuruma ait başka bir arazi de kamulaştırma bedeli olarak taşınmaz sahibine verilebilir.

Kamulaştırmanın tapuya tescili parsel malikin rızasıyla (rıza-en) veya mahkeme kararı ile (hükmen) yapılmaktadır. Dolayısıyla buradan rıza-en kamulaştırma veya hükmen kamulaştırma kavramları karşımıza çıkmaktadır.

Projelerin arazi gereksinimine, malikin razı olup olmamalarına ve kamulaştırılacak parsellerin müşterek veya müstakil olma durumlarına göre tapuya tescil aşamasında tapu müdürlüklerinde uygulanan kamulaştırma işlemleri aşağıdaki gibidir:

- Hükmen kamulaştırma
- Rıza-en kamulaştırma
- Pay kamulaştırması
- Kısmen (İfrazen) kamulaştırma
- Trampa suretiyle kamulaştırma
- Bir idareye ait taşınmazın diğer idareye devri

- Rıza-en irtifak hakkı kamulaştırması
- Hükmen irtifak hakkı kamulaştırması
- Mecra(Akımlık) irtifak hakkı
- Resmi senetle mecra(akımlık) irtifakı kurulması
- Üst hakkı

3.2.7. Kamulaştırma Süreci

Bu bölümde kamulaştırmanın oluşturulabilmesi için ön şartlar nelerdir, kamu yararı kavramı, kamulaştırmanın hukuki ve teknik süreci ele alınacaktır. Kamulaştırma sürecinin hukuki ve teknik süreçleri boru hattı kamulaştırmaları örneklenmek suretiyle anlatılacaktır.

3.2.7.1. Kamulaştırmanın ön şartları

Anayasa hükümleri çerçevesinde düzenlenen 4650 sayılı Kanun İle değiştirilen 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun birinci maddesinde Kanun'un amacı, üçüncü maddesinde ise kamulaştırma şartlarının oluşma şartları belirtilmiştir.

Buradan hareketle yasaya uygun kamulaştırma işleminden bahsedilebilmesi için aşağıdaki koşulların gerçekleşmesi gerekmektedir.

- Kamulaştırma işleminin yetkili ve görevli bir kamu kurumu tarafından yapılıyor olması gerekmektedir.
- Kamulaştırma, bir kamu hizmetinin görülmesi için yapılmalıdır, başka bir deyişle yetkili kamu kurumu tarafından alınmış yasaya uygun bir "Kamu Yararı Kararı" bulunmalıdır.
- Kamulaştırma işlemi taşınmaz malın veya kaynağın idareye geçmesi için yapılmalıdır.
- Kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu'na ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılmalıdır.
- Kamulaştırma bedeli, Kanun'da belirtilen haller dışında nakden ve peşin olarak ödenmelidir.

şeklinde sıralanabilir.

3.8.1.1. Kamu yararı kararı nedir?

Kamu yararı kavramı, genelde tüm idarî işlemlerin genel amacı olarak karşımıza çıkar. Ayrıca kamu yararının gerçekleşmesi kamulaştırma işlemini meşru kılan en önemli unsurdur. Kamu yararı kamulaştırma işleminin hem sebep, hem amaç hem de konu unsurunu oluşturur (Özyörük, 1948; Çoban Atik, 2013).

Kamu yararı kavramı, toplumsal ihtiyaçların karşılanması amacıyla bireyin çıkarının feda edilmesi sonucunu doğurması bakımından önemlidir. Yapılması istenilen fedakârlık özellikle mülkiyet hakkına ilişkin olduğunda mutlaka bir kamu yararından söz edilmesi ve kamusal ihtiyaca yönelik bir hizmetin gerçekleşmesi gerekir. O güne kadar bir veya birkaç bireyin yararlandığı taşınmaz, toplumsal ortak bir ihtiyacın karşılanmasına tahsis edilecek ve taşınmaz maliki hak ve menfaatlerinden fedakârlık etmeye zorlanacaktır. Bu fedakârlığın nedeni, genellikle, çoğunluğun özel yararı aşan üstün yararadır (Hasgür, 1997; Çoban Atik, 2013).

Tüm kamu kurumları, her türlü idari işlemlerinde kamu yararını en üst düzeyde gözetmek mecburiyeti altındadırlar. Bu demektir ki bir kamu kurumu (idare), bir idari işlem (örneğin kamulaştırma) yapıyorsa o işlemin yapılmasında mutlaka kamu yararı bulunmalıdır. Aksi takdirde söz konusu işlem hukuken sakat bir işlem olur ve iptali için idari mahkemelerde dava açılabilir.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre, kamulaştırma yetkisi olan bir kamu kurumu (idare), belirli bir taşınmaz malı kamulaştırmaya girişmeden önce, o taşınmaz malın kamulaştırılmasının kamunun yararına bir işlem olduğunu gösteren bir karar alır. Bu karara "kamu yararı kararı" denmektedir (Resim 3.5). Alınan kamu yararı kararının, ilgili onay merci tarafından da onaylanması gerekmektedir. Kamulaştırma sürecinin başladığı an, kamu yararı kararının ilgili onay merci tarafından onaylandığı andır denebilir.

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Bağlı ve İlgili Kuruluşlar Dairesi Başkanlığı

Sayı : 72 8332 66 (752.01.01)197- 38
Konu : Kamu Yararı Kararı


BAKANLIK MAKAMINA

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğünden alınan 16.01.2014 tarih ve 1997 sayılı yazıda; Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Projesi ile ilgili olarak Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Azerbaycan Cumhuriyeti Hükümeti arasında 26.06.2012 tarihinde imzalanan Hükümetlerarası Anlaşma kapsamında arazi edinimi çalışmalarına esas olmak üzere, Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı güzergahının geçeceği lüzumlu olan özel mülkiyete konu taşınmazların mülkiyet ve/veya geçici, daimi irtifak hakkı ve müstakil nitelikli üst haklarının kamulaştırılması yoluyla edinilmesi gerektiği,

Bu amaçla, Ardahan, Kars, Erzurum, Erzincan, Bayburt, Gümüşhane, Giresun, Sivas, Yozgat, Kırşehir, Kırıkkale, Ankara, Eskişehir, Bilecik, Kütahya, Bursa, Balıkesir, Çanakkale, Tekirdağ, Edirne ve Kırklareli illeri ile bu illere bağlı ilçelerdeki köy ve/veya mahallelerde boru hattı güzergahına isabet eden parseller ile aynı boru hattının hizmetinde ihtiyaç duyulan kompresör istasyonları, pig istasyonları, take-off vanaları, blok vanaları, yollar, su isale hatları, enerji nakil hatları, röle istasyonları, katodik koruma hatları, anot yatakları, vana yerleri, kamp sahaları, karakol yerleri ve benzeri tesislerin kamulaştırılmasına ilişkin 14.01.2014 tarih ve 2014/01-08 no'lu Yönetim Kurulu Kararı alındığı belirtilerek,

Söz konusu taşınmazların kamulaştırılabilmesi için BOTAS Yönetim Kurulunca alınan Kamu Yararı Kararının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6/g maddesi hükmü gereğince onaylanması talep edilmektedir.

Bilgilerinizi ve söz konusu taşınmazların kamulaştırılabilmesi için BOTAS Yönetim Kurulunca alınan Kamu Yararı Kararının onaylanması hususunu Olur'larımıza arz ederim.


Nurhayat ÇANKETKİN
Bağlı ve İlgili Kuruluşlar
Dairesi Başkanı

Uygun Görüşle Arz Ederim.
07/02/2014


Metin KILCI
Müsteşar

OLUR
07/02/2014


Taner YILDIZ
Bakan

Genel Müdür Yardımcısı
Onay Ektir

25 Ağustos 2014 0086



Resim 3. 5. Bir boru hattı kamulaştırmasına ait kamu yararı kararı örneği

Kural olarak, kamu yararı kararı alınmadan ve onaylanmadan kamulaştırmaya başlanamaz. Ancak bazı hallerde bunun aksi mümkündür: Bir bakanlıkça onaylanmış özel plan ve projeye dayanılarak bir hizmet, yapı veya tesis yapılması halinde kamulaştırma işlemi için kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu gibi durumlarda sadece kamulaştırma işlemine başlama kararı alınır ki buna "kamulaştırma işlemi kararı" da denir (URL 4).

Kamu yararı kararı, bir taşınmazın kamulaştırılabilmesi için, kamulaştırmayı yapacak yetkili idarecilere taşınmazın gerçekten kamuya yararlı bir hizmetin yerine getirilmesinde, kamulaştırma amacına uygun kullanılacağına ilişkin güvenceye bağlanması; kamulaştırma işlemlerinin ön koşulu olan karardır (Ünal ve ark., 1998).

3.2.7.2. Teknik Süreç

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesinde kamulaştırma işlemlerinin en önemli aşamalarından birisinin kamulaştırma planlarının ve dosyalarının üretilmesi sırasında yapılacak olan teknik çalışmalar olduğu vurgulanmaktadır.

Kadastro Müdürlüklerinden kadastro paftaları temin edilir. Kadastro paftalarında gerekli güncelleme ve sayısallaştırma işlemleri yapılır.

Yukarıda tarif edilen kamulaştırma şekilleri; mülkiyet kamulaştırması, müstakil ve daimi üst hakkı ve geçici irtifak hakkı tesis edilecek arazilere ilişkin haritalar (kadastro paftaları) üzerinden kamulaştırılacak genişliklere göre alan hesaplamaları yapılır, kamulaştırma plan ve dosyaları ilgili mevzuat gereği teknik veriler çerçevesinde hazırlanır. Türk Medeni Kanununun 719. maddesinde tapu planları ile arz üzerindeki işaretlerin birbirini tutmadığı durumlarda asıl olanın plândaki sınır olduğu ifade edilmekte, kadastro paftalarının önemine vurgu yapılmaktadır.

3.8.2.1. Kamulaştırma sınırının belirlenmesi

Kamulaştırma çalışmasının en önemli noktalarından birisi de kamulaştırma sınırının belirlenmesidir. Sınırın belirlenmesinde yapılacak her türlü hata veya eksiklik kamulaştırma sürecini doğrudan etkileyebilecektir. Bu nedenle verilerin doğru, güncel olması için titiz ve eksiksiz çalışılmalıdır. (Gül, 2013).

Her veri tek bir koordinat sisteminde toplanmalı ve sınır harita üzerinden oluşturulmalıdır. Kamulaştırma sınırına altlık oluşturacak verileri;

- 1/25000 ölçekli haritalar
- Uydu görüntüleri
- Ortofotolar
- Kadastral haritalar ve paftalar
- Halihazır haritalar olarak sayabiliriz.

Ancak temel olarak yukarıda saydığımız altıkların yanında; İmar planı ve uygulamaları, diğer kurumlar tarafından yapılan projeler, planlar, kamulaştırma planı ve uygulamaları, arazi toplulaştırması, turizm merkezi uygulamaları gibi diğer uygulamaları bütünüyle veya kısmi ilgilendirecek plan ve uygulamalar, kıyı kenar çizgileri ve orman haritaları gibi verilerinde elde edilmesi gereklidir.

Boru hattı projelerinde kamulaştırma sınırı oluşturulurken yukarıda bahsettiğimiz her türlü veriden yararlanmak suretiyle yaklaşık 500 m. genişliğinde bir koridor belirlenir. Bu koridor içerisinde boru hattı eksenini güzergah seçim kriterlerine ve boru yapım tekniklerine uygun olarak büro ve arazi çalışmaları neticesinde kurp elemanları ile birlikte;

- Boru hattı eksenini (kurp elemanları ile birlikte) ve boru hattı eksenini içeren boru hattı koridoru (sağlık koruma bandı) belirlenir. TANAP' de bu koridorun genişliği eksenin sağında ve solunda 8 m. olmak üzere toplamda $8+8=16\text{m}$ ' den oluşmaktadır.)
- Boru hattı koridorunu da içeren inşaat koridoru belirlenir. TANAP için inşaat koridoru; 16m boru hattı koridoru ve bu koridorun 16 m solunda iş makinalarının çalışması için, 4m . de sağında verimli toprağın sıyrılarak depolanması için ayrılan kısımlarla birlikte toplam $16+16+4= 36\text{m}$. dir.)

Boru hattı eksenini içeren boru hattı koridoru (sağlık koruma bandı) kurp elemanları, inşaat koridoru ve sabit tesis yerleri kesinleştikten sonra kamulaştırma plan ve dosyalarının hazırlanması ve arazi değerlemesinin yapılması aşamalarına geçilir.

3.8.2.2. Kamulaştırma plan ve dosyalarının hazırlanması

Kamulaştırma plan ve dosyaları hazırlanırken:

- ✓ Yer kontrol noktaları ve some noktalarına ait jeodezik hesapların ilgili kadastro müdürlükleri tarafından kontrol ve onay işlemlerinin yapılması,
- ✓ Güzergah üzerindeki tescilsiz ormanlık alanların belirlenmesi,
- ✓ İlgili Orman Müdürlüklerine $1/25000$ ölçekli harita ve Orman idaresinin istediği ölçekte kamulaştırma planları ile yapılacak müracaat neticesinde ormanlık alanların belirlenerek kamulaştırma planlarına işlenmesi neticesinde orman alanları içerisine giren parsellerin kamulaştırma listelerinden çıkarılması,

- ✓ Yapılan Orman müracaatları için ormanlık alanların belirlenmesine yönelik tablonun hazırlanması,

İşlemlerinden sonra kesinleşen, boru hattı eksenine göre boru hattı ile inşaat koridoru ve sabit tesis yerlerinin genişliklerini (mülkiyet kamulaştırması, müstakil ve daimi üst hakkı – süreli irtifak hakkı) içerecek şekilde, kamulaştırma plan ve dosyalarının hazırlanması aşamalarına geçilir.

3.8.2.2.1. Kadastral altlığın oluşturulması

Güzergahın geçtiği parsellere ait kadastral haritalar ilgili kadastro müdürlüklerinden temin edilir. Eğer kamulaştırma güzergahı tesis kadastrosu yapılmamış yani kadastro görmemiş birimlerden geçiyorsa bu durumda Kamulaştırma Kanununun 9 ve 16. maddeleri uyarınca işlemlere devam edilir.

3.8.2.2.1.1. Kadastro gören yerlerde kadastral altlığın oluşturulması

Kadastro haritaları üretildikleri tarihteki teknoloji, farklı yasal dayanak ve altlıklar nedeni ile yeterli nitelikte değildir. Kadastro birimlerinde farklı zamanlarda üretilen kadastro altlıkları bulunmaktadır (Yıldız ve Meşhur, 2005). Bunları şu şekilde sıralaya biliriz;

- ✓ Grafik ,
- ✓ Koordinatsız fotoğraf,
- ✓ Mevzi koordinatlı,
- ✓ Ülke Koordinat Sisteminde Standart Topoğrafik Kadastral (STK),
- ✓ Ülke Koordinat Sisteminde,
- ✓ Toprak Tevzi
- ✓ Sayısal,

Yukarda bahsettiğimiz kadastral altlıklar aynı koordinat sisteminde olmadığından veya bir koordinat sistemi bile olmadığından, bunların ilgili mevzuata göre değerlendirilerek sayısallaştırılıp tek bir koordinat sistemine dönüştürülmek suretiyle proje ile birlikte bir koordinat bütünlüğü sağlanır. Başka bir deyişle bütün kadastral altlıklar ülke koordinat sistemine dönüştürülür. Ülkemizde son 10-15 yıllık zaman diliminde GRS80 elipsoidinin ITRF96 Datumunda UTM(Universal Transverse Mercator) projeksiyonunda harita üretilmektedir.

Ülke koordinat sisteminde olmayan veya Ülke koordinat sisteminde olup ta kareyaj hatası veya mülkiyet sınırlarının zemini tutmaması durumunda bu paftaların ülke koordinat sistemine dönüştürülmesi gerekir. Bu dönüşüm Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgili mevzuatına istinaden Kadastro Müdürlüklerinin onayları neticesinde yapılır (Anonim, 2013).

Paftalar klasik, fotogrametrik ya da sayısal ise (Resim 3.6 -7);

Kamulaştırma yapılacak parselin koordinatları, orijinal ölçü değerlerinden hesaplanır. Bu imkan yok ise kadastro paftasından okunarak elde edilir. Elde edilen koordinatlardan, taşınmazın kamulaştırılan ve kamulaştırma dışında kalan alanları hesaplanır.



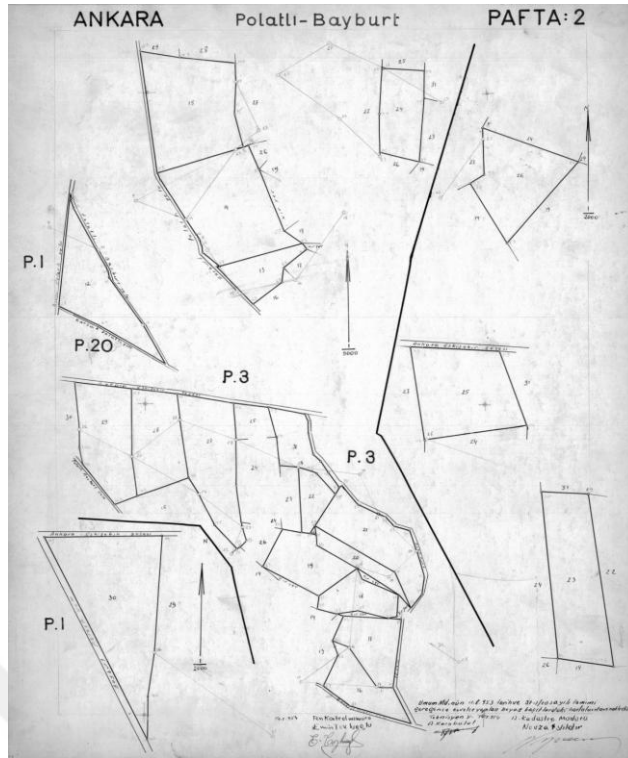
Resim 3. 6. Ülke koordinat sisteminde standart topoğrafik fotogrametrik kadastral pafta



Resim 3. 7. ITRF96 koordinat sisteminde 1/5000 ölçekli sayısal kadastral pafta

Paftalar grafik ise(Resim 3.8);

Kamulaştırılacak parseller yer kontrol noktalarına bağlı olarak çevresi ile birlikte ölçülür. Kadastro paftası ile karşılaştırılır. Kadastro paftasıyla uyum sağlayan noktalara dayalı olarak kamulaştırma sınırı kadastro paftasına işlenir. (Türkoğlu, 2008).



Resim 3. 8. Bir koordinat sistemine olmayan grafik pafta

3.8.2.2.1.2. Kadastro görmeyen yerlerde kadastral althğin oluşturulması

Güzergah boyunca tesis kadastro yapılmamış tapuda kaydı olmayan parsellerden de geçilebilmektedir. Bu durumda Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ve ilgili kanun hükümlerine göre iş ve işlemlere devam edilir.

Bu bağlamda ilk olarak zilyetlik tespit çalışmaları yapılır.

Genel olarak zilyetlik “bir şeyi elinde bulundurmak” demek olup, eşya hukukunun temel kavramlarından (Tüdeş ve Bıyık, 1994; Türkoğlu, 2008). 2942 sayılı kanunun 19. maddesinde; kadastro görmeyen yerlerdeki tapusuz taşınmazlar üzerindeki hakların tespiti ve zilyetlerinin belirlenerek kamulaştırmayı yapan idare adına tesciliyle ilgili hususlar düzenlenmiştir. Taşınmazlar açısından zilyetlik ile ilgili hükümler, Medeni Kanun’ nun 713. ve 715. maddelerinde ve diğer bazı kanunlarda yer almıştır.

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

Eğer taşınmaz hakkında zilyetlik iddiasında bulunuluyorsa, öncelikle 3402 sayılı kanununun 16. maddesinde sayılan yerlerden(kamu orta malı ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler) olup olmadığı ilgili kurum ve kuruluşlardan sorularak 16.

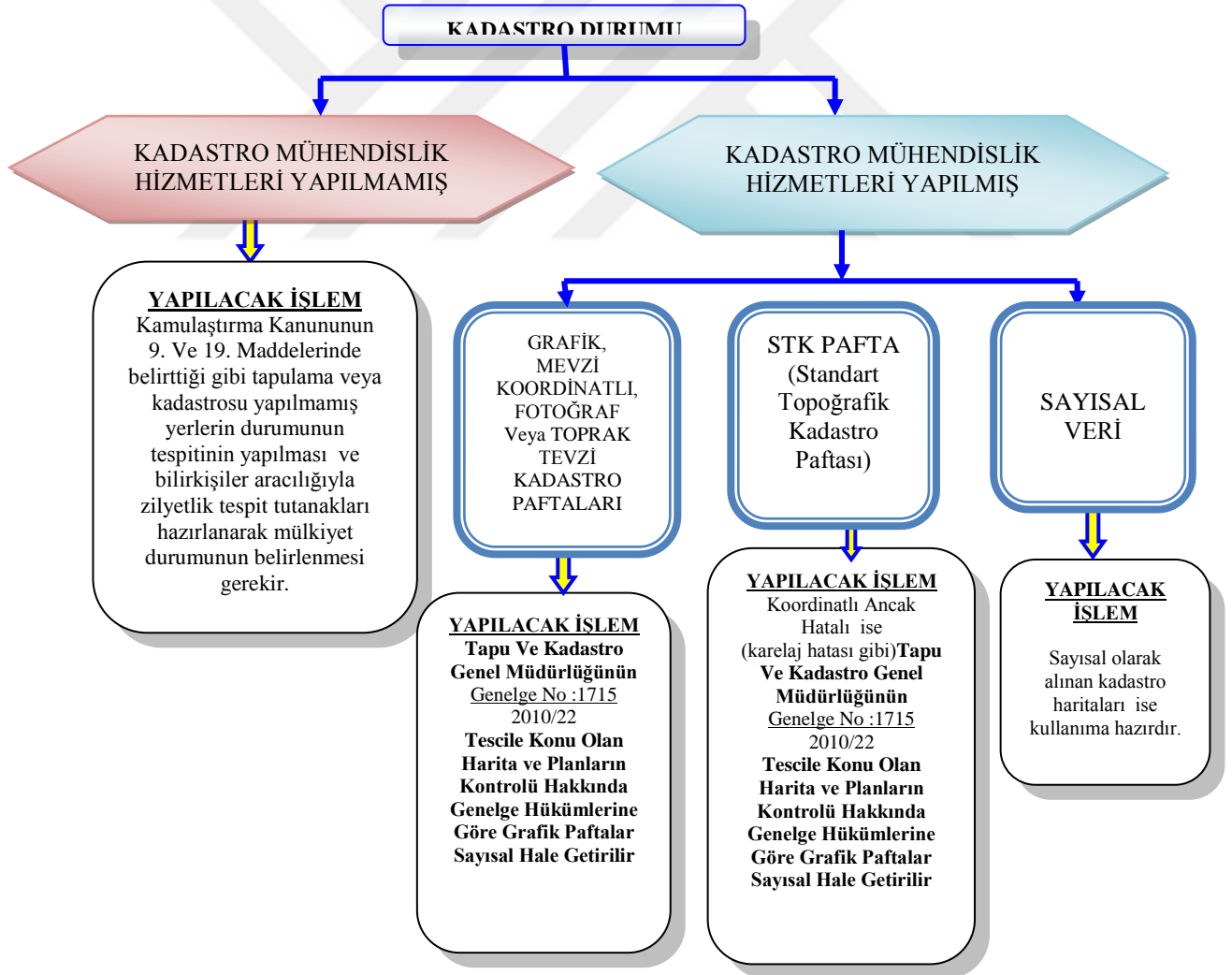
madde kapsamında kalmayan taşınmazın tespiti halinde, elde edilen belge ve bilgiler doğrultusunda taşınmazın zilyedini belirleme çalışmaları yapılır.

Bunun amacı, zilyetlik konusu taşınmazın hak sahiplerini, konumunu doğru belirleyerek kamulaştırmayı yapan idarenin ve mahkemelerin işini kolaylaştırmanın yanında, hak sahipliği yönünden anlaşmazlıkları ve haksızlıkları da engellemek olmalıdır (Türkoğlu, 2008).

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların iktisabında temel unsur zilyetliktir. Medeni Kanun'un 973. Maddesine göre bir şeyin üzerinde fiili hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyedir. Zilyetliğin iki unsuru vardır:

- Fiili hâkimiyet,
- Zilyet olma iradesi.

Kamulaştırma işleminde kadastro gören ve görmeyen yerlerde kadastral altlığı oluşturmak için gerçekleştirilen işlem adımları Şekil 3.1' de gösterilmiştir.



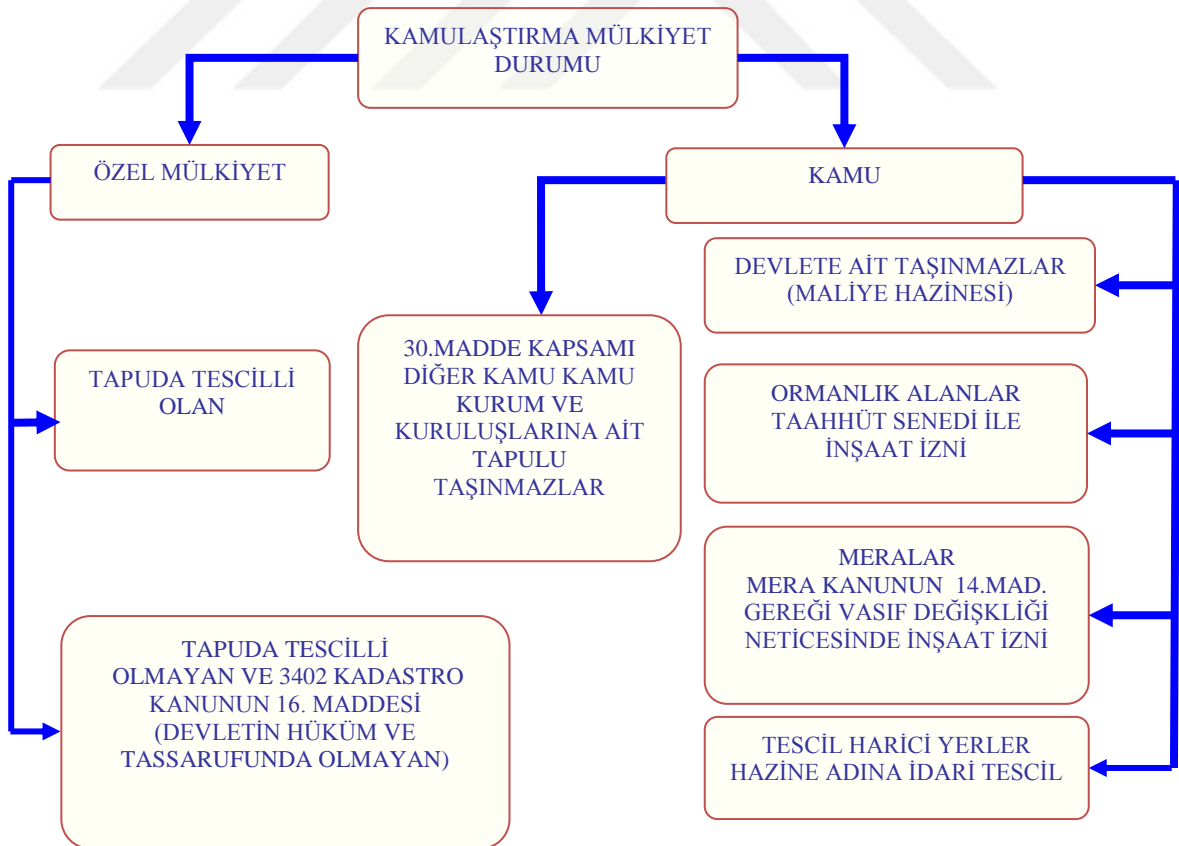
Şekil 3. 1. Kamulaştırma işleminde kadastro gören ve görmeyen yerlerde kadastral altlığı oluşturmak için gerçekleştirilen işlem adımları(Anonim, 2013)

3.8.2.3. Tapu kayıtlarının alınması ve maliklerin belirlenmesi

Boru hattı güzergâhı kadastro haritaları üzerine işlendikten sonra kamulaştırma koridoru çerçevesinde kamulaştırılacak parseller belirlenir. Belirlenen tüm parsellerin Tapu Müdürlüklerinden tapu kayıtları aslına uygun olarak çıkartılır ve tasdik ettirilir. Tapu kayıtlarında malikin adı, soyadı, baba adı, hisse oranı, parselin cinsi, mevki, tapu alanı vb. bilgiler bulunmaktadır. Bu bilgiler doğrultusunda parselin malikleri belirlenmiş olur.

Kadastrosu yapılmış olmasına rağmen Medeni Kanunun 999. maddesine göre üzerinde tescili gereken bir kamulaştırma işlemi (daimi irtifak hakkı, geçici irtifak hakkı vb.) yapılırsa tescil edilmeleri zorunludur. Bu çerçevede tescil harici bırakılan yerlerde bu hüküm çerçevesinde işlem yapılır.

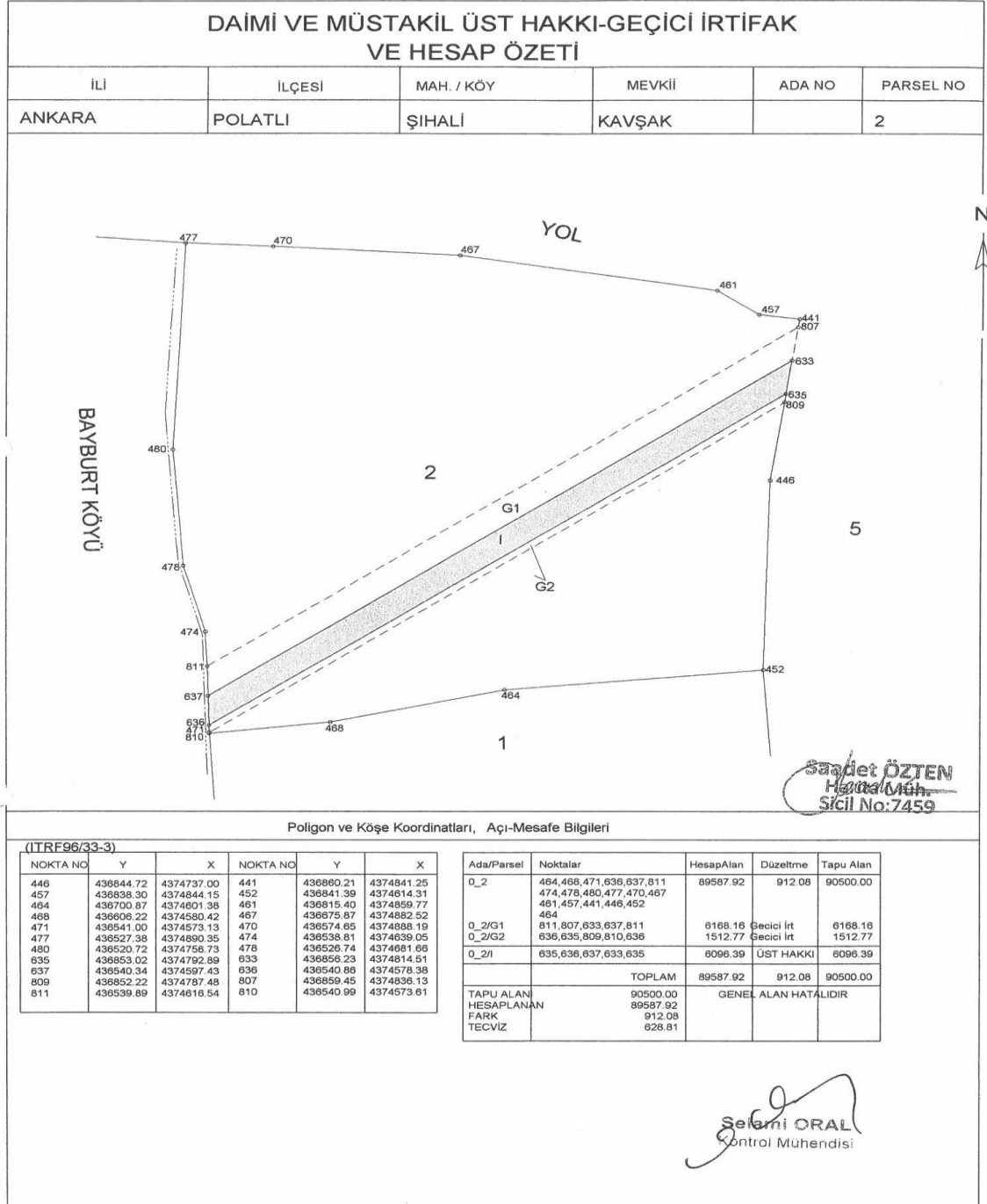
Ayrıca Kamulaştırma Kanununun 18. maddesi gereğince, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde anlaşmazlık olup olmadığı hususu taşınmaz malın mahallinde araştırma yapılarak tespit edilir. Kamulaştırmaya giren parsellerin mülkiyetlerine göre durumları Şekil 3.2’de gösterilmiştir.



Şekil 3. 2. Kamulaştırmaya giren parsellerin mülkiyetlerine göre durumları(Anonim, 2013)

3.8.2.4. Alan hesaplarının yapılması

Kadastro haritalarının ve parsel tapu kayıtlarının sayısal ortama aktarılmasından sonra parsel alanları, mülkiyet kamulaştırması yapılan alanlar, daimi irtifak hakkı ve geçici irtifak hakkı tesis edilecek alanlar köşe noktaları ve kesişim noktaları kullanılarak ayrı ayrı hesaplanır (Şekil 3.3).



Şekil 3. 3. Kamulaştırma kapsamında üst hakkı ve geçici irtifak alan hesabı

Mülkiyet kamulaştırması yapılacak parselde ifraz işlemi yapılacağı için parselin tapu alanıyla hesaplanan alan arasındaki farkın tecviz sınırları içerisinde kalması gerekir. Bu alan tecviz sınırları içerisinde ise fark parselin kamulaştırılmayan kısmında düzeltilir. Eğer fark tecviz sınırları içerisinde değil ise herhangi bir düzeltme yapılmaz ve alan hesapları tablosuna “Genel Alanı Hatalıdır” ibaresi yazılarak işlem yapılır.

İrtifak alanı parselin tapu alanından büyük olması durumunda parselin genel alanı hesaplanacaktır.

Ancak uygulamada kadastro müdürlükleri parselin genel alan hesabını istemektedirler. Bu nedenle parselin genel alanı hesaplanır.

3.8.2.5. Köy veya mahalle bazında kamulaştırma listelerinin hazırlanması

Kamulaştırma harita/plan ve dosyaları köy bazında hazırlanır.

Kamulaştırmaya giren parsellerin tespit edilmesi ve alan hesaplarının yapılmasıyla birlikte köy bazında da kamulaştırma listesi düzenlenir(Resim 3.9). Kamulaştırma listesi köy bazında hazırlanır. Bu listede kamulaştırılacak parsellerin malikleri, maliklerin hisse oranları ve parsel bazında mülkiyet kamulaştırması, müstakil ve daimi üst hakkı, geçici irtifak hakkı kurulacak alanların miktarlarını gösteren listedir.

SIRA	PAPYA ADI	ADA PARSEL ADI	SOYADI	BABA ADI	PAYI	MÜLKİYET KAMULAŞTIRMASI (m ²)	ÜST HAKKI/İRTIFAK (m ²)	SÜREMLİ/GEÇİCİ İRTIFAK (m ²)	
1	0	214	SAHİN	SARPAŞ	ARHİT	ve Müstarekleri	0.00	2 423.16	3 065.44
2	0	215	RASİM	AYTEK	ALİ	ve Müstarekleri	0.00	1 049.21	1 999.05
3	0	216	CAFER	KANDIRMİR	OSMAN	ve Müstarekleri	0.00	0.00	81.18
4	0	220	MARUF	KARADAĞ	MERHUF	ve Müstarekleri	0.00	1 895.27	2 152.07
5	0	221	RAMAZAN	ÇAKIR	HALİM	ve Müstarekleri	0.00	639.42	333.11
6	0	232	AYDIN	ÖZÇELİK	İSMAIL	ve Müstarekleri	0.00	1 196.96	1 556.39
7	0	233	HÜSEYİN	YILDIS	BASAN	ve Müstarekleri	0.00	646.11	773.10
8	0	234	MURATFERİ	ÖZTÜRK	BEKİR	ve Müstarekleri	0.00	84.38	82.86
9	0	235	KADİR	YILMAZ	MERHUF	ve Müstarekleri	0.00	291.85	1 202.48
10	0	236	FAHRİ	ÇAKIR	HASAN HÜSEYİN	ve Müstarekleri	0.00	2 508.18	3 261.03
11	0	241	OSMAN	ŞAFAK	HİDAYET	ve Müstarekleri	0.00	0.00	56.89
12	0	243	HAVA	GÜLER TAŞÇIOĞLU	KASIM	ve Müstarekleri	0.00	2 528.16	2 817.70
13	0	377	ARHİT	GÖKDEMİR	ALİ	ve Müstarekleri	0.00	1 337.17	1 746.80
14	0	379	BEKİRİYA	YILDIS	İBRAHİM	ve Müstarekleri	0.00	3 069.49	3 805.46
15	0	381	TEYFİK	ŞAHİN	İBRAHİM	ve Müstarekleri	0.00	2 453.82	4 175.61
16	0	382	HATİCE	DOĞAN	FETİULLAH	ve Müstarekleri	0.00	1 420.53	1 757.57
17	0	383	OSMAN	KAYA	HAYDAR	ve Müstarekleri	0.00	1 326.14	945.92
18	0	384	İSMAIL	DAĞDAN	SALİH	ve Müstarekleri	0.00	590.44	418.54
19	0	388	HALİL	İBRAHİM DAĞDAN	SALİH	ve Müstarekleri	0.00	1 681.45	1 784.33
20	0	390	HARUN	REŞİD DAĞDAN	BEKİR	ve Müstarekleri	0.00	622.41	700.95
21	0	391	ALİ	DOĞAN	BEKİRİYA	ve Müstarekleri	0.00	4 747.30	6 131.10
22	0	396	RAMAZAN	ÇAKIR	MERHUF	ve Müstarekleri	0.00	2 492.11	3 077.09

Resim 3. 9. Kamulaştırma listesi

3.8.2.6. Adres tespitinin yapılması

Adres tespitleri kamulaştırma koridoru içerisinde kalan parsellere ilişkin malikler için yapılacaktır.

Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi gereğince kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerinin belgelere bağlamak suretiyle tespit edilmesi gerekir. Mülkiyet kamulaştırmasının ve irtifak hakkı tesissinin gerek rıza gerekse dava yoluyla kurulabilmesi için tapuya kayıtlı maliklerin, bu malikler ölü ise mirasçılarının, zilyet ve müştemilat sahiplerinin, arazi kullanıcılarının (kiracı, ortakçı, yasadışı kullanıcı) adres tespitinin yapılması önemlidir.


Adres tespiti için malik bilgileri dikkate alınarak nüfus idaresi, ilgili köy veya mahalle muhtarlıkları ile iletişim kurularak gerekli araştırma yapılır. Bu çalışma sonunda adresi tespit edilenler için Adres Tespit Tutanağı düzenlenir muhtarlara veya ihtiyar heyeti üyelerine imzalatılır.

Adresi tespit edilemeyenler için Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü, Belediye, Kaymakamlık, Jandarma veya Polis, Mal Müdürlüğü, Vergi Dairesi ve Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğüne yazı yazılarak araştırma yapılır.

Ölü maliklerin mirasçılarını gösterir nüfus aile tabloları temin edilerek, mirasçılarda adres araştırmalarına dâhil edilecek ve çalışmalar belgelendirilerek dosyasına eklenecektir.

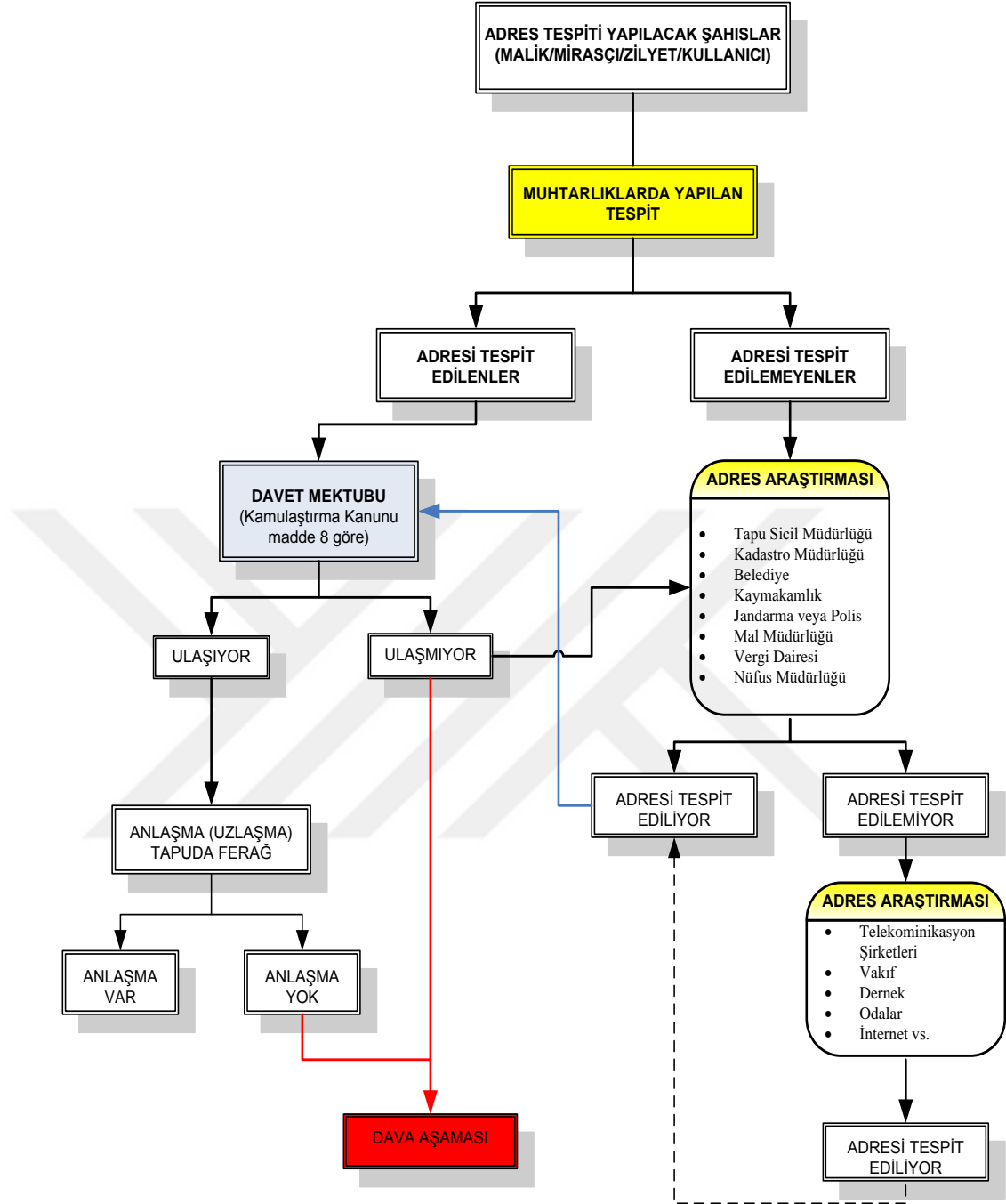
Öldüğü halde sağ görünenler için ölüm hali mahalli tutanakla tespit edilir. Bu takdirde ölenin mirasçılarının tespiti için nüfus kayıtları esas alınır.

Yapılacak olan adres tespitlerinin Kanuna ve Yargıtay İçtihatlarına uygun şekilde yapılması zorunludur. Adres araştırmalarının 4650 sayılı yasayla değişik 2942 sayılı Kanunun 7. maddesinde ve Yargıtay İçtihatlarında belirtilen yetkili mercilerden (Tapu, nüfus idaresi, vergi dairesi, belediye, muhtarlık, jandarma veya polis) araştırılması yapılmalıdır (Resim 3.10). Kanunda belirtildiği üzere gerekirse haricen araştırma yapılması, tapu maliklerinin gerek isim yanlışlığı, gerekse soyadı yokluğu gibi gerekçelerle tespit edilemediği durumlarda açılacak davalarda gecikmeye sebebiyet vermemek adına kayyum tayini için yetki belgesi, adres araştırmasının sonuç vermediği durumlarda ise resmi makamlardan adreslere ulaşılamadığına ilişkin resmi belgenin alınması gerekmektedir.

İLGİLİ MAKAMA 	SÜRELİDİR
Konu: Adres Araştırması	
<p>..... Boru Hattı Projemiz nedeniyle ...4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanun gereği kamulaştırmasına karar verilen ekli listede belirtilen taşınmaz maliklerinin adresleri yaptığımız tüm harici araştırmalarımıza rağmen bulunamamıştır.</p> <p>Kamulaştırma işlemlerinin tamamlanabilmesi için adreslerinin zabıta araştırılması Tebligat Kanunu gereği olup, adreslerinin tespiti veya bulunamadıklarının belgelendirilmesi hususunda; Gereğini önemle arz ederim.</p>	
EKLERİ: EK: Liste(...Sayfa)	YETKİLİ
Dağıtım: Belediye Başkanlığı, Zabıta (Jandarma Komutanlığı/Polis) Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğü Vergi Dairesi Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl/İlçe Tarım Müdürlüğü, Muhtarlık.	

Resim 3.10. Adres araştırması örnek yazı(Anonim, 2013)

Kanun`da belirtildiği üzere gerekirse haricen araştırma yapılması sonucu herhangi bir adresine ulaşılamaması ya da temin edilen adrese, uzlaşmaya davete ilişkin iadeli taahhütlü mektubun Bila tebliğ dönmesi halinde, tapu malikinin adresinin meçhul olduğunun kabulü ile Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi ve Tebligat Kanunu'nun 28. maddesi gereğince ilan tebligat yapılarak, açılacak bedel tespit ve tescil davasında dosya içine resmi mercilerden alınacak cevabi yazıların ve ilan metinlerinin delil olarak ibrazı zorunludur. Adres tespiti iş akışı Şekil 3.4'de gösterildiği gibidir.



Şekil 3. 4. Adres tespiti iş akışı(Anonim, 2013)

3.8.2.7. Müştemilat tespitinin yapılması

Kamulaştırma Kanununun “Kamulaştırma Bedeli Tespiti Esasları” ana başlığı altında madde 11 de belirtilen çerçevede kamulaştırılacak veya irtifak hakkı tesis edilecek parselin kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi gerekir. Kamulaştırma bedeli

belirlenirken, parselin zemin değerinin yanında (değer dūşüklüęü dikkate alınır) üzerindeki müştemilatların da (aęaç, duvar, bina vb. gibi bütün doğal ve yapay varlıklar) tespit edilmesi ve değerlerinin belirlenmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede güzergâh boyunca, kamulaştırma sınırları içinde kamulaştırmaya konu tüm saha kontrol edilerek parseller/arazi üzerindeki müştemilatlar (ağaç, duvar, bina vb. gibi bütün doğal ve yapay varlıklar) tespit edilecek ve tespit edilen müştemilatlar boya ile işaretlenecektir. Ağaçların arazide Teknik Bilirkişilerince yaşı, ebadı, boyu ve cinsi belirlenecek olup maliklerinin de gösterildiği parsel bazında hazırlanacak müştemilat listesi Teknik Bilirkişilerince, ilgili köy veya mahalle muhtarı ile ihtiyar heyetince imzalanacak ve onaylanacaktır.

3.8.2.8. Geçici irtifak alan hesapları ve krokilerinin hazırlanması

İnşaat sırasında kullanılacak ve inşaatın bitimiyle birlikte sahibine devredilecek olan geçici irtifak alanlarının Kamulaştırma Kanununun 11. maddesine göre değer dūşüklüęünün belirlenmesi gerekmektedir. Bu çerçevede geçici irtifak hakkı tesis edilecek parsel/arazilere ait alanlar ayrı olarak kroki ve hesap özeti hazırlanır.

3.8.2.9. Tescil bildirimlerinin (beyannamelerin) hazırlanması

Tescil bildirimi (beyanname); Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği, Tapu Kanunu, Tapu Sicili Tüzüğü, Tapu Planları Tüzüğü gibi tapu ve kadastro mevzuatına göre düzenlenen teknik bir belgedir. Kamulaştırılacak veya irtifak hakkı tesis edilecek parsellerin tapuya tescil edilebilmesinin en önemli belgesidir. Tescil bildirimleri parsel bazında hazırlanır. Tescil bildirimleri, parselin ve kamulaştırılacak kısmının alan hesabını, ilgili yerin krokisini, kamulaştırmanın şeklini vb. bilgileri içermektedir(Resim 3.11)

KROKİ YERİ

Kadastro gören yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri için
TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

İLİ		İLÇESİ		MAH. / KÖY		MEVKİİ		PAFTA NO	
ANKARA		POLATLI		ŞİHALI		KAVŞAK		P.1	
— Düzeltme — Ayrırma — Birleştirme — Cins Değişikliği — İrtifak Hakkı									
Kütük Say No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		Cinsi	Maliki	Düğünceler ve işlemin şekli	
2	P.1		2	9	0800	00	TARLA	REMZİ ŞEN ve Müst.	BOYAS GENEL MÜD. LEHİNE 8096.38 m2 MUSTAMİL VE DAMIR ÜST HAKKI VARDIR GENEL ALAN HATALEDİR

Tescil bildirimine istişime uygun olarak düzenlenmiştir.

Fen Kayıt No	Düzenleyen	Kontrol Eden		Tapu Sicil Müdürlüğü	Paftasına ve Klasörüne	
321		Kontrol Memuru	Kontrol Mühendisi	Tescil edilmiştir.Tarih /No ile	İşlenmiştir.	Kontrol Edilmiştir.
İsmin	321	Selami ORAL Kontrol Mühendisi				
Tarih	02.14					
İmza						

ONAY
KADASTRO MÜDÜRÜ

Selami ORAL
Mühendisi

KAMU YARARI
KARARI

07.02.2014
TARİHİ VE
72833266 (732.01.01) 197.38
SAYILI KARAR.

Poligon ve Köşe Koordinatları, Açı-Mesafe Bilgileri

NOKTA NO	X	Y	NOKTA NO	X	Y
449	436844.72	4374737.00	441	436800.21	4374841.25
457	436938.30	4374844.15	450	436841.36	4374814.31
464	436700.87	4374801.38	461	436815.40	4374866.77
468	436506.22	4374890.42	467	436879.87	4374892.52
471	436541.00	4374873.13	470	436574.85	4374888.19
477	436537.38	4374890.35	474	436538.81	4374838.00
480	436520.72	4374756.73	478	436526.74	4374891.88
483	436503.02	4374752.89	533	436509.23	4374814.81
537	436540.34	4374597.43	538	436540.86	4374578.38
509	436862.22	4374787.48	507	436859.45	4374826.13
511	436538.89	4374816.54	510	436540.99	4374873.81

Ada/Parsel	Noktalar	Hesaplanan	Düzeltilen	Tapu Alan
0_2	484, 488, 471, 636, 637, 811	8987.92	912.08	9090.00
	474, 478, 480, 477, 470, 467			
	481, 457, 441, 446, 452			
	484			
0_20	636, 636, 637, 633, 635	6096.39	0	6096.39
TOPLAM		8987.92	912.08	9090.00
TAPU ALANI		9090.00	GENEL ALAN HATALEDİR	
HESAPLANAN		8987.92		
FARK		912.08		
TECVİZ		628.81		

Bu kısım merkezde doldurulacaktır

Geliş Tarih ve No	Tersimati yapılmıştır.	Klasörüne işlenmiştir.	Tersimati Kontrol Edilmiştir.	Klasörü Kontrol Edilmiştir.

Resim 3.11. Tescil bildirimini

3.8.2.10. Kamulaştırma planlarının hazırlanması ve dikkat edilecek hususlar

Kamulaştırma Kanununun 7.maddesine göre, kamulaştırmayı yapacak idarenin kamulaştırılacak taşınmaz malların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren ölçekli planını yapması veya yaptırması gerekmektedir.

- Kamulaştırma planları kamulaştırmanın, arazi ediniminin temel altlığıdır. Kamulaştırma kararlarının dayanağını da oluşturur.
- Kamulaştırma planları Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ve Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanır.
- Kamulaştırma planları köy bazında ve ilgili kadastro paftası ölçeğinde hazırlanır.
- Kamulaştırma planlarında; Güzergâh eksenini, kamulaştırma sınırları, İnşaat koridoru sınırları kamulaştırılacak alanların çizimleri, ada ve parsel sınırları ve numaraları, yer kontrol noktaları, ED50 ve ITRF datumunda karelej ve koordinatları, köy isimleri ve sınırları, some tablosu, kamulaştırma genişlikleri tablosu, plan ölçeği, plan başlangıç ve bitiş kilometreleri, kadastro pafta sınırları, tescil harici yerlerin (yol, dere vb.) özet tablosu vb. bilgileri bulunur.
- Başka idarelere ait mevcut boru hatlarına paralellik söz konusu ise; Her iki hattın eksenlerinin ve/veya kamulaştırma sınırlarının birbiri üzerine binmemesine dikkat edilmelidir. Zorunluluk olduğu durumlarda zeminde mevcut boru hattının kamulaştırma sınırının yeni yapılacak olan boru hattı kamulaştırma sınırı olacak şekilde kamulaştırma planları hazırlanmalıdır. (ilgili kurumlar ile yapılacak protokoller kapsamında).
- Mülkiyet Kamulaştırması yapılacak parselin yüzölçümü hatalı ise ifraz neticesinde kamulaştırılacak kısmın yüzölçümü hesaplanan miktar olacaktır, kamulaştırılmayan kısmın ise beyanlar hanesinde yüzölçümü hatalıdır şeklinde belirtme yapılır.
- Zeminde mevcut olan karayolu, yol, demiryolu, kanal gibi tesislerin kadastro paftasında öncelikli incelemesi yapıp, parsel olarak gözüküp gözükmediği araştırılmalıdır. Belirtilen bu ve benzeri tesisler Kadastro paftasında parsel olarak görünüyorsa kamulaştırma haritasına işlenmelidir. Eğer söz konusu bu tesislere ilişkin gerekli güncelleme yapılmamış ve bağımsız parsel olarak gerekli işlemler yapılmamış ise Kadastro Müdürlüğünden (resmi olarak) yapılacak

araştırma neticesinde parsel bilgileri bulunamazsa öncelikle ilgili Tapu Müdürlüklerinden tescil bildirimleri ve Tapu Kayıtları araştırılmalıdır. Tescil bildirimlerinin tapu sicilinde tescili yapılmamış ise ilgili kuruma müracaat edilerek tescilin yapılması sağlanarak tescilden sonra gerekli işlemler yapılmalıdır.

- Kamulaştırma planları yapılacak kamulaştırma türüne göre hazırlanır.

3.8.2.11. Kamulaştırma dosyalarının içeriği

Kamulaştırma dosyaları içeriği yukarıda ifade edilen bilgi, belge, hesap, çizim ve dokümanlardan oluşmaktadır. Kamulaştırma dosyaları bu bilgi, belge, hesap ve çizimlerin idareye sunulması için hazırlanan dosyalardır. Kamulaştırma dosyaları köy/mahalle bazında hazırlanır.

Kamulaştırma dosyalarının içindekiler aşağıdaki şekilde sıralanabilir.

- ✓ Kamu Yararı Kararı
- ✓ Teknik Rapor Ve Özet Rapor
- ✓ Nirengi Koordinat Özet Listesi
- ✓ Some Bilgileri Tablosu
- ✓ Tapu Kayıtları
- ✓ Müstakil Ve Daimi Üst Hakkı Alan Hesapları
- ✓ Taşınmazlar (Kamulaştırma) Listesi
- ✓ Adres Tespit Tutanakları
- ✓ Müstemilat Listeleri
- ✓ Tescil Beyannameleri
- ✓ Geçici İrtifak Alan Hesapları Ve Krokileri
- ✓ Cd Ortamında Bilgiler
- ✓ Kamulaştırma Planı

3.2.7.3. Bedel tespiti

Kamulaştırma Kanunu 11. Maddesi, 15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulunun, kamulaştırılacak taşınmaz malın bedelinin tespitinde etkili olacak ölçütlere göre taşınmaz malın değerini tespit edeceklerini belirtmektedir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 8 maddesi ise taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirileceğini ifade etmektedir.

Bu maddelere göre kamulaştırma bedeli belirlenmekte olup bu bedel, kamulaştırma yapılacak bölgeye ait en güncel, en doğru bilgilerin toplanarak arazi bedelinin tüm bilimsel veriler ve resmi kaynaklar dikkate alınarak belirlenmesine, buna bağlı olarak mülkiyet/irtifak ve ürün bedellerine esas teşkil edecek altlıkların oluşturulmasına, oluşturulan bedeller ile rıza-i alım oranının en yükseğe çekilmesine yardımcı olunmasına ve malikler ile yapılan görüşmelerde anlaşamama durumlarında mahkemelere kaynak olacak raporların oluşturulmasının sağlanmasına yöneliktir(Anonim, 2013).

Sonuç olarak, ülke genelinde kamulaştırılan taşınmazın bedeli sorumlu bir kurul tarafından serbest piyasa koşullarına göre belirlenir (Akyol ve ark., 1992).

3.8.3.1. Arazi değerlendirilmesi

Arazi değerlendirilmesi; mülkiyet kamulaştırması yapılacak, daimi ve geçici irtifak hakkı tesis edilecek arazilerin bedellerinin hesaplanması, arazi cinsleri ve münavebe sistemlerine göre kamulaştırma alanı içerisindeki parsellerin birim değerlerinin hesaplanması ve Kamulaştırma Kanunu 11. ve 8. madde esasları da dikkate alınarak kamulaştırma değerlerinin raporlanması ve sunulması, kamulaştırma alanındaki parseller üzerindeki ürünler, meyveli ve meyvesiz ağaçlar ve diğer varlıkların (sera, su kuyusu, özel kanal, çit vb.) değerlerinin belirlenmesi, kamulaştırmadan arta kalan parsellerin değerlerinde olabilecek kayıpların veya değer artışlarının araştırılması ve buna göre söz konusu parsellerin tamamen kamulaştırılmasının gerekli olup olmadığına karar verilebilmesi için bu konuda rapor hazırlanmasını işlerini kapsamaktadır.

Kamulaştırılacak taşınmaz malın arsa, tarım yapılan arazi gibi vasıfları dikkate alınarak değerlendirilmelidir(Anonim, 2013).

Kamulaştırma Kanunu' nun 11. maddesinin son iki fıkrası irtifak hakkının kamulaştırma bedelinin belirlenme esasını ortaya koymaktadır.

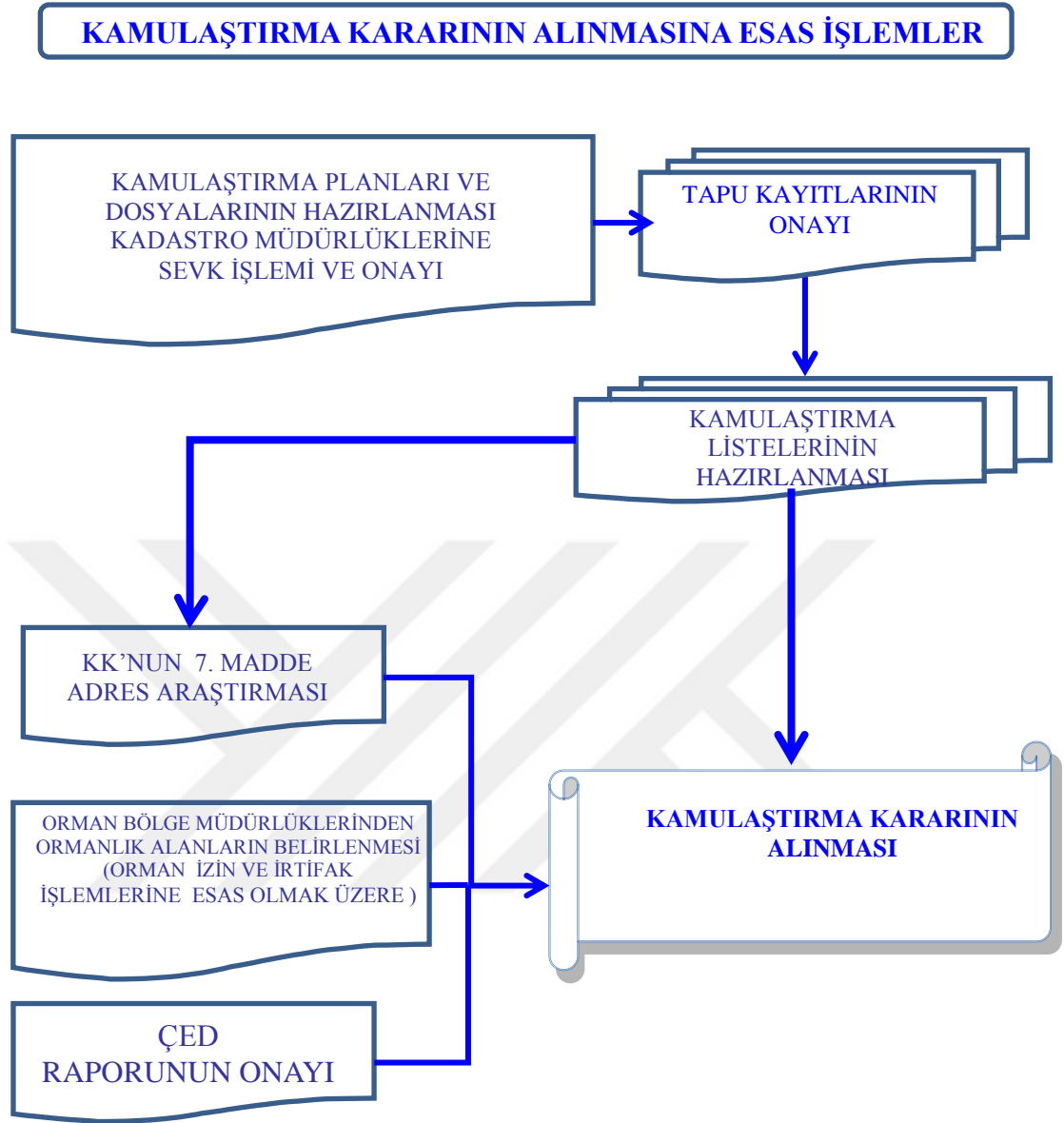
3.2.7.4. Hukuki süreç

Yukarıda belirtilen teknik standartlar çerçevesinde kamulaştırma plan ve dosyaları “Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği” ve “Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği” ne uygun olarak hazırlanır.

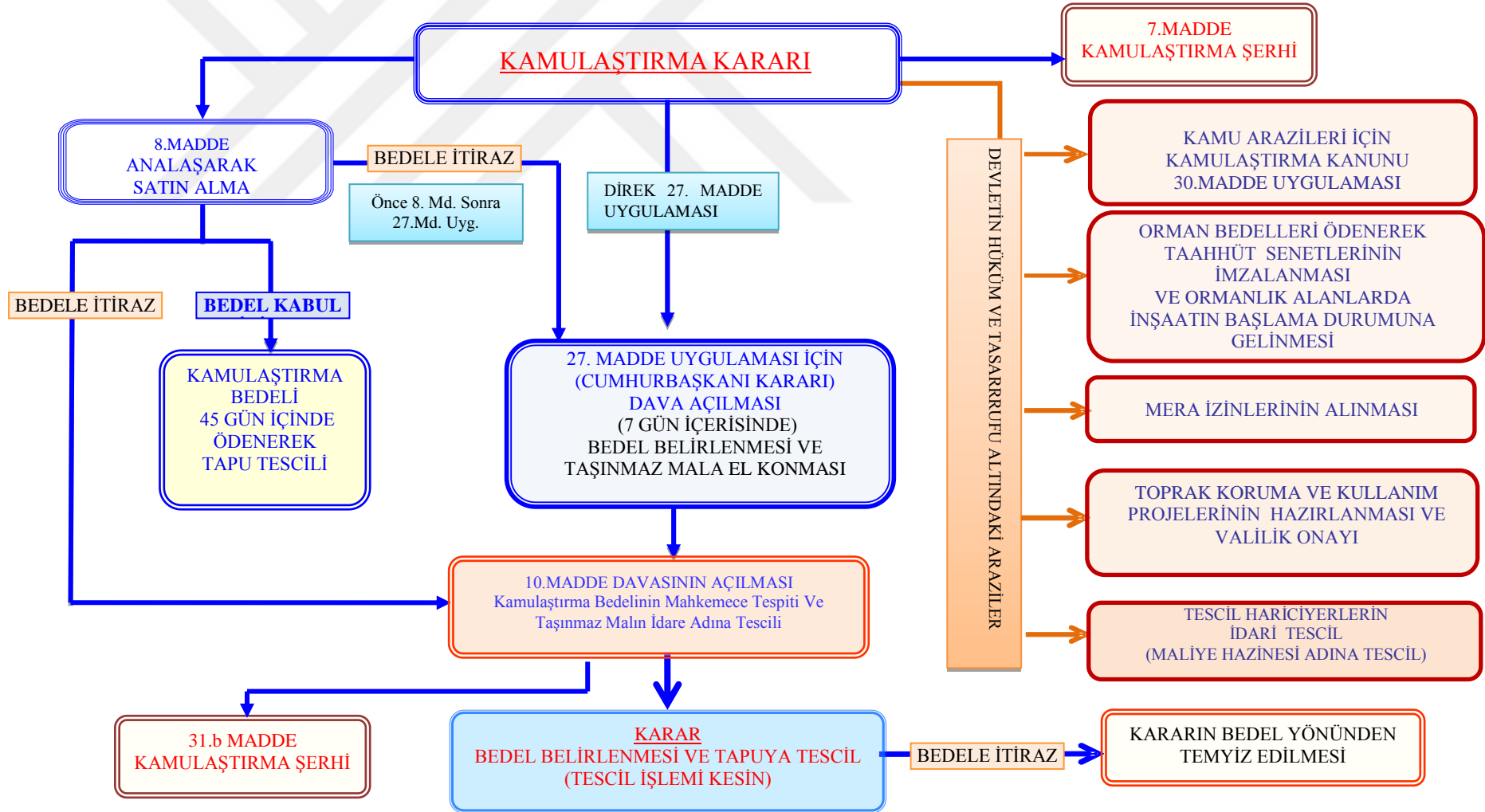
Hazırlanan kamulaştırma plan ve dosyaları ilgili Kadastro Müdürlüklerince kontrol edilir. Kadastro Müdürlüklerince yapılan kontroller neticesinde kamulaştırma dosyaları içerisindeki kamulaştırma listelerine göre ilgili idare kamulaştırma kararını alarak Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre kamulaştırmanın hukuki sürecine başlar.

- **Kamulaştırma kararının alınması**

Şekil 3.5 ve Şekil 3.6’ da Kamu Yararı Kararı, Kamulaştırma Kararının alınması ve kamulaştırma uygulama işlemlerini gösterir adımlar verilmiştir.



Şekil 3.5. Kamulaştırma kararının alınmasına ilişkin işlem adımları (Anonim, 2013)



Şekil 3.6. Kamulaştırma kararının uygulanmasına ilişkin işlem adımları (Anonim, 2013)

- **Kamu yararı kararı ilanı**

Kamu yararı kararının, 2942 Sayılı Kamulaştırma kanununa 2013 yılında 6495 sayılı kanunla 25. Maddesine eklenen fıkra ile kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlığında on beş gün süre ile ilan edileceği ifade edilmektedir.

- **İdari şerh (K.K. 7)**

Kamulaştırma Kararı alındıktan sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesi, Kamulaştırma Kanun'un 7. maddesine göre ilgili Tapu Müdürlüğü'nden istenir.

Buradaki şerh, taşınmazın alım-satımına engel değildir. İlgili mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişikliklerin Tapu Müdürlüğüne kuruma bildirilmesini amaçlar.

Şerhin geçerlilik süresi altı aydır. Şerh tarihinden itibaren altı (6) ay içerisinde 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil amacıyla dava açıldığına dair mahkemeden alınacak belge Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ibraz edilmediği takdirde bu şerh, Tapu Sicil Müdürlüğü'nce resen sicilden silinir.

Kanun'un 7. maddesine göre şerh verildikten sonra, tapu sicil müdürlüğü, şerh verilen parselin mülkiyetinde veya mülkiyetten gayri ayni haklarında meydana gelecek değişiklikleri kamulaştırmayı yapan idareye bildirmesi gerekmektedir.

- **Özel mülkiyet alanlarının kamulaştırması**

Kamu yararı kararı ve kamulaştırma kararının alınması neticesinde kamu yararı kararının ilanı ve 7. Madde şerhinden sonra kamulaştırmadan etkilenen arazi ve arsaların edinimi (satın alma) faaliyeti başlayacaktır. Kamulaştırma kararı alındıktan sonra arazi edinimi için öncelikle;

Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesi gereği "Satın Alma" usulünün uygulanması esastır. 8. Madde uygulamasında anlaşma olmaması durumunda kanunun 10. Maddesi "Bedel Tespit ve Tescil Davası" açılmasını gerektirmektedir.

Projenin önem arz etmesi ve aceleciliğine Cumhurbaşkanınca karar alınması durumlarında 8. Madde uygulanmadan direk Kamulaştırma Kanunu' nun "27. Maddesine göre "Acele El Koyma" davası açılarak kamulaştırma işlemlerine başlanılabilir.

- **İpotek şerhleri**

Kamulaştırmaya konu olan parselde ipotek varsa ipotek koyan ilgiliden "kamulaştırmanın bir sakıncası olmadığına" dair ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bir yazı yazılması istenir.

- **Veraset ilamlarının alınması**

Tapu kayıtlarında İştirak halinde mülkiyetin müşterek mülkiyete dönüşmediği durumlarda yapılan adres araştırması sırasında veraset ilamlarının da taşınmaz mal sahiplerinden temin edilmesi şayet veraset ilamı yok ise Sulh Hukuk Mahkemelerinden alınmaktadır. Ancak 14 Nisan 2011 Tarih ve 27905 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6217 sayılı "Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 'un 71/A-71/B-71/C maddeleri hükümlerine göre veraset ilamı noterlerden de alınabilmektedir.

- **Tapu kütüğünün beyanlar hanesi**

Kamulaştırmaya konu olan taşınmazların beyanlar hanesinde kamulaştırmayı etkileyebilecek şerh olup olmadığı belirlenir.(Örneğin; Başka idarelere ait Kamulaştırma Kanununun 31/b madde şerhi, sit alanı, askeri yönden şerh, bağış, vakıf vb.)

- **Satın alma usulü (KK. M.8)**

Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesinin ilk fıkrasında kamulaştırma işleminde öncelikle satın alma usulünün uygulanması gerektiği belirtilmektedir.

Projelerin önem ve aciliyet durumuna göre projede 4650 sayılı yasa ile değiştirilmiş 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. madde acele el koyma maddesinin uygulanmasına ilişkin öncelikle Kamulaştırma Kanununun "Madde-8 Satın alma" yöntemi ile kamulaştırma işlemlerine başlanılmasına ve neticesinde anlaşma

sağlanmaması halinde ise, 27.madde acele el koyma davası açılmasına, ya da 8. madde uygulanmadan direkt 27.madde acele el koyma davası açılarak kamulaştırma işlemlerinin yapılmasına ilgili idare tarafından karar verilir.

- **Kıymet takdir komisyonu**

Kamulaştırma bedelinin kanunun öngördüğü biçimde gerçek ölçülere göre tespitinin yapılmasını sağlamak, taşınmaz sahipleri aleyhine olabilecek durumları önlemek ve idareleri fazla yük altına sokmamak için kıymet takdir komisyonları oluşturulmaktadır (Aytaç, 1987) .

Kanun'un 8. maddesine göre; kamulaştırma yapacak idare KK. 11. maddesindeki esaslara göre kendi bünyesinden en az 3 kişiden oluşan bir veya birden fazla Kıymet Takdir Komisyonu oluşturur. Kamulaştırma Kanunu gereğince üye sayısı üç kişiden az olamaz.


Kıymet takdir komisyonu Kamulaştırma Kanunu' nun .8. ve 11. maddelerinde bahsedilen hükümlere istinaden gerekli inceleme ve araştırmalar neticesinde kamulaştırma bedellerini tespit etmekle görevlidirler.

- **Uzlaşma komisyonu**

Kamulaştırmaya yapacak olan idare tarafından, Kıymet Takdir Komisyonu' nca belirlenen bedel üzerinden satın alma işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmakla görevlendirilen, kendi bünyesi içerisinde en az 3 kişiden oluşan bir veya birden fazla uzlaşma komisyonu oluşturulur.

- **Uzlaşmaya davet**

Kamulaştırmayı yapan idare tarafından kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın pazarlık suretiyle satın alınabilmesi için taşınmazın tüm hak sahiplerine, iadeli taahhütlü bir "uzlaşmaya davet" mektubu gönderilir (Resim 3.12).

TANAP - Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi	
DAVET (ÇAĞRI) MEKTUBU	
BOTAŞ - TANAP Kamulaştırma Şefliği	
Fatih Sultan Mah. 2365 Sok. Çamlık Park Sitesi No:13 Eskişehir Yolu Etimesgut/ANKARA	
(0312) 902 9070	
<p>Tarih/Sayı: 26.08.2014 / AHK-ANK-003</p> <p>Konu : Pazarlık için davet</p> <p>Sayın : ALİ Oğlu/Kızı</p> <p>Trans Anadolu Doğalgaz İletim Anonim Şirketi tarafından tesis edilecek olan TANAP Doğalgaz Boru Hattı İnşaat Projesi kamulaştırma sahasına isabet eden tapunun ANKARA İli, POLATLI İlçesi, ŞİHALİ köyü/mahallesi, 0 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmazınızdan 6,096.39 m² daimi ve müstakil üst hakkı (ağaç dikmemek, bina vs. sabit tesis yapmamak şartıyla) 0.00 m² mülkiyet hakkı ile 7,680.93 m² geçici irtifak hakkı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığından alınan 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı Kamu Yaranı Kararına istinaden BOTAŞ (Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.) Genel Müdürlüğü tarafından 22.08.2014 tarih ve 0086 sayılı Oluru ile kamulaştırılmasına karar verilmiştir.</p> <p>Kamulaştırma konusu daimi ve müstakil üst / mülkiyet hakkı ile geçici irtifak hakkı 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesine göre pazarlık suretiyle satın alınacağından, pazarlık görüşmesi yapmak üzere aşağıda belirtilen tarih ve yerde hazır bulunmanız ya da bildiriş tarihinden itibaren 15 gün içerisinde Kamulaştırma Şefliğine müracaat etmeniz gerekmektedir.</p> <p>Uzlaşma Komisyonu ile yapılacak görüşme sonunda pazarlıkta anlaşma sağlandığı takdirde, bankaya yatırılacak uzlaşma bedeli, tapuda yapılacak rıza-i ferağ işlemi ile birlikte tarafınıza ödenecektir.</p> <p>Belirtilen süre içerisinde müracaat etmediğiniz, ya da pazarlık görüşmelerinde uzlaşmaya varılmadığı takdirde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlem yapılacaktır.</p> <p>Hasar görmeyen veya sahibi tarafından hasat edilen mahsulün bedeli ödenmeyecektir. Bina ve ağaçların enkazı mal sahibine ait olup, inşaatın bitimini müteakip arazi, eski haline getirilip sahibine teslim edilecektir.</p> <p>Bilgilerinize rica ederim.</p> <p style="text-align: right;">BOTAŞ Umumi Vekili</p> <p>Eki:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Taşınmaz krokisi 2. Arazi Edinim Rehberi <p>GÖRÜŞME TARİHİ VE YERİ: 28.09.2014 ANKARA İli, POLATLI İlçesi, ŞİHALİ köyü/mahallesi</p>	

Resim 3.12. Uzlaşmaya davet mektubu

Davet mektubunda, kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedele yer verilmeden, kamulaştırma bedeli ile ilgili uzlaşmak amacıyla görüşme yapılacağı belirtilerek, görüşmenin yapılacağı adrese malik davet edilir. Uzlaşmaya davet prosedürünün kanuna uygun olarak işletilmesi zorunludur. Aksi takdirde Kamulaştırma

Kanunu'nun 10. maddesine göre açılan Bedel Tespit ve Tescil Davası “ön şart gerçekleşmediğinden” bahisle mahkemelerce reddedilebilmektedir(Anonim, 2013).

Uzlaşmaya davet hususunda, Kanun'da her ne kadar “taahhütlü” ibaresi kullanılmış olsa da tebligata ilişkin belgelerin temini ve sağlıklı şekilde takibi bakımından “iadeli taahhütlü” şekilde uzlaşmaya davet mektubu yollanması, PTT'den uzlaşmaya davet tebligatına ilişkin resmi evrak alınması gerekmektedir. Ayrıca cevabı alınan dönen iadeli taahhütlü parçanın düzenli şekilde arşivlenerek söz konusu parçanın, PTT'den alınacak resmi evrakın ve bütün bu araştırma ve tespiti ilişkin belgelerin, Kanun'un 8. maddesinde öngörülen ön şartı ispatta önemi tartışmasızdır(Anonim, 2013).

Bedelde anlaşma

Kamulaştırma Kanunu' un 8. maddesinin ilgili hükümlerince aşağıda belirtildiği şekilde satın alma usulü gerçekleştirilir.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından uzlaşmaya davet mektubunun kendilerine tebliği tarihinden itibaren on beş gün içerisinde başvurulması halinde komisyon tarafından belirlenen tarihte ve saatte pazarlık görüşmeleri yapılır.

Komisyonca belirlenen bedelin aşılmaması koşuluyla anlaşmaya varılması halinde, anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır (Resim 3.13).

Tutanağın tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içerisinde kamulaştırma bedeli temin edilerek tapuda ferağ işlemi gerçekleştirilir ve tescilden sonra kamulaştırma bedeli ilgililerine ödenir. Rıza-i anlaşma yoluyla satın alınan taşınmaz mal, kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya kamulaştırma bedeline karşı itiraz davası açılmaz.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından rıza-i ferağ verildiğine dair anlaşma tutanağının imzalanmasından sonra malik tapuda ferağ vermeye yanaşmaz ise;

İlgili belge dava dosyasına konularak, dava dilekçesinde nedenlerine değinilerek bedel tespiti istenmeyerek ve sadece tescil talepli dava açılacaktır.

TANAP - Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi



ANLAŞMA TUTANAĞI

Kamulaştırma Konusu Taşınmazın

İli : ANKARA
 İlçesi :
 Köyü/Mahallesi :
 Mevki :
 Ada No :
 Parsel No :
 Cilt/Sayfa/Sıra No :
 Cinsi : TARLA

4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesine göre, yukarıda vasıf unsurları yazılı taşınmazda, kamulaştırma konusu:

Mülkiyet Alanı	: 0.00 m ²	Bedeli	: 0,00 TL
Üst Hakkı Alanı	: 1,713.21 m ²	Bedeli	: 12.530,11 TL
Geçici İrtifak Alanı	: 2,141.51 m ²	Bedeli	: 2.191,00 TL
Verim Kaybı		Bedeli	: 464,64 TL

Toplam Kamulaştırma Bedeli : 15.185,75 TL

Müştemilat Bedeli : 0,00 TL

olmak üzere rızaen BOTAŞ Genel Müdürlüğüne (Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.) devri ile tapuda ferağ verilmesi hususunda taraflar olarak kendi hür iradelerimizle anlaşmaya vardığımızı ilişkin tutanaktır. 15/12/2014.

(Birden fazla malik olması durumunda toplam kamulaştırma bedeli ilgili hissesi oranında ödenir)

Komisyon BaşkanıÜyeÜye

Ankara Kamulaştırma Şefi

Miktar Tanım

Tutar

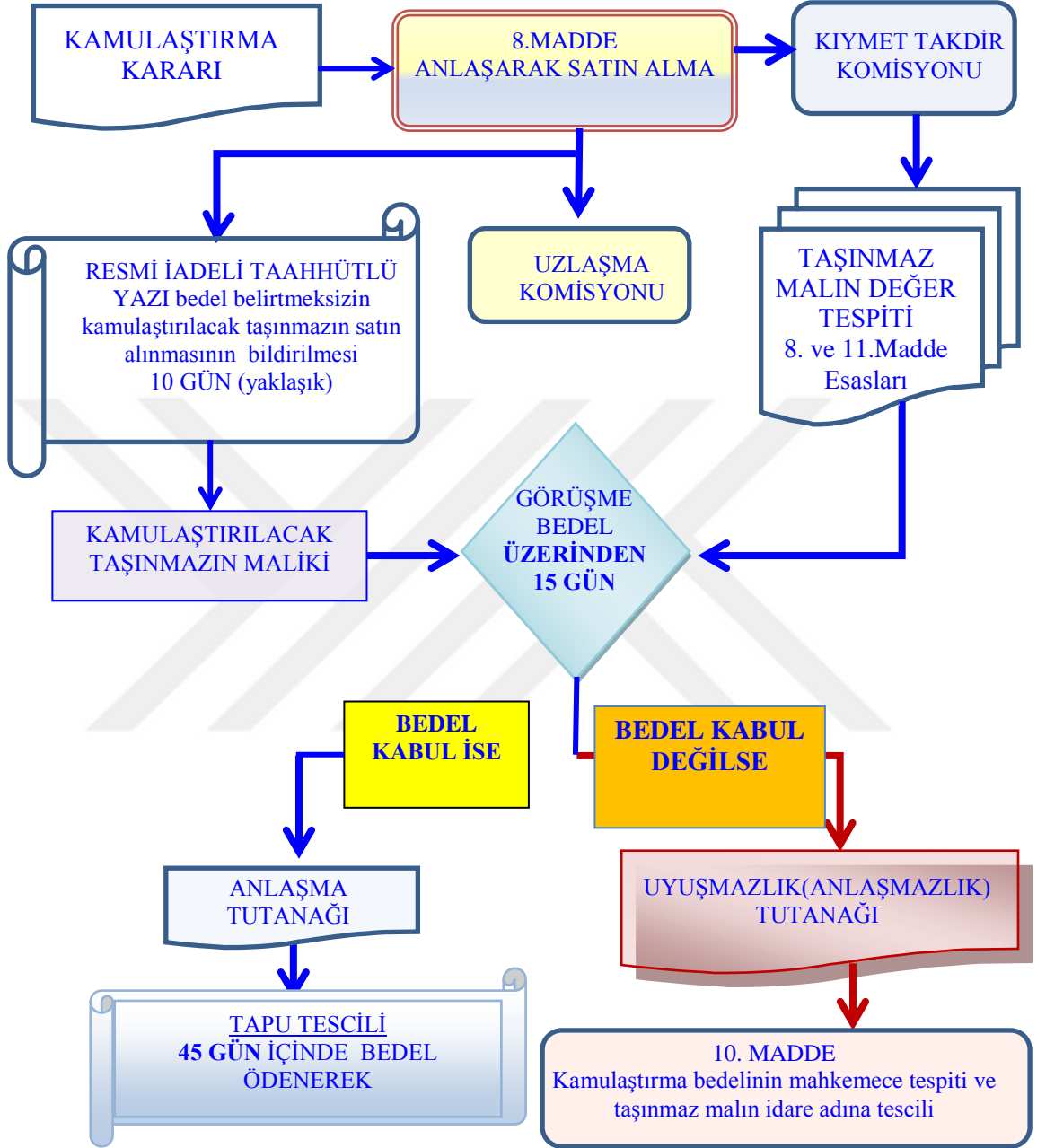
0 Adet

0,00 TL

ID	Kimlik No	Taşınmaz Maliki	Baba Adı	Hissesi	İmza
2695		MEYEM IŞIK		854/2400	854/2400
2696		NECATİ IŞIK		1392/2400	1392/2400
2697		AHMET IŞIK		154/2400	154/2400

Resim 3.13. Anlaşma tutanağı


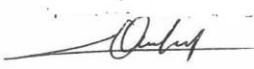

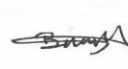

Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesi gereğince satın alma usulünün işlem adımları Şekil 3.7' de gösterilmiştir.





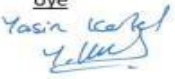


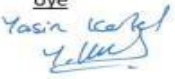


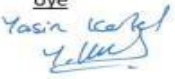

Şekil 3. 7. 8. Madde satın alma grafik gösterimi(Anonim, 2013)

Anlaşmazlık tutanağı/davete icabet edilmediğine dair tutanak

Kamulaştırma kanununun 8. madde kapsamında idare tarafından taşınmazın malikleri veya kanuni temsilcileri, kanuni süresi içerisinde yapılan anlaşma/uzlaşma davetine icabet etmez veya bedelde anlaşma sağlanamaz ise bu durum tutanak tutularak ilgililer tarafından imza altına alınacaktır (Resim 3.14-15).

TANAP - Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi					
DAVETE UYULMADIĞINA (İCABET EDİLMEDİĞİNE) DAİR TUTANAK					
<u>Kamulaştırma Konusu Taşınmazın</u>					
İli	:	ANKARA			
İlçesi	:				
Köyü/Mahallesi	:				
Mevki	:				
Ada No	:				
Parsel No	:				
Cilt/Sayfa/Sıra No	:	1/113/			
Cinsi	:	TARLA			
4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesine göre, yukarıda vasıf unsurları yazılı taşınmazda, kamulaştırma konusu:					
Mülkiyet Alanı	:	0.00 m ²			
Üst Hakkı Alanı	:	644.88 m ²			
Geçici İrtifak Alanı	:	1,980.30 m ²			
olmak üzere rızaen BOTAŞ Genel Müdürlüğüne (Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.) devri ile tapuda ferağ verilmesi hususunda gönderilen davet mektubuna, aşağıda isimleri yazılı maliklerin icabet etmediğine (gelmediğine) ilişkin tutanaktır. 24.09./2014					
<u>Komisyon Başkanı</u>	<u>Üye</u>	<u>Üye</u>	<u>Muhtar</u>		
					
<u>ID</u>	<u>Kimlik No</u>	<u>Taşınmaz Maliki</u>	<u>Baba Adı</u>	<u>Hissesi</u>	<u>İmza</u>
1143		MURAT GAZİ ŞİMŞEK		1/2	
1144		AYNUR ŞİMŞEK		1/2	

Resim 3.14. Davete icabet edilmediğine dair tutanak

TANAP - Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi																																																							
ANLAŞMAZLIK TUTANAĞI																																																							
Kamulaştırma Konusu Taşınmazın																																																							
İli	: ANKARA																																																						
İlçesi	: ...																																																						
Köyü/Mahallesi	: ...																																																						
Mevki	: ...																																																						
Ada No	: ...																																																						
Parsel No	: ...																																																						
Cilt/Sayfa/Sıra No	: 1.																																																						
Cinsi	: TARLA																																																						
4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesine göre, yukarıda vasıf unsurları yazılı taşınmazda, kamulaştırma konusu:																																																							
Mülkiyet Alanı	: 0.00 m ²																																																						
Üst Hakkı Alanı	: 6,096.39 m ²																																																						
Geçici İrtifak Alanı	: 7,680.93 m ²																																																						
olmak üzere rızâen BOTAŞ Genel Müdürlüğüne (Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.) devri ile tapuda ferâğ verilmesi hususunda taraflar arasında anlaşma sağlanamadığına ilişkin tutanağdır. 28/10/2014																																																							
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center; vertical-align: top;"> Komisyon Başkanı  Hasan SAĞLA </td> <td style="width: 33%; text-align: center; vertical-align: top;"> Üye  Yasin Karabel </td> <td style="width: 33%; text-align: center; vertical-align: top;"> Üye  İbrahim Çayan </td> </tr> </table>		Komisyon Başkanı  Hasan SAĞLA	Üye  Yasin Karabel	Üye  İbrahim Çayan																																																			
Komisyon Başkanı  Hasan SAĞLA	Üye  Yasin Karabel	Üye  İbrahim Çayan																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">ID</th> <th style="text-align: left;">Kimlik No</th> <th style="text-align: left;">Taşınmaz Maliki</th> <th style="text-align: left;">Baba Adı</th> <th style="text-align: left;">Hissesi</th> <th style="text-align: left;">İmza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2510</td> <td></td> <td>MEVLÜT ŞEN</td> <td></td> <td>3/32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2508</td> <td></td> <td>FERHAT ŞEN</td> <td></td> <td>3/32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2507</td> <td></td> <td>ADEM ŞEN</td> <td></td> <td>3/32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2505</td> <td></td> <td>ORDU ŞEN</td> <td></td> <td>1/4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2504</td> <td></td> <td>NİMET KODAL</td> <td></td> <td>3/32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2503</td> <td></td> <td>REMZİ ŞEN</td> <td></td> <td>3/32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2502</td> <td></td> <td>FİLİZ ŞEN</td> <td></td> <td>3/32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2501</td> <td></td> <td>KIYMET ERGİN</td> <td></td> <td>3/32</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		ID	Kimlik No	Taşınmaz Maliki	Baba Adı	Hissesi	İmza	2510		MEVLÜT ŞEN		3/32		2508		FERHAT ŞEN		3/32		2507		ADEM ŞEN		3/32		2505		ORDU ŞEN		1/4		2504		NİMET KODAL		3/32		2503		REMZİ ŞEN		3/32		2502		FİLİZ ŞEN		3/32		2501		KIYMET ERGİN		3/32	
ID	Kimlik No	Taşınmaz Maliki	Baba Adı	Hissesi	İmza																																																		
2510		MEVLÜT ŞEN		3/32																																																			
2508		FERHAT ŞEN		3/32																																																			
2507		ADEM ŞEN		3/32																																																			
2505		ORDU ŞEN		1/4																																																			
2504		NİMET KODAL		3/32																																																			
2503		REMZİ ŞEN		3/32																																																			
2502		FİLİZ ŞEN		3/32																																																			
2501		KIYMET ERGİN		3/32																																																			

Resim 3.15. Anlaşmazlık tutanağı

- **Acele kamulaştırma (KK.27)**

Kamulaştırma Kanunu 27. Maddesi;

“3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu’nun uygulanmasında, yurt savunması ihtiyacına veya aceleciliğine Cumhurbaşkanınca(2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 86. maddesiyle, Kamulaştırma Kanunu’nda ilgili maddelerde yer alan “Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” şeklinde değiştirilmiştir.) karar

alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırmasında, kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi (7) gün içinde o taşınmaz malın; 10. madde esaslar dairesinde ve 15. madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10. maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bedeli bankaya yatırılarak o taşınmaza el konulabilir.” şeklindedir.

Acele kamulaştırma işlemi, olağan bir yöntem değildir. Bu sebeple idareler tarafından sıkça başvurulmuş bir uygulama değildir. İdarenin bu yola başvurulabilmesi için mutlaka yasa da yer alan olağanüstü hallerden birinin olması gerekmektedir. Aksi takdirde kamulaştırma işlemi idari yargı tarafından iptal olunur (Çınar, 2005; Pehlivan, 2008).

Kamulaştırma kanununun 27. Maddesi çerçevesinde karar alındıktan sonra bir dava dilekçesi hazırlanarak ilgili Asliye Hukuk Mahkemesine acele kamulaştırma davası açılır (Resim 3.16).

27. madde uyarınca kamulaştırma yapılan durumlarda kamulaştırma işlemlerinin kamulaştırma bedellerinde ileride, bankaya yatırılan bu bedelden daha yüksek maliyette bir bedelin ödenmesi gündeme gelebileceğinden, en kısa sürede sonuçlandırılması gerekmektedir.

27. maddeye göre atanan bilirkişi heyeti tarafından belirlenen taşınmaz değerleri, 10. maddeye göre mahkemelerin belirlediği nitelikte bir “kamulaştırma bedeli” olmayıp, kamulaştırmayı yapan idarelerin kamulaştırmaya tabi tuttukları taşınmaza acele el koymalarının yasal gerekçesini oluşturan bir bedelden ibarettir.

Ancak, esas önemli konular bundan sonra başlamaktadır; 27. madde uyarınca bilirkişilerce tespit edilen bedel, kabul edilebilir bulunuyorsa, Kanunun 8. maddesi uyarınca malike resmi taahhütlü bir yazıyla bildirimde bulunularak, taşınmazının anlaşma yoluyla satın alınmak istendiği belirtilir ve böylelikle, anlaşma sağlanması halinde anlaşma tutanağı tutulmak ve malikten rıza-i ferağ alınmak suretiyle tapu tescili gerçekleştirilir (Anonim, 2013).

POLATLI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'NE
ANKARA

DAVACI _____; Boru Hatları ile Petrol Tajima A.Ş. ("BOTAŞ")
Beştepe Mah. Nergis Sokak No:7 Via Tower Kat:23 Söğütözü/ANKARA

YEKİLLERİ _____; Av. _____ - Av. İ _____ Av. N _____ Av. _____
Av. İ _____ Av. _____ - Av. _____ - Av. İ _____ Av. _____
- Av. _____

İtibat Adresi (Tebliğ Adresi): Fatih Sultan Mah. 2365 Sok. Çamlık Park Sitesi No:13
Etilmesgut/ANKARA

KARŞI TARAF _____; EKREM _____ | ve Müstereklri

TALEP KONUSU _____; ANKARA İli, POLATLI İlçesi, ŞİHALI/ köyü/mahallesi, 0 ada, 374 parselde kayıtlı kamulaştırılan taşınmazın 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. Maddesi hükümlerince, kamulaştırma bedelinin tespiti ile taşınmaza ACELE EL KONULMASINA karar verilmesi talebidir.

AÇIKLAMALAR _____

1- TRANS ANADOLU Doğal Gaz Boru Hattı Projesi ("TANAP") güzergahında kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilmesi için, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından alınan 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı alınan Kamu Yaranı Kararına İstinaden, TANAP güzergahının Türkiye kesiminden geçtiği ANKARA İli, POLATLI İlçesi, ŞİHALI/ köyü/mahallesi, 0 ada, 374 parsel numarası ile gösterilen taşınmazdan 4.925.02 m² 49 yıllık müstakill ve daimi nitelikli üst hakkı // 4.948.94 m² 3 yıllık geçici İrtifak hakkı // 0.00 m² mülkiyet kamulaştırması BOTAŞ Genel Müdürlüğü'nün 25.08.2014 tarih ve 0086 sayılı Kamulaştırma Kararı (Ek-3) gereği kamulaştırılmıştır.

2- Yapılacak kamulaştırmalarda, 16 Mart 2014 tarih ve 28943 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan mezkur Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, Kanunun 27. maddesine göre taşınmazların kamulaştırma bedellerinin tespitine ve taşınmazlara acele el konulmasına, Mahkemeniçe tespit edilecek kamulaştırma bedellerinin bankaya blokesi halinde açacağına 10.madde "kamulaştırma bedel ve tescil davası" nda yapılacak ödemelerden mahsup etme ve sair yasalardan doğan hukuki haklarımız saklı kalmak kaydıyla, karar verilmesinin istenmesi zorunluluğu doğmuştur.

HUKUKİ SEBEPLER _____; Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Azerbaycan Hükümeti Arasında Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemine İlişkin Hükümetler Arası Anlaşma (IGA) ile eki Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve The Trans Anatolian Gas Pipeline Company B.V. arasında Trans-Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemi Hakkında Ev Sahibi Hükümet Anlaşması, 24.04.2001 tarih ve 4650 Nolu Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 233 sayılı K.H.K.'nin 61. maddesi, 4586 Sayılı Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun, 6100 sayılı H.M.K., B.K. ve diğer ilgili mevzuat.

DELİLLER _____; 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı Kamu Yaranı Kararı (Ek-2), 25.08.2014 tarih ve 0086 sayılı Kamulaştırma Kararı (Ek-3), 16 Mart 2014 tarih ve 28943 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan mezkur Bakanlar Kurulu Kararı (Ek-4), müstemilat listesi (Ek-5), tapu kaydı örneği (Ek-6), Kamulaştırılan Parselle Ait Ölçekli Plan (Ek-7), keşif, bilirkişi incelemesi ve her türlü yazılı ve hukuki delil.

SONUÇ VE İSTEM _____; Yukarıda arz ve izah olunan nedenlerle;

Öncelikle;
UYAP Bilgim Sistemi üzerinden taraf vekillerinin yetkilendirilmesine,

Tensiple;
1. Kamulaştırılan taşınmaza ait tapu kayıt örneklerinin Ek-6 ve Ek-7 de sunduğumuz örnekleri de eklenerek ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünden onaylı suretinin istenmesine,
2. Kamulaştırma Kanunu 27. maddede belirlenen usule göre kıymet takdiri konusunda bilirkişi incelemesi yaptırılarak, taşınmazın bedeli tespit edildiğinde kamulaştırma bedelinin idaremiş tarafından birer aylık vadeli hesap olarak bankaya depo edilmesine, bir ayın bitiminde yazılmaya gerek kalmaksızın vadenin birer aylık dönemler halinde uzatılmasına ve bu yönde bankaya müzekkere yazılmasına,

Hükümlerle;
ANKARA İli, POLATLI İlçesi, ŞİHALI/ Köyü/Mahallesi, 0 ada, 374 parsel numaralı taşınmazdan 4.925.02 m² 49 yıllık müstakill ve daimi nitelikli üst hakkı bedelinin // 0.00 m² mülkiyet kamulaştırma bedelinin // 4.948.94 m² alanın 3 yıllık geçici İrtifak hakkı bedelinin, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 27. maddesi gereğince müstemilat ve ağaç bedelleri ile birlikte tespit edilerek, hak sahiplerine davalıların hisseleri oranında ödenmek üzere bankaya blokesine ve taşınmaza davacı idaremiş lehine ACELE EL KONULMASINA (vekalet ücretinden feragat ettiği/mlal sarahaten bildirerek) karar verilmesini saygılarımla vekaleten arz ve talep ederim.

BOTAŞ Vekili

EKLER-DELİL LİSTESİ _____
Ek-1: Onaylı Vekaletname
Ek-2: 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı Kamu Yaranı Kararı
Ek-3: 25.08.2014 tarih ve 0086 sayılı Kamulaştırma Kararı
Ek-4: Acele kamulaştırmaya ilişkin 16 Mart 2014 tarih ve 28943 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı
Ek-5: Müstemilat listesi
Ek-6: Tapu kaydı örneği
Ek-7: Kamulaştırılan Parselle Ait Ölçekli Plan

Resim 3.16. Acele kamulaştırma davası dilekçe örneği

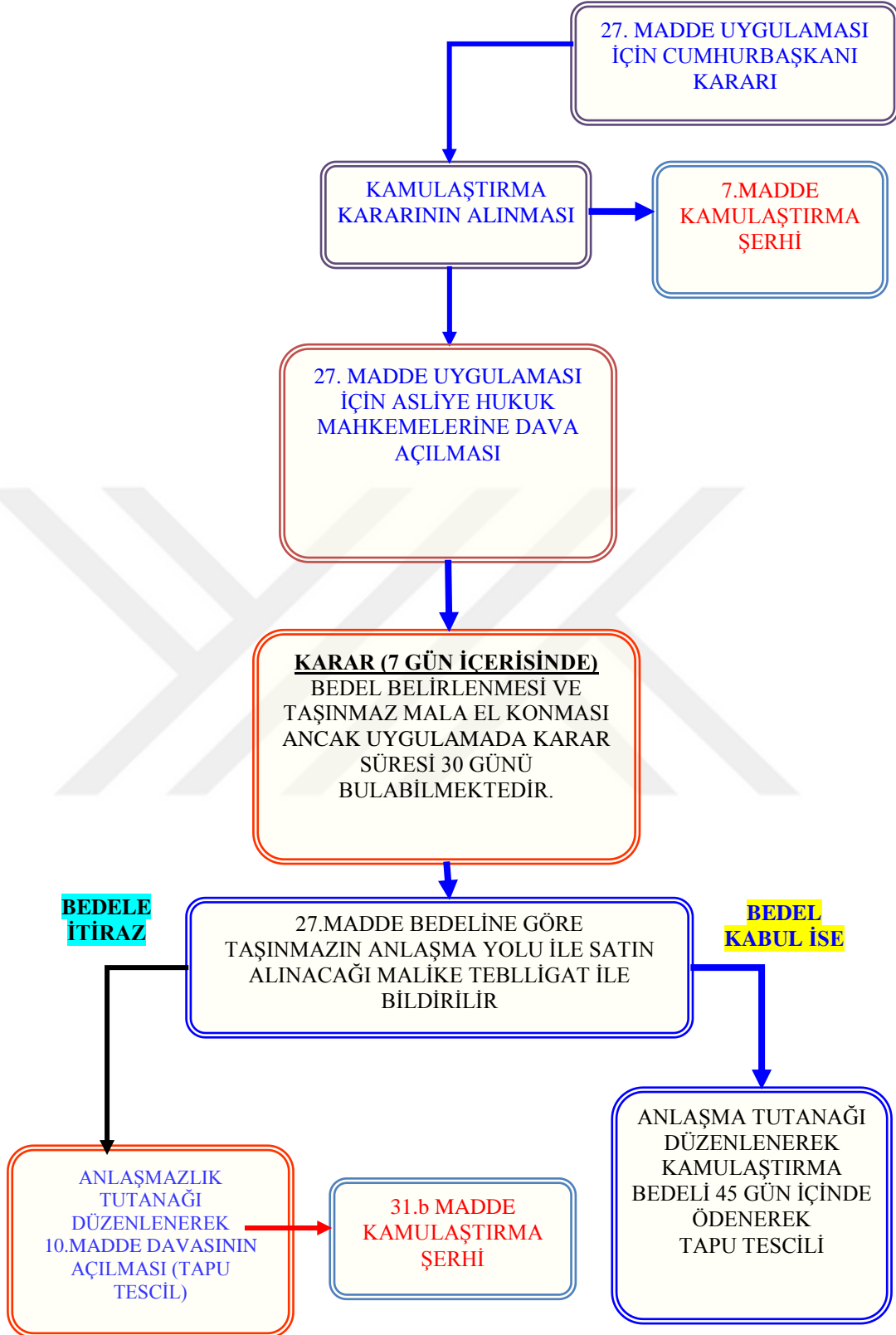
Bu şekilde malike yapılan çağrı sonrasında malikle anlaşma sağlanamaması halinde asliye hukuk mahkemesinde bedel tespit ve tapu tescil davası açılmalı; şayet kullanılacaksa, temyiz süreci de titizlikle takip edilerek sonuçlandırılmalıdır (Anonim, 2013).

27. madde uyarınca bilirkişilerce tespit edilen bedelin, yapılacak değerlendirmeler sonucunda uygun bulunmaması halinde ise; Kanunun 8.maddesi uyarınca malike resmi taahhütlü bir yazıyla bildirimde bulunularak, taşınmazının anlaşma yoluyla satın alınmak istendiği belirtilir. Belirlenen uygun bedel ile anlaşma sağlanan bedel arasındaki farkın iade edilmesi temin edildikten sonra malikten rıza-i ferağ alınmak suretiyle tapu tescili gerçekleştirilmelidir.

Anlaşma sağlanamaması halinde ise anlaşmazlık tutanağı düzenlendikten sonra asliye hukuk mahkemesinde Kanunun 10. maddesine göre bedel tespit ve tapu tescil davası açılmalı; temyiz süreci de titizlikle takip edilerek, sonuçlandırılmalıdır (Anonim, 2013).

Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesi, yatırım projelerinin hedeflenen süre içerisinde hayata geçirilmesinde önemli bir faktördür. 27.madde davaları bedel ve tescil yönünden bağlayıcı olmadığından 27.madde davası sonucu acele kamulaştırma kararı alındıktan sonra ilgili taşınmazlar için yeniden bedel tespit ve tescil davası açma zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Hâlbuki bu tür iş ve işlemler için çalışma yükü yoğun olan Asliye Hukuk Mahkemelerine yeni bir iş yükü getirmektedir (Çağla ve ark., 2016)

Acele kamulaştırma davasının iş akış şeması Şekil 3.8' de gösterilmiştir.



Şekil 3.8. Acele kamulaştırma iş akışı (Anonim, 2013)

- **Kayyım tayin edilmesi**

Kamulaştırma Kanunu'nun 7. ve 8. maddeleri gereğince tapu maliklerini uzlaşmaya davet prosedürünü izlerken, tapu maliklerinin nüfus kaydına ulaşamadığı veya tapu malikinin (örneğin soyadlarının bulunamaması hali gibi) kim olduğunun anlaşılamadığı durumlarda karşılaşıldığı takdirde “Mal memurlarının Kayyım Tayin Edilmesine Dair Kanun” gereğince işlem yapılması gerektiğinden, bu malikler ile ilgili “Kayyım tayini yetki belgesi” alınması, alınan yetki belgesine istinaden mahkemeye nüfus kaydına ulaşamadığına dair belge ile müracaat edilerek dava açılması, açılan davanın sonucunda yetkilendirilecek mal müdürünün uzlaşmaya davet edilmesi ve davetin iadeli taahhütlü mektup ile yapılması, uzlaşma olmaması veya tanınan sürenin dolması durumunda mal müdürünü davalı göstererek Kamulaştırma Kanunu'nun 10.maddesine göre “Bedel Tespit ve Tescil Davası” açılması gerekmektedir.

- **Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili (K.K. 10)**

Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili Kamulaştırma Kanununun 10 .maddesindeki esaslara göre yapılmaktadır.

Kamulaştırılacak mal karşılığının nasıl saptanacağı KK. 10 ve 11. Maddelerinde açıklanmıştır. Kamulaştırma mal sahibini sebepsiz bir zenginleştirme aracı değildir. Aynı zamanda malını değerinden çok düşük bir para karşılığı alarak onu mağdur etmekte değildir. Taşınmaz sahibi Kamulaştırma karşılığı ile kamulaştırmadan önceki yaşam standardına devam edebilmeli, malının değerinden az bedele gittiği gibi bir duyguya kapılmamalıdır (Arcak, 1986).

Kamulaştırmanın anlaşma yolu ile satın alma işlemlerinin yapılamaması halinde idare asliye hukuk mahkemesine müracaat eder. Taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle tesciline karar verilmesini ister.

Açılacak davada Mahkeme, başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma günü davalı ve davacıyı duruşmaya katılmaya çağırır. Hâkim duruşma gününde, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları bir kez daha anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul edilir ve işlemler buna göre sonuçlandırılır.

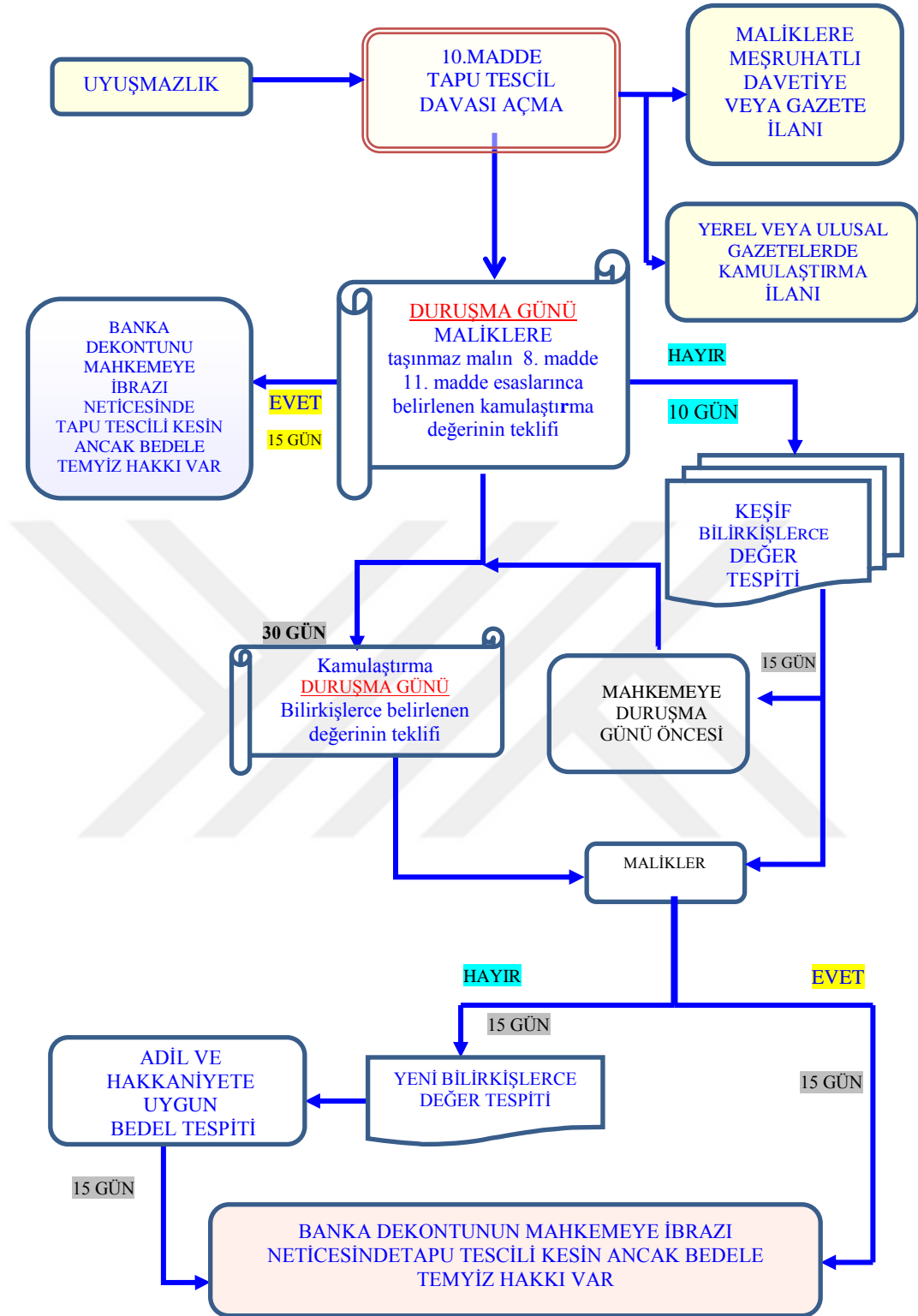
Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde ise hâkim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin eder. Taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Keşifte muhtarın beyanı da alınır. Taşınmaz malın değerini belirten rapor on beş gün içinde mahkemeye verilir. Mahkeme bu raporu, taraflara tebliğ eder. Duruşma günü tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hâkim tarafından on beş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir. Hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir.

Hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, mahkemece belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için on beş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. Bedel tespit ve tescil davalarının davanın açıldığı tarihten itibaren 4 ay içerisinde sonuçlandırılması gerekmektedir.

Kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde ise mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescilinin işlem adımları Şekil 3.9' de gösterilmiştir.



Şekil 3.9. Kamulaştırma bedelinin mahkemece belirlenmesi ve taşınmazın idare adına tescilinin işlem adımları(Anonim, 2013)

Tapu tescil davası ve dosyalarının içeriği (KK.10)

Açılacak Tescil Davasında; Dava dilekçesi ile beraber bulunması gereken belgeler şunlardır;

1. Kamu Yararı Kararı,
2. Kamulaştırma Kararı
3. Tapu Kaydı,
4. Ölçekli Parseli Gösterir Çizim,
5. Kıymet Takdir Komisyonu Kararı,
6. Resmi Taahhütlü Yazı Örneği,
7. Posta Gönderi Listesi,
8. İadeli Taahhütlü Mektup Parçaları,
9. Anlaşmazlık-Davete icabet etmeme tutanağı,
10. Onaylı Vekâletname.

3.2.7.5. Taşınmaz Maliklerinin Kamulaştırmayla İlgili Açabileceği Davalar

Kamulaştırma ile ilgili olarak kamulaştırmayı yapan idarenin ve taşınmaz malları kamulaştırılan maliklerin açabileceği davalar vardır. "Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası" sadece kamulaştırmayı yapan idarenin açabileceği bir davadır. Taşınmaz malları kamulaştırılan taşınmaz mal sahipleri söz konusu davada sadece davalı tarafta yer alabilir, davacı olamazlar. Taşınmaz mal sahiplerinin kamulaştırma işlemine karşı açabilecekleri davalar ise şunlardır;

- (i) Kamulaştırma işleminin iptali davaları.
- (ii) Maddi düzeltim davaları.
- (iii) Geri alım davaları.
- (iv) Artan kısmın kamulaştırılması davalarıdır (URL 4).

- **Kamulaştırma işleminin iptali davaları**

Kamulaştırma işlemi "idari işlem" niteliğindedir. Anayasamızın 125. maddesine göre ise idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır. O halde sonuç, kamulaştırma işleminin iptali için de dava açılabilir.

İdarenin her türlü idari işleminin yetki, şekil, sebep, konu ve amaç yönünden sakat olmaması gerekir. Sakat ise ortada "iptal edilebilir" bir idari işlem var demektir. Örneğin, kamulaştırmayı yapan idarenin kamulaştırma yetkisi yok ise veya kamulaştırma yapılmasında hiçbir şekilde kamu yararı yok ise ortada sakat bir idari işlem vardır ve bu işlem iptal yaptırımına konu olabilir(URL 4).

İdari işlemlerin iptal edilmesi talebiyle açılan iptal davaları, idari mahkemelerde görülür. Asliye hukuk mahkemelerinde iptal davası açılmaz. İptal davası açmak isteyen taşınmaz mal sahibi, kamulaştırma işleminin kendisine idare tarafından tebliğ ettirilmesinden itibaren 30 gün içerisinde iptal davasını açabilir. Söz konusu 30 günlük süre "hak düşürücü" bir süre olup, bu süre geçtikten sonra iptal davası açılması söz konusu olamaz. Açılrsa bile dava, mahkeme tarafından ilk incelemede reddedilecektir (URL 4).

Malik, kamulaştırma işlemi için idari yargıda iptal davası açmasına rağmen dava devam ederken, idare ile uzlaşır ve kamulaştırmaya konu taşınmaz tapuda idare adına tescil edilirse, bu durumda malik ile taşınmaz arasında mülkiyet ilişkisi ortadan kalkacağından, ortada herhangi bir menfaat ihlalden de söz edilemeyecek; idare mahkemesince, açılan iptal davası ehliyet yönünden reddedilecektir (Büyüktavşan, 2012).

Paylı mülkiyete veya elbirliği mülkiyetine tâbi olan taşınmazlarda paydaşların tek başlarına dava açma hakkı vardır. Ancak, açılan davaların sonuçlanmaması dava açmayanları etkilemez (URL 4).

- **Maddi düzeltim davaları**

Daha önce açıklandığı üzere, "kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası" denen davayı, kamulaştırmayı yapan idare, taşınmaz malın sahibine karşı, asliye hukuk mahkemesinde açar. Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi uyarınca bu dava açılınca mahkeme, davalı konumunda olan taşınmaz mal sahibine meşruhatlı (açıklamalı) bir tebligat yapar. Bu tebligat kapsamında, kamulaştırılacak olan taşınmaz ile ilgili olarak, idarenin önceden hazırlamış olduğu kıymet takdir tutanakları gibi kamulaştırma belgeleri de taşınmaz mal sahibine tebliğ edilir. Söz konusu kamulaştırma belgeleri ile kamulaştırılan taşınmazın birbirleriyle uyumlu olmaları çok önemlidir. Örneğin, taşınmaz üzerinde çok değerli ağaçlar varsa ve bu ağaçlar kıymet takdir tutanağında gösterilmemişse bu durum, taşınmaz mal sahibinin aleyhinedir. Çünkü mahkeme

tarafından kamulaştırma bedeli belirlenirken kıymet takdir tutanağında gösterilmeyen unsurların bedelleri kamulaştırma bedeline eklenemez. İşte bu noktada, hak ettiğiinden daha az bir kamulaştırma bedeli almak istemeyen taşınmaz mal sahibi, "maddi düzeltim davası" denen davayı yine asliye hukuk mahkemesinde açarak, kendisine tebliğ edilen kamulaştırma belgelerindeki eksiklerin tamamlanmasını veya gerçeğe aykırı unsurların düzeltilmesini talep eder. Böylece taşınmazının gerçek değeri mahkemece belirlenebilecektir(URL 4). Ayrıca 2942 sayılı KK' nın 14. maddesindeki düzenleme uyarınca idare de, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilecektir (Büyüktavşan, 2012).

Maddi düzeltim davaları da, tıpkı yukarıda açıklanan iptal davaları gibi 30 günlük hak düşürücü süre içerisinde açılmalıdır. Süresinde dava açılmayan hallerde, taşınmaz mal sahibi sonradan kamulaştırmaz el atmadan dolayı bedel davası açabilmekte ancak bu davalar kapsamında hükmedilen bedellerin tahsil edilmesi çok uzun sürmektedir.

Maddi düzeltim davaları, idare tarafından taşınmazın kamulaştırma bedelinin belirlenmesi için açılan "kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davaları" (asıl davalar) ile birleştirilerek sonuçlandırılmaktadır (URL 4). Usul ekonomisi bağlamında idarece açılan bedel tespiti ve tescil davasında taşınmazın değerini etkileyecek eksiklikler ve yanlışlıklara karşı ayrı bir dava açmak yerine, davalı tarafın davaya cevaplarını içeren dilekçesinde söz konusu eksiklikler ve yanlışlıkları ileri sürmesi ve bunların yargılama sürecinde düzeltilmesi yerinde olacaktır (Gürsel, 2009).

- **Geri alım davaları**

Kamulaştırma da taşınmaz malın geri iadesi 2 şekilde mümkündür;

- Kamulaştırma Kanunu 22.maddesinde yer alan tarafların anlaşmasıyla idare teklif edecek,
- Kamulaştırma Kanununun 23.maddesinde yer alan Mal sahibinin geri alım hakkı.(Tezyidi bedelin kesinleşmesinden 5 yıllık süre sonunda).

Bu bağlamda, Kamulaştırma Kanununun 23.maddesine göre, kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22.maddenin ikinci fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiçbir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu

yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçuları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faizi ile birlikte ödeyerek taşınmaz malını geri alabilir (Büyüktavşan, 2012).

Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. 1164 sayılı Arsa Ofisi yasasına dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu yasanın 3. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

Bu düzenlemenin konuluş amacına baktığımız zaman, idarenin ihtiyacı olmadığı halde devletin hükümdarlık hakkına ve yasaların kendisine verdiği yetkiye dayanarak kamulaştırma yoluyla özel şahıslardan taşınmaz edinip, zaman içinde başkalarına satarak kar elde etmesini, böylece yürüttüğü kamu hizmeti ilkelerini bir yana bırakarak arsaçılık, emlakçılık gibi başka işlerle uğraşmasını ve dolayısıyla asli görevi olan kamu hizmetinin aksatılmasını önlemektir (Karal, 2016).

- **Artan kısmın kamulaştırılması davaları**

Kamulaştırma Kanunu'nun 12. maddesinin 6. fıkrasına göre kısmi kamulaştırmaya konu olan taşınmaz malın artan kısmının kamulaştırılmasını talep edebileceği hükme bağlanmıştır. Başvuru üzerine idare tarafından bu konuda herhangi bir işlem (ek kamulaştırma) yapılmazsa, taşınmaz mal sahibi, mahkemeye başvurarak kalan kısmın da idareye devri ile bedelinin kendisine ödenmesine karar verilmesini talep edebilir(URL 4).

4. BORU HATTI KAMULAŞTIRMALARINDA UYGULAMADA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER

Yukardaki bölümlerde kamulaştırmanın teknik, ekonomik ve hukuki süreçleri geniş bir şekilde anlatılmıştır. Bu bölümde ise bu süreçlerde karşımıza çıkan problemler benzer başlıklar olarak; Teknik problemler, Taşınmaz değerlemesinden kaynaklı problemler ve hukuki problemler ana başlıkları altında irdelenecektir.

4.1. Teknik Problemler

Kamulaştırmanın teknik süreci anlatılırken 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine istinaden ilk olarak kamulaştırma planlarının oluşturulması gerektiğinden bahsetmiştik. Kamulaştırma planları oluşturulurken ilk olarak kadastro müdürlüğünden kadastral veriler(paftalar, ölçü krokileri, sınırlandırma krokileri alan hesapları vs.) temin edilerek ve tek tek irdelenerek tespit edilen hata ve eksiklikler yasal mevzuat çerçevesinde gerekli düzeltme işlemleri yapılmalıdır. Kadastral veriler elde edildiği ve yapıldığı yıllara göre farklı teknik yöntemlerle üretildiğinden günümüze uyarlarken günümüz teknolojisiyle değerlendirdiğimizde geçmişte yapılan teknik hatalar karşımıza çıkmaktadır. Bu problemler kamulaştırma sürecinde zaman kaybına ve yanlış değerlendirildiğinde kamulaştırma miktarlarının değişmesine sebep olacağından, kamulaştırma yapan idareyi veya mülkü kamulaştırılan vatandaş ekonomik anlamda zarara uğratabilmektedir.

Kamulaştırma çalışmaları devam ederken kadastral içerikli farklı kanunların ilgili maddelerine göre gerçekleştirilen uygulamalarının aynı sürece denk gelmesi durumunda da çeşitli teknik sorunlar karşımıza çıkmaktadır. Buna en bariz örnekler 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulaması ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 17. maddesine istinaden yapılan arazi toplulaştırma işlemlerinin kamulaştırma süreciyle aynı ana denk gelmeleri kamulaştırma sürecini olumsuz etkilemektedir.

Yine tapu sicili ile ilgilide kamulaştırma yapılan parsellerin çeşitli nedenlerle ifrazı sonucu değişen kamulaştırma alanlarının yeni oluşan parsellere göre yüzölçümlerinin taşınması ve tescilinde de sorunlar oluşmaktadır. Boru hattı kamulaştırmalarında kurulan daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı için tapu kütüğünde yeni bir sayfa açılarak ana taşınmaz gibi tescili yapılmaktadır ancak ana parsel

üzerindeki bütün takyidatlar (şerhler , beyanlar vs.) üst hakkıyla ilgili olmadığı halde TAKBİS(Tapu Kadastro Bilgi Sistemi) kaynaklı ayrı sayfaya tescil edilen müstakil ve daimi nitelikli üst hakkına da şerh ve beyan olarak taşınmaktadır. Daimi ve müstakil nitelikli üst haklarının bir taşınmaz gibi TANAP şirketine devri yapılacaktır. Bu şerh ve beyanlar devir işlemi sırasında soruna neden olmaktadır.

Bahsi geçen problemler alt başlıklar halinde aşağıda irdelenmiştir.

4.1.1. Kadastral verilerden kaynaklı teknik problemler

Kamulaştırma çalışmalarında kadastral verilerden kaynaklanan problemler;

- 1) Kadastro esnasında yapılmış sınırlandırma hataları,
- 2) Kadastro esnasında yapılmış ölçme hataları,
- 3) Kadastro paftalarındaki tersimat hataları,
- 4) Yüzölçüm hesap hataları,
- 5) Kadastro paftaların üretim yönteminden kaynaklı kenarlaşma hataları,

şeklinde gruplandırılabilir.

4.1.1.1. Kadastro esnasında yapılmış sınırlandırma hataları

Bu hatalar kamulaştırma projelerine ait kamulaştırma planları hazırlanırken karışımıza farklı şekillerde çıkmaktadır.

Taşınmaza kadastro sırasında uygulanan kayıt sınırlarının sabit sınır niteliğinde olması ve halen zeminde mevcut olmasına karşın buna aykırı sınırlandırma yapılmış olabilmektedir.

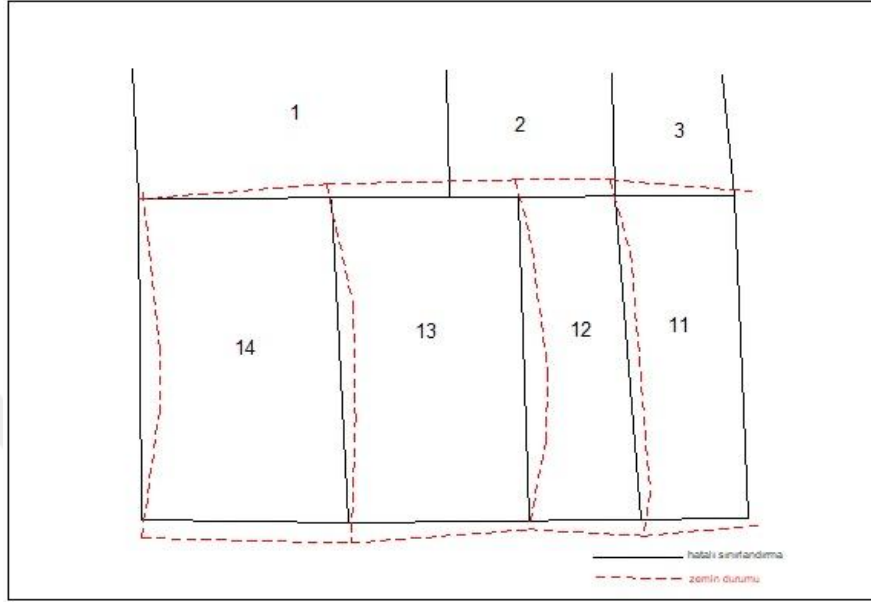
Kadastro öncesine ait tapu krokisine aykırı olarak ya da hatalı kroki ve plân esas alınarak, sınırlandırma hatası yapılmış olabilmektedir.

Parsel cephe hattında kırıklar bulunduğu halde düz geçirilmiş ya da düz olduğu halde kırık noktalı geçirilmiş olması durumunda sınırlandırma hatasından bahsedilebilir (Şekil 4.1).

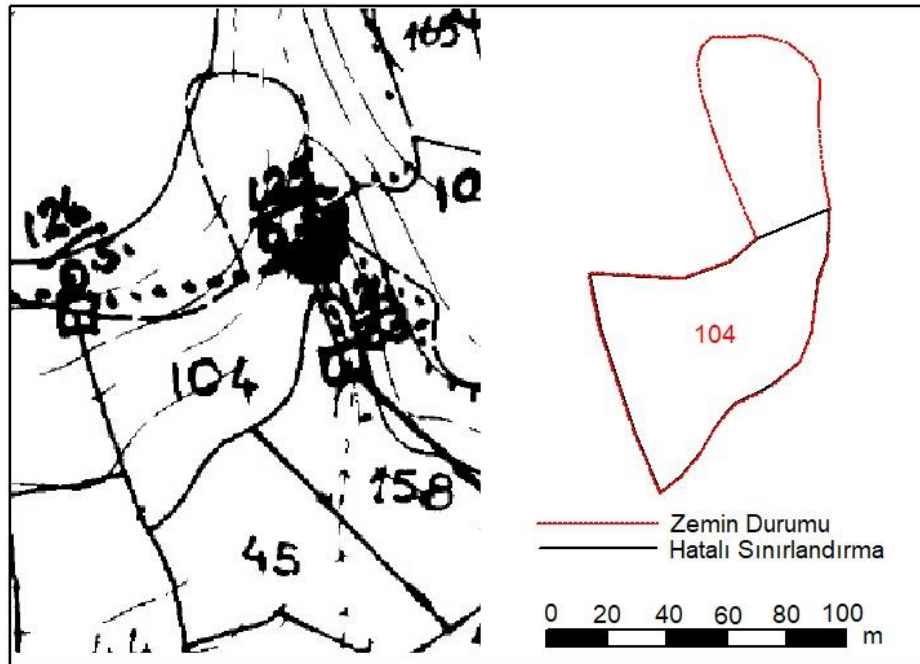
Fotogrametrik haritalara dayalı kadastro çalışmalarında, parsel sınırı teşkil etmeyen çizgiler esas alınarak hatalı sınırlandırma yapılabilmektedir (Şekil 4.2).

Sınırlandırmadan kaynaklanan bir hata bulunup bulunmadığı; tescilli belgeleri, varsa tespit tarihinden önce üretilmiş hava fotoğrafı, fotogrametrik harita gibi haritalar ile yararlanılabilecek diğer bilgi ve belgeler üzerinde zeminde ve büroda gerekli

inceleme ve araştırmalar yapılmak suretiyle belirlenir. Gerektiğinde kadastrodan sonra sınır değişikliği olup olmadığı hususu, geçerli bir belge, muhtar ve mahalli bilirkişi beyanları ile tespit edilir. Bu alışmalar da kamulaştırma surecinin uzamasına sebep olmaktadır.



Şekil 4.1. Kırıkların eksik alınmasından kaynaklanan sınırlandırma hatası

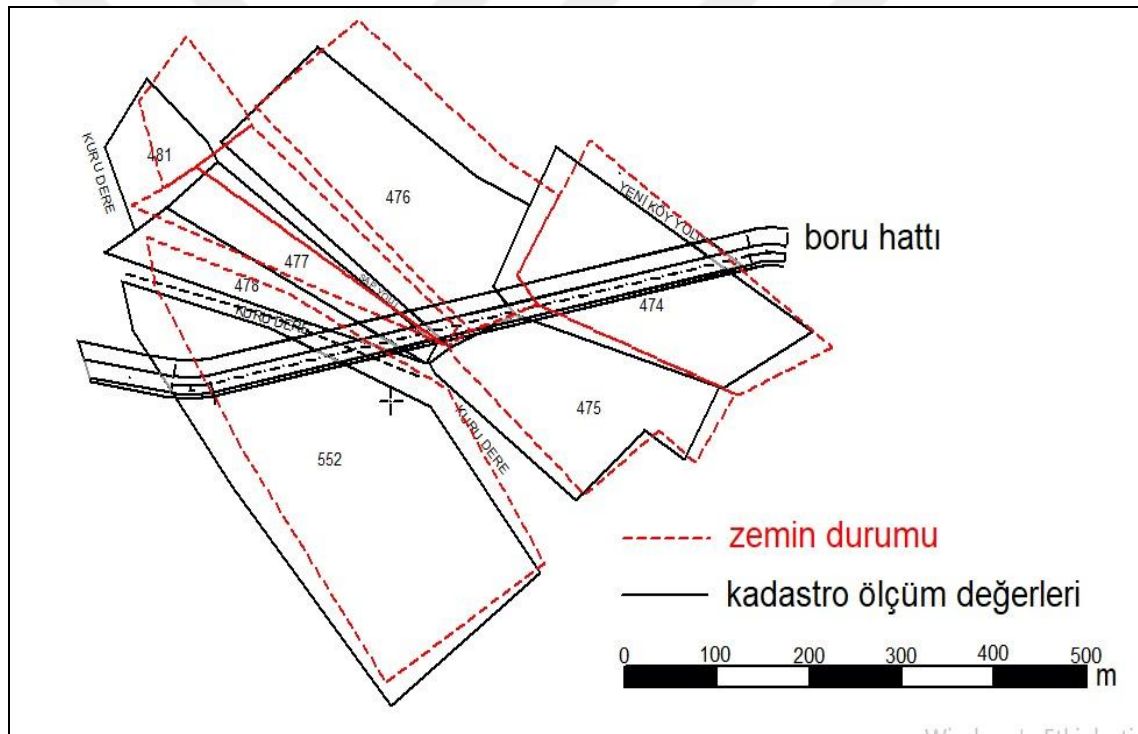


Şekil 4.2. Fotogrametrik paftadaki yanlış çizgilerin kullanılmasından kaynaklı sınırlandırma hatası

4.1.1.2. Kadastro esnasında yapılmış ölçme hataları

Sınırlandırma işlemi yapılmış olan parseller kadastronun yapıldığı tarihe göre prizmatik, takeometrik veya elektronik uzaklık ölçerler ile yer kontrol noktalarına dayalı olarak grafik, lokal veya ülke koordinat sistemine göre ölçümleri yapılmaktadır.

Ölçümler yapılırken de çeşitli sistematik, düzensiz veya kaba yapılmaktadır. Sistematik hatalar, yer kontrol noktalarının koordinat değerlerinin yanlış hesaplanması, istasyon noktası koordinat değerlerinin alete yanlış girilmesi, yer kontrol nokta numarasının yanlış girilmesi, alet operatörünün aletin düzecini iyi ayarlayamaması vb. sebeplerden kaynaklanmaktadır. Bu tip hatalar zemin ile kadastro değerleri arasında standart bir kayıklık veya dönüklük şeklinde karşımıza çıkmaktadır (Şekil 4.3).



Şekil 4.3. Dönüklük ve kayıklığın olduğu ölçü hatası

Şekilden de görüleceği üzere bu hatalar giderilmeden kamulaştırmaya giren kısımların yüz ölçüm hesapları yapılacak olursa idare veya arazi sahiplerinin haksız bir kazanç veya zarara uğramasına sebep olunacaktır. Bu tip hataların tespiti ve düzeltilmesi gibi durumlar yine kamulaştırma sürecini olumsuz etkilemektedir.

4.1.1.3. Kadastro paftalarındaki tersimat hataları

Kadastro ölçüm işlemleri yapıp orijinal ölçü krokileri hazırlanan parseller, arazideki ölçü değerlerine göre mevzuatta belirtilen boyut ve özellikteki altlıklara (kağıt, astrolon vs.) ölçekli bir biçimde çizilmesi işleme pafta tersimatı denilmektedir. Geçmişte tersimat işlemleri el ile yapılmaktayken günümüzde bilgisayar destekli çizimler yapılmaktadır. Tersimat hatalarına daha çok el ile tersimatı yapılmış eski kadastral paftalarda rastlamak mümkün olmakla birlikte bilgisayar destekli tersimat işlemlerinde de nadiren karşımıza çıkabilmektedir. Tersimat hatasının zeminle bir ilgisi bulunmayıp ölçü değerlerinin paftasına doğru bir şekilde işlenememesinden kaynaklanmaktadır. Başka bir deyişle zemin ile ölçü krokisindeki değerler uyumlu iken pafta ile ölçü krokisi arasında uyumsuzlukların olduğu durumdur. Uygulamada tersimat hataları; parsel köşe noktalarının yanlış birleştirilmesi, noktaların açısı ve mesafesinin yanlış tersim edilmesi, noktaların eksik tersimi, yer kontrol noktalarının hatalı tersimi şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

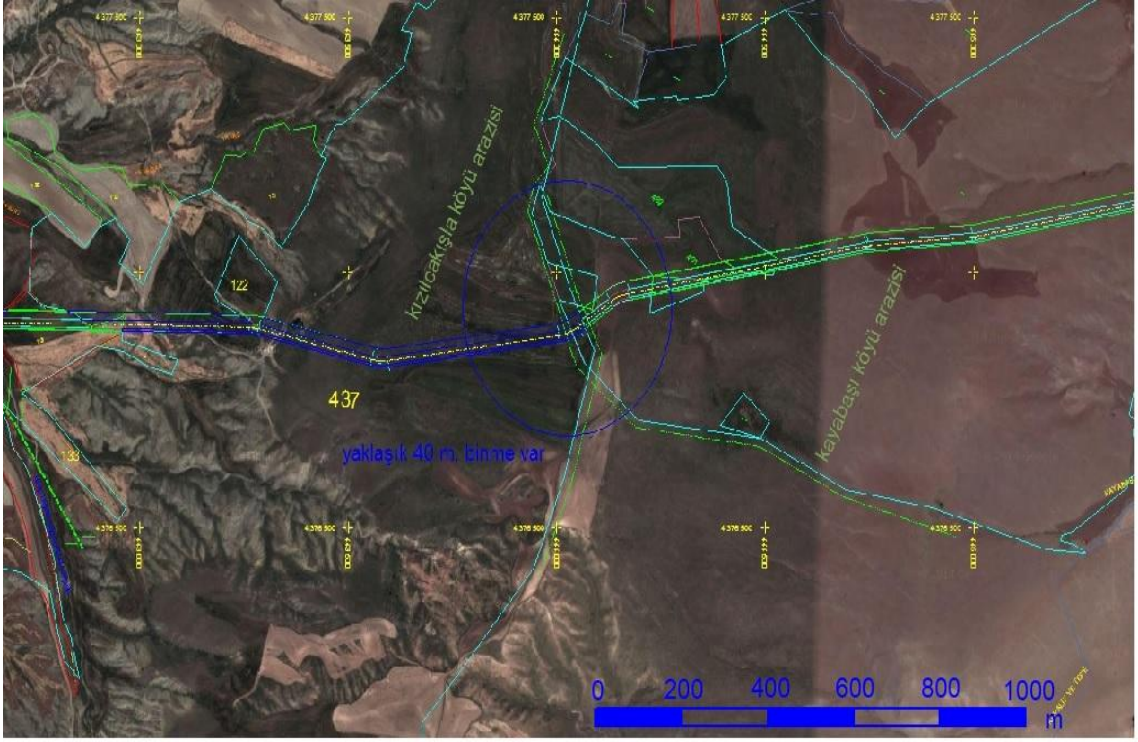
4.1.1.4. Yüz ölçüm hesap hataları

Kadastro çalışmaları esnasında yapılan yüz ölçüm hesapları tescile esas olup tapuya tescil edilmektedir. Kadastro yapılan zamanın şartlarına göre ölçü değerlerinden, ölçü ve plan değerlerinden veya sadece plan üzerinden (planimetrik) alan hesapları yapılmıştır.

Ölçü değerlerinden yapılan hesaplamalarda, parsel genelde geometrik şekillere bölünüp her parçanın ayrı ayrı alanları hesaplanarak alanların toplanması şeklinde veya sayısal olarak yapılan kadastro çalışmalarında parsel köşe koordinatlarından yararlanarak, Gauss Metodu ile bilgisayar destekli alan hesapları yapılmıştır. Bu yöntemler genellikle klasik ve sayısal yöntemle yapılmış olan kadastro çalışmalarında kullanılmaktadır. Sayısal olarak yapılan kadastro çalışmalarında koordinat değerlerinde bir hata olmadığı sürece yüz ölçüm hesap hatasına pek rastlanmaz.

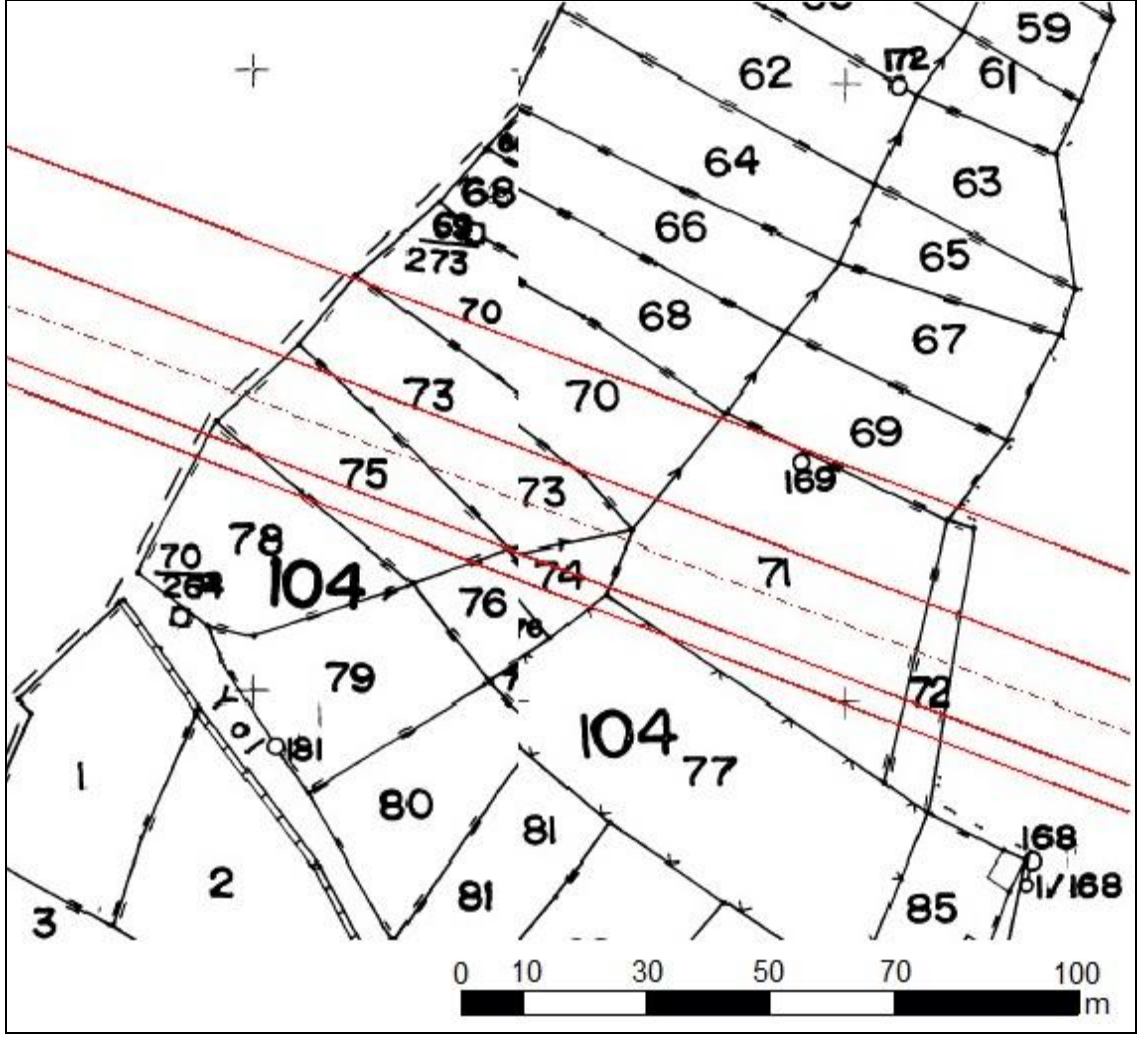
Fotogrametrik ve grafik kadastro çalışmalarında ise genellikle planimetre denilen mekanik aletlerin pafta üzerinde parsel sınırlarının el ile dolaştırılması suretiyle elde edilen kat sayıları ve pafta ölçeğine göre alan hesapları yapılmış olup yüz ölçüm hesap hatalarının büyük bir kısmı bu yöntemle yapılan alan hesaplanan parsellerde karşımıza çıkmaktadır.

Günümüzde kamulaştırma projeleri sayısal olarak üretildiğinden grafik paftaların, benzerlik dönüşümü kullanılarak kamulaştırma projesinin koordinat sistemine dönüştürülmesi mümkün değildir. Ancak halihazır haritalarla ve ortofotolarla üst üste çakıştırılmak suretiyle olsa olsa metodu ile dönüşümü sağlanabilir. Bu şekilde yapılan çakıştırmalarda ise kenarlaşma sorunları ile karşılaşmaktadır (Resim 4.2).



Resim 4.2. Grafik paftaların ortofoto ile dönüşüm sonucu ortaya çıkan binme durumu.

Fotogrametrik yöntemle üretilen 1/5000 ölçekli paftalarda mülkiyet sınırları paftanın taranarak sayısal ortama atılıp pafta üzerindeki uygun dağılımlı karelajlardan faydalanarak dönüşüm yapıldıktan sonra bir yazılım yardımıyla parsel sınırlarının sayısallaştırılmasıyla mülkiyet sınırları oluşturulmaktadır. 1/5000 ölçekli bir haritada gözün ayıt etme gücü 0.2 mm olduğu düşünüldüğünde 1-2 m ye varan sınır hataları ortaya çıkabilmektedir. Ayrıca dönüşümde kullanılan karelajlar uygun dağılımlı olmadığı takdirde dönüşümden kaynaklı hatalarda bunun üzerine eklendiğinde hata oranı artmaktadır. Bu sebepten dolayı da yan yana olan fotogrametrik paftalarda da dönüşümden ve sayısallaştırmadan kaynaklı kenarlaşma sorunlarıyla karşılaşmaktadır (Şekil 4.4).



Şekil 4.4. 1/5000 ölçekli fotogrametrik paftalarda kenarlaşma sorunu

4.1.2. Farklı kanunlar kapsamında yapılan uygulamaların kamulaştırma işlemi ile çakışması

3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulaması ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 17. maddesine istinaden yapılan arazi toplulaştırma işlemlerinin kamulaştırma süreciyle aynı ana denk gelmeleri kamulaştırma sürecini olumsuz etkilemektedir. Her iki uygulamada da uygulamaya giren parselin tapu sicilinde köklü değişiklikler olması daha önce hazırlanan kamulaştırma planlarının tamamen değişmesine sebep olmaktadır.

4.1.2.1. 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulaması ile kamulaştırma işleminin akışması

Kamulaştırma alışmaları devam ederken 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulaması çalışmaları ile kamulaştırma çalışmaları aynı zaman diliminde denk geldiğine 22/a sürecinde takdir edileceği üzere parsel numarası ve parsel yüzölçümleri değişikliğe uğramaktadır. Kamulaştırma planları 22/a uygulaması tescil edilemeden önce hazırlanmış durumlarda kamulaştırma süreci tamamlanana kadar 22/a süreci de devam ettiğinden kamulaştırma planlarında hazırlanan alanlar ve parsel numaraları değişiklik gösterecektir. Kamulaştırma kapsamında gerek rıza-i alımlarda gerekse hükmen tescillerde parselin eski yüzölçümleri ve numaralarının yer alması tapuya tescilde sıkıntılar oluşturmaktadır. Ayrıca kamulaştırma işleminin tapuya tescilinden sonra 22/a uygulamasının tescil edildiği durumlarda sorun oluşturmaktadır. 22/a uygulamasında parselde yapılan değişiklikler kamulaştırma alanlarını değiştirdiği halde ilk durumda tescil edilen alanlar düzeltilmeden tapu sicilinde yeni oluşan parsellere aktarılmaktadır.

TANAP projesi kapsamında yukarıda bahsettiğimiz durumla ilgili olarak Ankara'nın Gölbaşı ve Polatlı ilçesinde kamulaştırma çalışmaları devam ederken 22/a uygulamasına başlanılmıştır. 22/a uygulamasının tescilinden önce etkilenen yaklaşık 418 parselin büyük bir kısmında rıza-en veya hükmen üst hakkı tescilleri yapılmıştı.

Bedel tespit ve tescil davaları (eski ada ve parsel numarası üzerinden açılan ve 27. madde blokeleri yapılan) devam ederken 22/a uygulaması tescillenen köylerde davalara müdahil olunarak, 22/a sonrası oluşan yeni parsel numarası ve alanlara göre mahkemeden karar çıkarılmış, ek blokeleri yapılmış, yeni kararlara göre hükmen tescilleri problemsiz yapılmıştır.

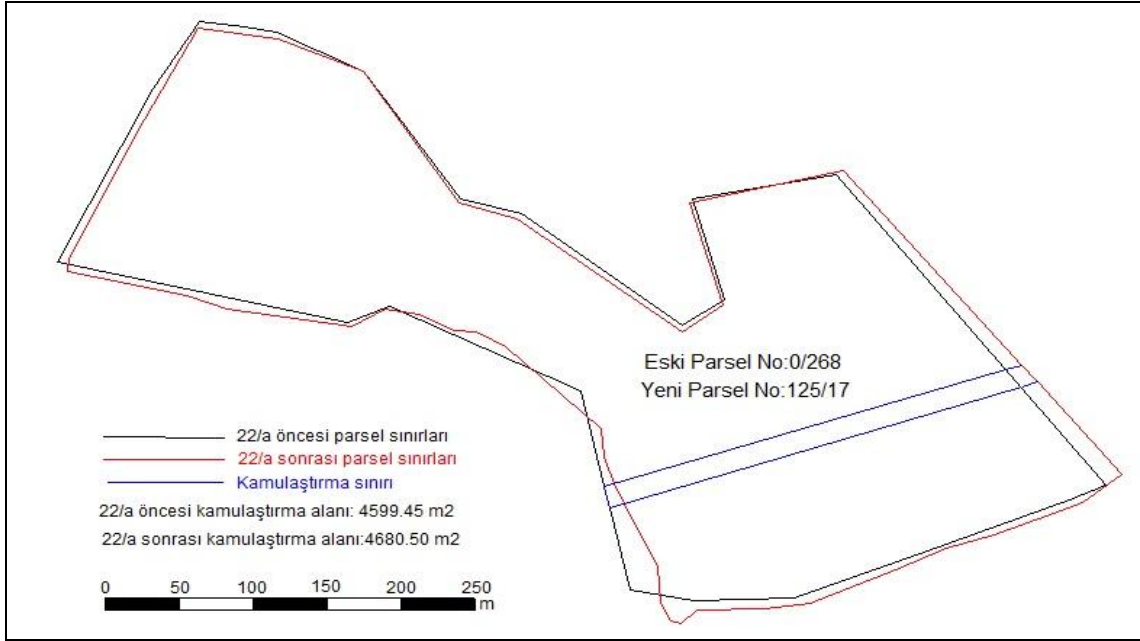
Ancak burada mahkeme sonucu Yargıtay'a taşındığında yeni duruma göre tekrar bilirkişi raporu düzenlenmesi gerekçesiyle kararın bozduğu durumlar olmaktadır. Bununla ilgili olarak bir Yargıtay kararının gerekçesi; Dava konusu taşınmazın bulunduğu köyde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi uyarınca yapılan yenileme çalışmaları sonucu oluşan yeni tapu kaydı ile yeni kadastro krokisi ile ilgili Tapu Müdürlüğu ve Kadastro Müdürlüklerinden getirtilip, yeni duruma göre kamulaştırma konusu daimi ve geçici irtifak alanlarının ölçekli kroki üzerinde ayrı ayrı gösterilmesi için fen bilirkişisinden ek rapor alınmadan eksik inceleme ile ve infazda

tereddüt oluşturacak şekilde eski parsel numarası üzerinden hüküm kurulması” şeklindedir. Yargıtay kararı ek-3 de sunulmuştur.

22/a uygulaması sonrası bazı parsellerde üst hakkı alanları büyük veya küçük değişimler geçirmiştir (Tablo 4.1). Bunlarla ilgili hak mahrumiyetinin giderilmesi maksadıyla as-built çalışmaları sonrası ilave kamulaştırma yapılarak bu tür farklar giderilebilir. Burada ilave kamulaştırma için hazırlanacak tescil beyannamelerinde daha önceden tescil edilen üst hakkı alanlarının belirtilip yeni oluşacak üst hakkı alanı ile farkı kadar tapu harcı ödenerek tapu kütüğünde tescil edilip üst hakkı alanlarının güncel hale getirilmesi gerekmektedir. Uygulama sırasında Polatlı Kadastro Biriminde birkaç parsel için bu yapılmaya çalışılmış fakat yeni alan üzerinden tescilin yapılabilmesi için, eski alanın terkin edilip oluşan yeni alanın tescili yapılması ve yeni alan üzerinden tapu harcı ödenmesi istenmiştir. Bu durum da kamulaştırmayı yapan idarenin mükerrer tapu harcı ödemesine sebep olmaktadır (Şekil 4.5).

Tablo 4.1. TANAP Ankara İli Polatlı İlçesi Muhtelif mahallerde 22/a uygulaması sonucu değişen kamulaştırma alanları

ANKARA İLİ POLATLI İLÇESİ HÜKMEN TESCİL YAPILAN PARSELLER												
SIRA NO	MAHALLE	KADASTRO ONAYLI				22/A SONRASI				FARK		DURUMU
		ESKİ ADA	ESKİ PARSEL	ESKİ TAPU ALANI	ESKİ DAİMİ	YENİ ADA	YENİ PARSEL	YENİ TAPU ALANI	YENİ DAİMİ	FARK TAPU	FARK DAİMİ	
1	TÜRKKARSAK	0	423	25125	1678,84	126	15	24788,99	1603,54	-336,01	-75,30	HÜKMEN TESCİL
2	TÜRKKARSAK	0	259	139900	8671,56	126	6	146040,45	9082,69	6140,45	411,13	HÜKMEN TESCİL
3	TÜRKKARSAK	0	222	223100	7168,37	116	12	231136,41	7280,87	8036,41	112,50	HÜKMEN TESCİL
4	KARAHAMZALI	0	714	27037	2517,04	117	8	26412,58	2572,67	-624,39	55,63	HÜKMEN TESCİL
5	KARAHAMZALI	0	562	345000	5481,44	117	15	344178,15	5489,08	-821,85	7,64	HÜKMEN TESCİL
6	KARAHAMZALI	0	563	87000	1063,72	117	16	86996,48	1093,24	-3,52	29,52	HÜKMEN TESCİL
7	KARAHAMZALI	0	327	40675	618,55	117	18	39434,78	624,56	-1240,22	6,01	HÜKMEN TESCİL
8	KARAHAMZALI	0	524	91000	3004,64	120	2	93305,37	2909,39	2305,37	-95,25	HÜKMEN TESCİL
9	KARAHAMZALI	0	567	50056	1118,13	120	4	49965,03	1200,05	-90,97	81,92	HÜKMEN TESCİL
10	KARAHAMZALI	0	545	100000	213,20	120	53	102127,9	212,14	2127,90	-1,06	HÜKMEN TESCİL
11	BAYBURT	0	584	25000	610,57	125	12	24935,44	592,34	-64,56	-18,23	HÜKMEN TESCİL
12	BAYBURT	0	580	86000	3034,98	125	14	86002,46	3023,45	2,46	-11,53	HÜKMEN TESCİL
13	BAYBURT	0	581	65100	2518,36	125	15	63385,79	2483,24	-1714,21	-35,12	HÜKMEN TESCİL
14	KIZILCAKIŞLA	0	212	26250	2078,89	129	36	26828,15	2232,62	578,15	153,73	HÜKMEN TESCİL
15	KAYABAŞI	0	462	73250	1519,60	179	59	73243,04	1405,86	-6,96	-113,74	HÜKMEN TESCİL
16	KIZILCAKIŞLA	0	221	21500	430,94	129	19	21823,96	560,43	323,96	129,49	HÜKMEN TESCİL
17	KIZILCAKIŞLA	0	466	34730	3872,85	129	31	36092,39	3931,96	1362,39	59,11	HÜKMEN TESCİL



Şekil 4.5. 22/a uygulaması sonrası parsel durumu

4.1.2.2. Arazi Toplulaştırması ile kamulaştırma süreçlerinin çakışması

Bilindiği üzere arazi toplulaştırma çalışmalarında bütün kadastro sınırları değiştirilerek yeniden parseller oluşturulmaktadır. Arazi toplulaştırması sonrası durumda eski kadastro parseli yerinde kalsa da geometrik şekli değişeceğinden fiili durumdaki üst hakkı alanı da değişmektedir. Arazi toplulaştırması öncesi rıza-en veya hükmen üst hakkı tescilleri yapılan parsellerde hakların, Arazi Toplulaştırması Tüzüğü'nün 26/f maddesi gereği toplulaştırma sonucu oluşan yeni parsellere maliklerin muvafakatı alınmadan taşınması gerekmektedir.

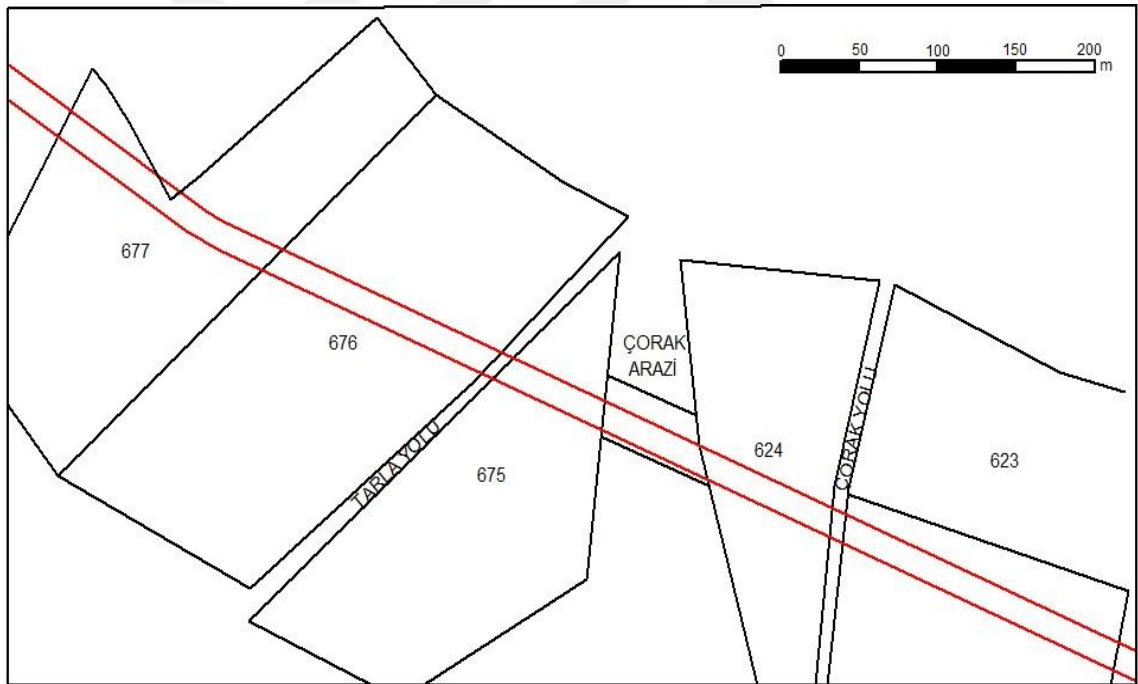
TANAP projesi kapsamında Ankara İli Gölbaşı ilçesinde Bağıcı, Soğucak, Mahmatlı, Mahmatlıbahçe, Tepeyurt, Kırıklı, Karagedik ve Runkuş; Bala ilçesinde Yörel ve Yeniköy olmak üzere toplamda güzergah üzerinde kalan 10 mahallede arazi toplulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Toplulaştırma yapılan bazı mahallelerde yaptığımız incelemede daha önceden tescil edilen üst hakkı alanları arazi toplulaştırması öncesi parsel numarası ile birlikte pasif durumda görünüp yeni planlara ve kütüklere aktarılmamıştır.

İlgili mahallelerde daha önce kadastro yolu, dere, tescil harici yerler vs. ilgili belediye veya hazine adına ihdas ettirilip üst hakları, rıza-en veya hükmen tescil edilmişti. Arazi toplulaştırması sonrası kadastro yollarının kapanması ve diğer parsellerin de geometrik değişikliğinden dolayı Arazi Toplulaştırma Tüzüğü gereği üst

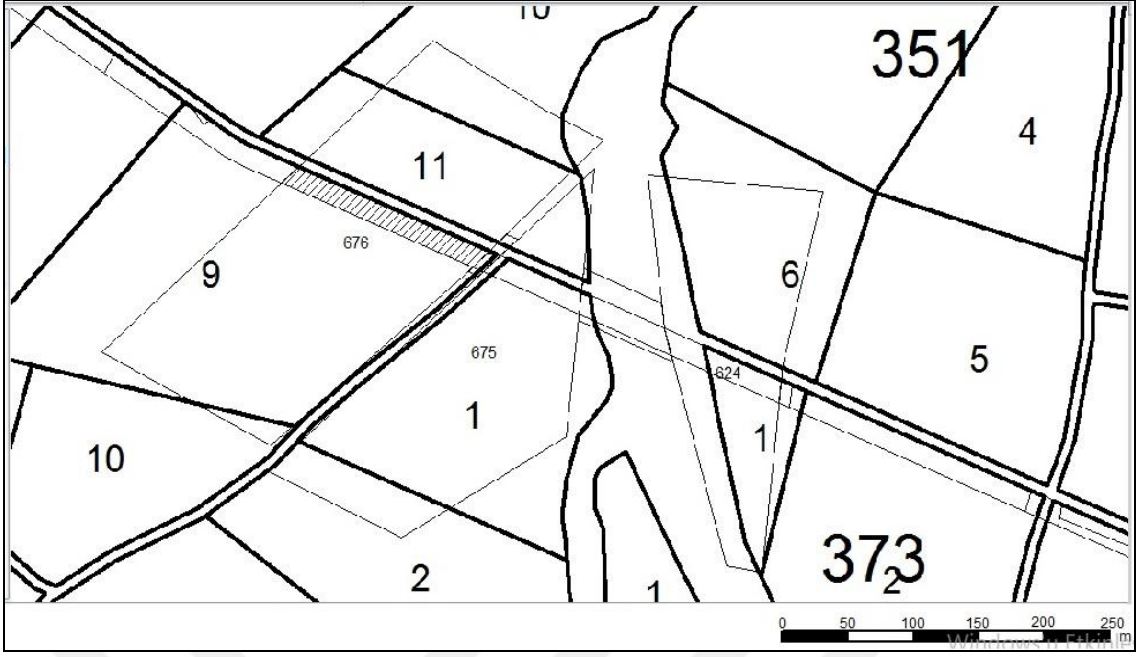
hakkı alanları pasif duruma düşmüştür (Şekil 4. 6). Bu parsellerle ilgili eski tescillerin terkin edilmesi, ilgili kurumlardan ödenen kamulaştırma bedellerinin alınması ve yeni oluşan bloklar arasındaki yolların yeniden ihdas ettirilip üst hakkı tescil işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir (Şekil 4. 7).

İlgili köylerde 16 m lik üst hakkı koridorumuzun köy bazında uzunluğu değişmeyeceğinden toplulaştırma sonrası toplam tescil edilecek üst hakkı alanı da köy bazında değişmeyecektir (Şekil 4. 8).

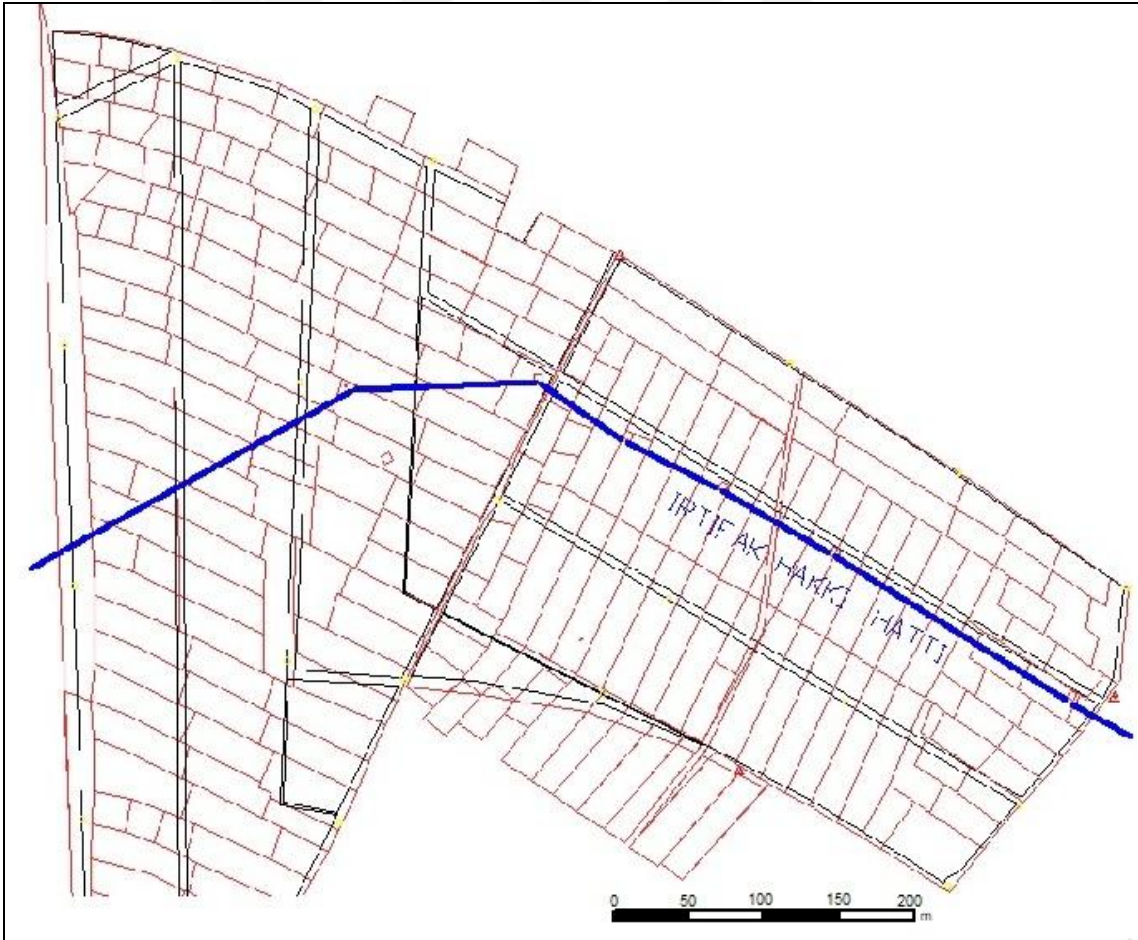
Burada karşımıza çıkan bir başka sorunda toplulaştırma sonrası parsellerin ada parsel numaralarının değişmesi, yüzölçümlerinin değişmesi ve en önemlisi maliklerin değişmesidir. Bu durumda bedel tespit ve tescil dava süreci devam eden parsellere ait açılan davaların geri çekilerek yeni duruma göre tekrar açılması ve dava sürecinde yeni maliklere tekrar tabligat gönderilmesi sürecin iyice uzamasına sebep olmaktadır. Burada kamulaştırmayı yapan idare zaman ve maddi açıdan zarara uğramaktadır.



Şekil 4.6. Toplulaştırma öncesi üst hakkı koridoru



Şekil 4.7. Toplu taşıma sonrası yeni parsellere ait üst hakkı koridoru



Şekil 4.8. Toplu taşıma sonrası köy bazlı irtifak hakları

4.1.3. Tapu sicilleriyle ilgili ve TAKBİS'ten kaynaklı problemler

Rıza-en veya hükmen tescil yapılan üst hakkı tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bağımsız nitelikte kurulduğundan, ana taşınmaz üzerinde bulunan haciz, ipotek ve benzeri takyidatların sistem üzerinden üst hakkı sayfamıza taşınmaması gerekmektedir. Tapu kütüklerinde yaptığımız kontrollerde bu tür takyidatlar taşınmamış görünüyor fakat TAKBİS sisteminde kütük elektronik ortamda saklandığı için temiz gibi gördüğümüz parsellerde bu takyidatların üst hakkı sayfamıza otomatikman taşındığı tespit edilmiştir (Resim 4.3). Tapu personellerinin bu tür takyidatların taşınmaması veya düzeltilmesi hususunda TKGM tarafından bilgilendirilmesi gerekmektedir.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)				
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 122751/143	
Zemin No	: 93415519	Yüzölçüm	: 2.721,91 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Ana Taş. Nitelik	: 49 yıl süre ile 7. cilt 1287. sayfadaki 1413 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	
Kurum Adı	: Gölbaşı(ANKARA) TM			
Mahalle / Köy Adı	: KARAGEDİK Mah.			
Mevkii	: İncirli Çayır			
Çift / Sayfa No	: 26 / 3613			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	Beyan(AT 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.		08/11/2012 - 15077	--
	Beyan(AT 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirleme.	BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ	28/08/2014 - 14004	--
	Beyan(AT GÖLBAŞI ANKARA 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 26/03/2015 tarih 2015/146 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarihi:07/04/2015 Süre:)		07/04/2015 - 6789	--
	Şerh(AT) Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (GÖLBAŞI 1.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 10/07/2015 tarih 2015/146 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)		07/08/2015 - 15340	--
	Beyan(AT 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.	İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ	06/06/2016 - 11145	--
	Beyan(AT 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.		10/03/2017 - 4966	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
347128141	BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)		TAM	2.721,91	3402 S.Y nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10/06/2016 - 11595-(Kesinleşme Tar.24/05/2016)	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk36471
Cengiz Fatih GÜR
Kaydına Uygundur.
16.08.2017

Rapor Tarihi / Saati : 16.08.2017 12:04

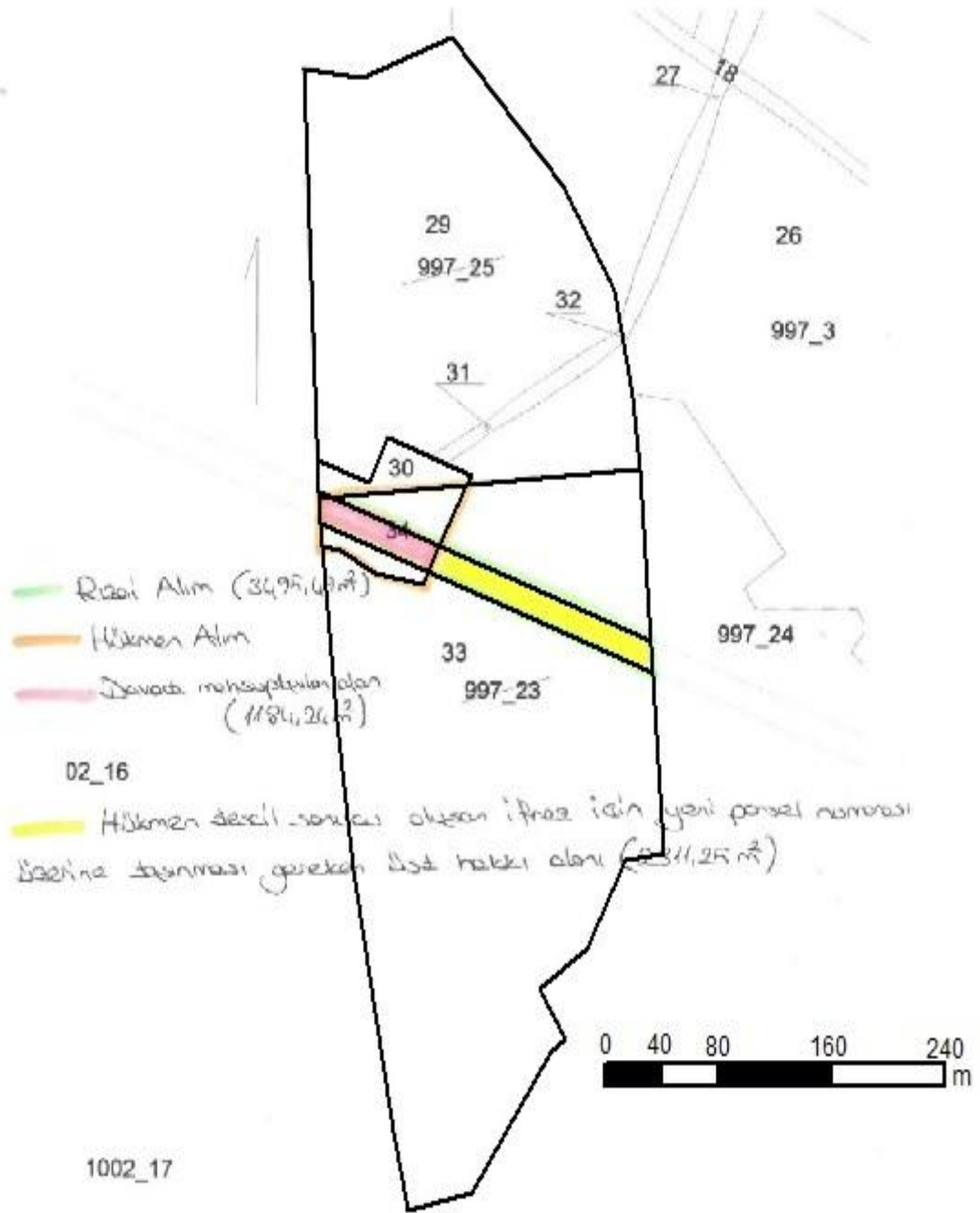
1

Resim 4. 3. Şerhlerin taşınmış olduğu üst hakkı tapu kaydı

Ayrıca rıza-en veya hükmen tescil edilen üst hakkı alanımızın bulunduğu parselde herhangi bir sebepten dolayı yapılan ifraz işlemi neticesinde, üst hakkı alanımızda değişiklik olsun veya olmasın, ifraz sonrası oluşan parsellere bu alan TAKBİS sistemi üzerinden otomatik taşınmamaktadır. Üst hakkı alanı ifraz öncesi

parsel üzerinde pasif olarak kalmaktadır. Durumun ifraz sonrasında TAKBİS' deki 'veri düzeltme' sekmesi üzerinden düzeltilmesi işlemini de ilgili tapu personelleri her zaman yapmamaktadır.

TANAP kapsamında Kırıkkale ili Karakeçili ilçesi Yeşilevler mahallesinde, boru hattının geçtiği 997 ada 23 parselde 16 m koridor için yeşil renk ile gösterilen 3495.49 m² üst hakkı maliklerle rıza-i alım olarak tescil edilmiştir. Bunun üzerine eklenen turuncu renk ile gösterilen blok vana istasyonu(BVS) mülkiyeti için 10. madde davası açıldı ve pembe renk ile gösterilen alan mülkiyetini alacağımız kısım içerisinde kaldığı için buraya ödenen bedel dava sürecinde belirlenen bedel üzerinden mahsup edilmiştir. Dava gerekçeli karara çıktıktan sonra tescil için mülkiyetini aldığımız turuncu renk ile gösterilen BVS alanı için parselde yapılan ifraz sonucu 997 ada 23 parsel, 33 ve 34 parsel olarak ikiye bölünmüştür. 997 ada 34 parsel tapusu mahkeme kararına göre mülkiyeti BOTAŞ lehine olacak şekilde çıkmıştır. Kalan 997 ada 33 parselde, daha önceden kurduğumuz üst hakkının dava sürecinde yapılan mahsuplaşması sonucu 2311.25 m² olarak taşınması gerekirken, yapılan ifraz sonucu ana taşınmazda kurulmuş olan üst hakkının yeni parseller üzerine taşınmasını sistem sağlayamadığı gibi, alan üzerinde yapılması gereken azaltma işlemine de sistem müsaade etmemektedir. TAKBİS üzerinden konuyla ilgili güncelleme yapılması gerekmektedir (Şekil 4.9).



Şekil 4.9. Üst hakkı kurulu parselin ifrazından sonra kalan üst hakkı alanı

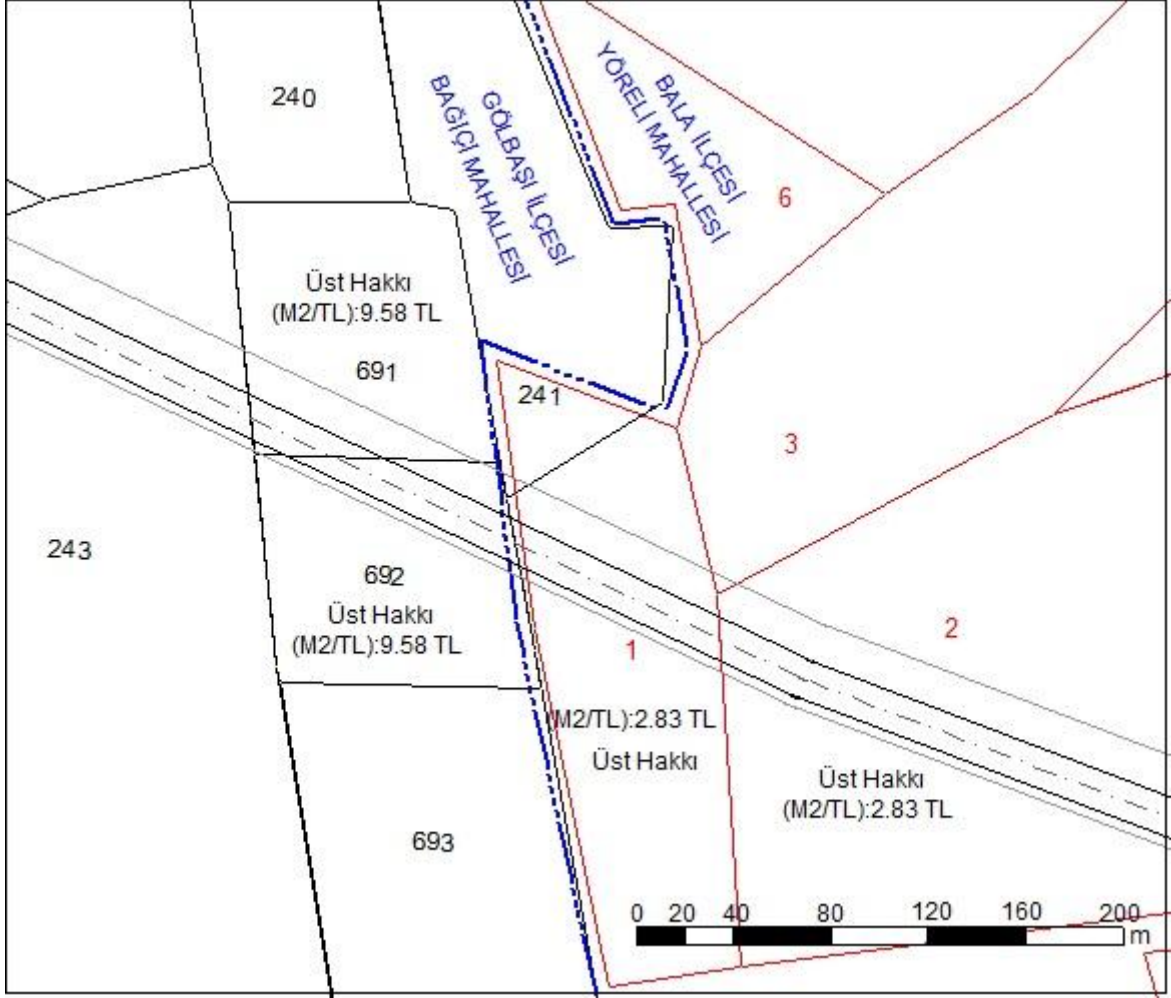
4.2. Taşınmaz Değerlemeden Kaynaklı Problemler

Ülkemizde birçok mal ve hizmetlerin değeri genelde rekabet şartları göz ardı edildiğinden tek değer ile belirlenir. Ancak ekonomik yatırım aracı olarak düşünülen taşınmazlar için böyle tek bir değer olmadığı gibi, değerlerdeki değişim oranlarını da tahmin etmek oldukça güçtür. Bu nedenle özellikle ülkemizde aynı bir taşınmaza ait

değişik değerler ile karşılaşılmaktadır. Oysa bir taşınmazın belli bir zaman periyodunda tek bir değeri olmalıdır. Farklı yaklaşımlar ile taşınmaz değeri tespit edilse dahi bu değer kabul edilebilir bir aralıkta birbirine yakın olması beklenir. Bilimsel çalışmalara göre bu farkın %15-20'yi geçmemesi gerekir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Kamulaştırma Kanununun satın alma usulünü içeren 8. maddesinin 2. Fıkrasından anlaşılacağı üzere her ne kadar ilgili kurum ve kuruluşlardan ve uzmanlardan görüş alınarak taşınmazın gerçek değerine en yakın değer tespit edilmesi amaçlanmış olsa da kamulaştırmayı yapacak idareye kendi bünyesinden en az üç kişiden oluşan kıymet takdir komisyonu kurulması yetkisi vermiştir. Ancak idarelerin bünyesinden oluşturulacak kıymet takdir komisyonunun kimlerden oluşacağı veya hangi teknik yeterliliğe sahip olacağı konularına değinilmemiştir. Ülkemizde kamulaştırma yapan kurumların genelinde kıymet takdiri yapacak uzman kişiler bulunmamaktadır. Dolayısıyla bu komisyonlarda yer alan kişiler deneyimsiz ve teknik yeterliği olmayan kişilerden oluşturulması büyük olasılıktır. Uygulamada da yanlış kıymet takdiri yapılarak ilgili idareyi veya vatandaşı ekonomik anlamda sıkıntıya sokmaktadır. Buna paralel olarak uzlaşma sağlanamadığından yargı yükü artacak ve süreç uzayacaktır.

TANAP kapsamında Ankara ili Gölbaşı ilçesi Bağıcı Mahallesi ve Bala İlçesi Yörel Mahallesi birbirine komşu olan iki mahalledir. İki mahallenin tam sınırında boru hattı projesinin geçtiği birbirine bitişik muhtelif parseller yer almaktadır (Şekil 4. 10-11). Bu parsellere ait kıymet takdir komisyonunca belirlenen üst hakkı bedellerine ise Tablo 4. 2-3 te yer verilmiştir.



Şekil 4.10. Boru hattının geçtiği farklı mahallere ait bitişik parseller



Şekil 4.11. Boru hattının geçtiği farklı mahallere ait bitişik parsellerin uydu görüntüsü

Tablo 4. 2. Gölbaşı/ Bağış Mahallesi muhtelif parsellerin üst hakkı için kıymet takdirleri

İL	İÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK TÜRÜ	ARAZİ TÜRÜ	DAİMİ ve MÜSTAKİL ÜST HAKKI İRTİFAK ALANI (m ²)	ÜST HAKKI BİRİM BEDELİ (M2/TL)	ÜST HAKKI TOPLAM BEDELİ (TL)
ANKARA	GÖLBAŞI	BAĞIŞI	0	691	ŞAHİS	KURU TARLA	595.84	9.58	5709.33
ANKARA	GÖLBAŞI	BAĞIŞI	0	692	ŞAHİS	KURU TARLA	1323.65	9.58	12683.20

Tablo 4. 3. Bala/Yörelî Mahallesi muhtelif parsellerin üst hakkı için kıymet takdirleri

İL	İÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK TÜRÜ	ARAZİ TÜRÜ	DAİMİ ve MÜSTAKİL ÜST HAKKI İRTİFAK ALANI (m ²)	ÜST HAKKI BİRİM BEDELİ (M2/TL)	ÜST HAKKI TOPLAM BEDELİ (TL)
ANKARA	BALA	YÖRELİ	0	1	ŞAHİS	KURU TARLA	1440.59	2.83	4082.32
ANKARA	BALA	YÖRELİ	0	2	ŞAHİS	KURU TARLA	4514.96	2.83	12794.43

Şekil 4.10-11'i ve tabloları incelediğimizde yaklaşık aynı konumda yer alan, topoğrafyası benzer olan ve tarımsal niteliği aynı olan kısacası değerlendirme açısından aynı objektif kriterlere sahip olan farklı ilçelerdeki parsellerin kıymet takdirini incelediğimizde Bala ilçesi Yörelî mahallesindeki 1 ve 2 numaralı parsellerin üst hakkı birim fiyatı 2.83 TL iken Gölbaşı İlçesi Bağış Mahallesindeki 691 ve 692 numaralı parsellerin üst hakkı birim fiyatının 9.58 TL olarak tespit edildiğini görüyoruz. Aynı konumdaki aynı tarımsal özelliklere sahip benzer ürünlerin yetiştirildiği arazilerin kıymet takdiri arasında yaklaşık üç, üç buçuk kat fark olduğu görülmektedir. Bu üç kat fiyat farkının nereden geldiği sorusunun bilim ve teknikle açıklaması biraz güç olacaktır. Burada görünen sadece tapu kaydına göre ilçe farkıdır. Ankara ilinde Gölbaşı ilçesi Bala ilçesine göre daha popüler bir ilçedir. Tapu kaydında Gölbaşı yazması aynı konumdaki parseller arasında hele hele de tarımsal nitelikli bir arazide 3 kat değer farkı oluşturmaması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Buradaki kastımız Yörelî Mahallesine ait parselde de yüksek fiyat çıksın veya Bağış Mahallesinin fiyatı düşürülsün anlamında değildir en hakkaniyetli değerlendirmenin yapılması gerektiğidir.

4.3. Hukuki Problemler ve Konunun Danıştay ve Yargıtay Kararları İle İrdelenmesi

Boru hattı projelerinin kamulaştırma işlemlerinin önemli bir kısmını da hukuki işlemler oluşturmaktadır. Dolayısıyla hukuki işlemler gerçekleştirilirken de birçok problemle karşılaşmak mümkündür. Bu bölümde kamulaştırmanın hukuksal boyutuyla ilgili problemlere yer verilmiştir.

4.3.1. İdari Şerh (KK. 7. Md.) süre problemi

7. Madde ile idare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunduğu dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir, denilerek idarelerin çok yavaş ve uzun süren kamulaştırma işlemlerinin yükünden kurtarılması ve şerh sebebiyle tasarrufu kısıtlanan vatandaşın mağduriyeti önlenmek istenmiştir (Çay ve Evren, 2007).

Ancak şerhten sonraki satın alma usulünde karşımıza çıkan uzlaşma komisyonunun belirlenmesi, tapu maliklerinin ve adreslerinin tespiti uzlaşma görüşmelerinin yapılması vs. süreçlerin tamamlanması çoğu zaman 6 ayı geçmektedir. Yani buradaki amaç gerçekleştirilememektedir.

Ayrıca 7. madde şerhi olan bir taşınmazda tapuda yapılan bir işlemle malikin değişmesi durumu, tapu müdürlükleri tarafından, idarelere çoğu zaman hızlı bir şekilde bildirilememektedir. Bu şekilde bir gecikmede malikin değişmesi o taşınmaz için 8. madde sürecinin baştan yapılmasına sebebiyet vermektedir.

4.3.2. Uzlaşma görüşmelerinde pazarlık usulü ile satın almada karşılaşılan problemler

Kamulaştırma Kanununun 8. maddesinin 4 ve 5. bendi göre satın alma usulü ile vatandaşla görüşülerek rıza-en alınması öngörülmektedir. Ancak Yörelî ve Bağıcı örneğinde görüleceği üzere birbirine bitişik mahallelerde kamulaştırma bedeli arasında çıkan bu fark Yörelî Mahallesiindeki vatandaşların rıza-en alıma sıcak bakmamalarına sebep olmuştur. Yörelî Mahallesiinde rıza-i alım oranı yüzde % 10 u bulmamaktadır.

Geriye kalan % 90'lık kısım için ise Bedel Tespit ve Tescil Davası açılmak zorunda kalmıştır.

Burada başka sorunda yukarda geçen 8. maddenin 4. bendinde ‘’ pazarlıkla satın alınması’’ ibaresidir. Kamulaştırmayı yapan idare tarafından kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın pazarlık suretiyle satın alınabilmesi için taşınmazın tüm hak sahiplerine, iadeli taahhütlü bir ‘‘uzlaşmaya davet’’ mektubu gönderilir (Resim 4.4).

TANAP - Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi	
DAVET (ÇAĞRI) MEKTUBU	
BOTAŞ - TANAP Kamulaştırma Şefliği	
Fatih Sultan Mah. 2365 Sok. Çamlık Park Sitesi No:13 Eskişehir Yolu Etimesgut/ANKARA	
(0312) 902 9070	
<p>Tarih/Sayı: 26.08.2014 / AHK-ANK-003</p> <p>Konu : Pazarlık için davet</p> <p>Sayın : Oğlu/Kızı ~ ~ ~ ~</p> <p>Trans Anadolu Doğalgaz İletim Anonim Şirketi tarafından tesis edilecek olan TANAP Doğalgaz Boru Hattı İnşaat Projesi kamulaştırma sahasına isabet eden tapunun ANKARA İli, ~ ~ ~ İlçesi, ~ ~ ~ köyü/mahallesi, 0 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmazımızdan 6,096.39 m² daimi ve müstakil üst hakkı (ağaç dikmemek, bina vs. sabit tesis yapmamak şartıyla) 0.00 m² mülkiyet hakkı ile 7,680.93 m² geçici irtifak hakkı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığından atınan 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı Kamu Yararı Kararına istinaden BOTAŞ (Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.) Genel Müdürlüğü tarafından 22.08.2014 tarih ve 0086 sayılı Oluru ile kamulaştırılmasına karar verilmiştir.</p> <p>Kamulaştırma konusu daimi ve müstakil üst / mülkiyet hakkı ile geçici irtifak hakkı 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesine göre pazarlık suretiyle satın alınacağından, pazarlık görüşmesi yapmak üzere aşağıda belirtilen tarih ve yerde hazır bulunmanız ya da bildiriş tarihinden itibaren 15 gün içerisinde Kamulaştırma Şefliğine müracaat etmeniz gerekmektedir.</p> <p>Uzlaşma Komisyonu ile yapılacak görüşme sonunda pazarlıkta anlaşma sağlandığı takdirde, bankaya yatırılacak uzlaşma bedeli, tapuda yapılacak rıza-i ferağ işlemi ile birlikte tarafınıza ödenecektir.</p> <p>Belirtilen süre içerisinde müracaat etmediğiniz, ya da pazarlık görüşmelerinde uzlaşmaya varılmadığı takdirde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlem yapılacaktır.</p> <p>Hasar görmeyen veya sahibi tarafından hasat edilen mahsulün bedeli ödenmeyecektir. Bina ve ağaçların enkazı mal sahibine ait olup, inşaatın bitimini müteakip arazi, eski haline getirilip sahibine teslim edilecektir.</p> <p>Bilgilerinize rica ederim.</p> <p style="text-align: right;">BOTAŞ Umumi Vekili</p> <p>Eki:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Taşınmaz krokisi 2. Arazi Edinim Rehberi <p>GÖRÜŞME TARİHİ VE YERİ: 28.09.2014 ANKARA İli, POLATLI İlçesi, ŞİHALİ/ köyü/mahallesi</p>	

Resim 4. 4. Uzlaşmaya davet mektubu

Uzlaşmaya davet mektubu yazılırken kanunda ‘‘pazarlık’’ kelimesi geçtiği için bu ibare mektuba da zorunlu olarak yazılmaktadır. Oysa uygulamada Kamulaştırma Kanunu’ nun 8. maddesinin 5. fıkrasına istinaden kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen fiyat dışında rıza-i alım yapılamamaktadır. Uzlaşma görüşmelerinde vatandaş mektupta yazan ‘‘pazarlık’’ kelimesine istinaden serbest piyasa şartlarındaki gibi bir pazarlık yapılacağı algısına kapılmaktadır. Bu durumu uzlaşma görüşmelerinde, idarenin görevlendirdiği uzlaşma komisyonundaki kişilerin, vatandaşa izah etmeleri çok zordur.

4.3.3. Acele kamulaştırma dava sürecinde yaşanan problemler

Kamulaştırma Kanununun 27. maddesine istinaden açılan acele kamulaştırma davalarında, mahkemece yedi gün içinde 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulması talep edilmektedir. Acele kamulaştırma davasında belirlenen bedel bir nevi işlerin başlayabilmesi için teminat yerine geçecek bir bedel olup çok hızlı bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir. Burada acele kamulaştırma sürecinin 10 ve 15. madde deki esaslar çerçevesinde yapılması 7 günlük sürenin uygulamada en az 1-2 ay sürmesine neden olmaktadır. Buda acele kamulaştırma işleminin amacının dışına çıkması anlamına gelmektedir. Bir nevi 10. madde uyarınca yapılan bedel tespit ve tescil davasında yapılan iş ve işlemlerin nerdeyse tamamı acele kamulaştırma yargı sürecinde de yapılmaktadır. Bu durum boru hattı projelerinde binlerce parsel olduğu düşünüldüğünde aşırı bir yargı yükünü beraberinde getirdiği gibi yatırım projelerinin gecikmesine de neden olmaktadır.

Konu ile ilgili olarak 11/11/ 2014 tarihinde talep edilen bir 27. madde davası 31/12/2014 tarihinde karar verilebilmiştir. Örnek karar Ek-1 de sunulmuştur.

4.3.4. Bedel tespit ve tescil dava sürecinde yaşanan problemler

Kamulaştırma kanununun 10. maddesinde, bedel tespit ve tescil davasına başvurduktan sonra mahkeme, başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için duruşma gününü belirlemesi, bu duruşmada anlaşma sağlanamadığı takdirde en geç

duruşma gününden 10 gün sonrası için keşif günü belirlemesi, bunun akabinde 30 gün sonrası içinde tekrar duruşma günü belirlenmesi gerektiğinden bahsetmektedir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 10/2 maddesinde idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için duruşma günü belirlenmesi öngörülmüşse de, idarelerce yapılan büyük çaplı kamulaştırmalarda, bazen yüzlerce taşınmaz için aynı gün içerisinde açılan davalar bakımından, duruşmaya hazırlık işlemlerinin yapılması, oldukça detaylı olan tebligat işlemlerinin yapılması eldeki sınırlı olanaklar gözetildiğinde anılan süre koşuluna uyulmasını güçleştirmektedir. Bu halde kanunda öngörülen süreyi kanunun amacını gözeterek, "en kısa süre" olarak algılamak ve kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davalarını öncelikli olarak ele almak gerekecektir. Aksi halde alelacele yapılacak iş ve işlemler sonucu davanın sağlıklı bir şekilde görülmesi engellenecek; gereksiz emek, zaman ve parasal kayıplara yol açılacak ve kanunun öngördüğü amaca şekli nedenlerle ulaşamamış olunacaktır(Karagöl, 2009).

Bedel tespit ve tescil davalarında tebligat işlemleri mahkemelerin sorumluluğundadır. Tebligat aşamasında tapu kaydındaki malikin ölü olması, kayıt eski ise tapu kaydında malikin soyadı bilgisinin bulunmaması veya kimlik numarasının olmaması ve isim benzerlikleri taraf teşkilinin yapılamamasına sebebiyet verdiği için mahkeme sürecini oldukça uzatmaktadır. Malikin ölü olması durumunda mirasçılarının tespiti için mahkeme kamulaştırmayı yapan idare avukatına yetki vererek veraset ilamlarının noterler veya Sulh Hukuk Mahkemelerinden alınmasını sağlamaktadır. Malike hiçbir şekilde ulaşamadığında mahkemece kayyım atanmaktadır ki bu işler süreci oldukça uzatmaktadır.

4650 sayılı kanunla değiştirilmiş 2942 sayılı Kamulaştırma kanunu 10. maddesinde anlaşma sağlanamadığı takdirde bedel tespit ve tescil davasının kamulaştırmayı yapan idarece açılmasını öngörmüştür.

Kamulaştırma Kanunu 29. Maddesinden görüleceği üzere kıymet takdir komisyonunun belirlediği bedel parsel malikince kabul edilmeyip bedel tespit ve tescil davası yoluyla belirlenmesi durumunda mahkemece belirlenen bedel kıymet takdir komisyonunun belirlediği bedelden daha düşük olsa bile tüm dava giderleri kamulaştırma yapan idare tarafından karşılanmaktadır. Bunun sonucu iki olumsuzluk doğurmaktadır.

- 1) Boru hattı kamulaştırmaları yoğunlukla üst hakkı ve geçici irtifak şeklinde kurulduğundan kamulaştırma bedelleri mülkiyet kamulaştırması bedeli kadar

yüksek bedeller olmamaktadır. Hatta irtifak yüzölçümü küçük olduğunda çok küçük kamulaştırma bedelleri çıkmaktadır. Bu bedellerle dava masraflarını karşıladığımızda dava masrafının belirlenen bedelden 10-15 katı veya daha fazla bir bedele karşılık geldiği uygulamada görülmektedir. Bir davaya ait mahkeme harcı, bilirkişi ücretleri, karşı taraf vekil tayin etmişse avukat vekalet ücreti, tebligat ücreti hesaplandığında 2019 yılı için yaklaşık 5-6 bin TL' yi bulmaktadır, malik sayısı arttığı takdirde bu rakam daha da fazlalaşmaktadır. Boru hattı projesi kapsamında muhtelif parsellere ait idarenin belirlediği 8. madde bedelleri(kıymet takdir komisyonu, 27. madde bedelleri(acele kamulaştırma), 10. madde bedelleri(bedel tespit ve tescil davası ve yaklaşık mahkeme masraflarının karşılaştırması yapılmıştır.

Tablo 4.4. Kıymet takdir komisyonu, acele kamulaştırma, bedel tespit ve tescil davası bedelleri ve mahkeme masrafları kıyaslama

İL	İLÇE	KÖY	ADA	PARSEL	İDARE (KIYMET TAKDİR KOMİSYONU)	27 MADDE (ACELE KAMULAŞTIRMA)	10. MADDE (BEDEL TESPİT VE TESCİL DAVASI)	YAKLAŞIK MAHKEME MASRAFLARI
ANKARA	GÖLBAŞI	A	115681	6	352.81 ₺	386.00 ₺	285.82 ₺	5,500.00 ₺
ANKARA	GÖLBAŞI	B	121398	40	108.08 ₺	117.45 ₺	79.00 ₺	6,000.00 ₺
ANKARA	GÖLBAŞI	C	121398	43	411.45 ₺	447.10 ₺	299.00 ₺	5,300.00 ₺
ANKARA	GÖLBAŞI	D	122751	11	186.37 ₺	203.07 ₺	96.57 ₺	5,500.00 ₺
ANKARA	GÖLBAŞI	D	122751	221	535.08 ₺	583.02 ₺	294.42 ₺	5,700.00 ₺
ANKARA	GÖLBAŞI	E	0	234	808.53 ₺	885.00 ₺	379.70 ₺	5,400.00 ₺

- 2) 29. madde gereği dava sonucunda vatandaş haklıda çıksa haksızda çıksa veya bedel artsa da artmasa da vatandaştan hiçbir dava gideri ve avukat vekalet ücreti alınmadığından, piyasadaki serbest çalışan avukatlar kamulaştırma yapılan birimleri gezerek vatandaşa hiçbir ücret talep etmeyeceğini belirterek rıza-i alım yapılabilecek vatandaşları bile davaya ikna edip bu durumu kendilerine bir rant kapısı haline getirmektedirler. Dolayısı ile bu şekilde de idare maddi ve manevi olarak zarara uğratılmaktadır.

Bahsi geçen konulara örnek teşkil edecek 10. madde kararı Ek-2 de sunulmuştur.

Kamulaştırma Kanunu' nun 15. maddesinin son fıkrası ‘ Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.’ şeklinde. Bu maddeye göre bilirkişilerce bedel tespiti o gün verilerine göre

yapılmaktadır. Mahkeme süreci mahkemelerdeki iş yoğunluğu, personel yetersizliği vs. nedenlerle uzaması sonucu bu bilirkişi bedelleri üzerinden karara bağlandığı takdirde, geçen süreçte bedele etki edecek olan ve kurumlardan alınan verilerin yeni değerleri çıkmış olacağından bilirkişilerce belirlenen bedel güncelliğini kaybetmiş olacaktır. Taşınmaz sahibi davayı bir üst mahkemeye taşıyarak temyize başvurduğunda bir üst mahkemede güncel verilere göre fiyatın tekrar belirlenmesi gerekliliğine vurgu yaparak kararı bozmaktadır. Bu durumda kamulaştırma yapan idarenin hem zaman kaybetmesine hem de dava masraflarının artmasına, diğer taraftan da adliyelerdeki iş yükünün artmasına sebep olmaktadır.

Konuyla ilgili olarak bir Yargıtay kararında kararın bozulması yönünde gerekçe ‘‘4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı kanunun 10. maddesi gereğince açılan tespit ve tescil davalarında değerlendirmenin; aynı kanunun 15/ son maddesi uyarınca dava tarihi itibari ile yapılması gerekir. Belirtilen nedenle; davacı idarenin usuli kazanılmış hakkı gözetilerek dava konusu taşınmaza dava tarihi olan 2015 verileri esas alınarak değer biçilmesi gerekirken, bu husus gözetilmeden 2014 yılı resmi verilerine göre değer biçen bilirkişi raporu doğrultusunda hüküm kurulması’’ şeklindedir. Yargıtay ilamı Ek-3 de sunulmuştur. Buradan da görüleceği üzere 2015 yılında görülen bir davada 2015 resmi verileri henüz ortada olmadığından 2014 yılı verilerine göre hazırlanan bilirkişi raporu tespit ve tescil davasında alınan kararın bozulmasına sebep olmaktadır.

4.3.5. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin edinimi bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devrinde yaşanan problemler

Yukarda da belirtildiği gibi 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesi, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazileri devir işlemlerinde kamulaştırmayı yapan idare ödeyeceği bedeli belirterek mal sahibi idareye başvuru yapar. Bu başvuruya 60 gün içinde cevap gelmezse idare Danıştay' a dava açar dava 2 ay içinde karar bağlanır. Taraflar bedelde anlaşamadığı takdirde Danıştay kararının tebliğ tarihinden sonra 30 gün içinde K.K. 10 madde esaslarına göre işlemlere devam edilerek bedel tespit ve tescil davası açılır.

Burada yine uygulamada genellikle ilgili kurumlar 60 gün içinde kamulaştırmayı yapan idareye cevap verememektedirler. Bunun sebebi ise burada da kamulaştırmayı yapan idarenin teklif ettiği fiyatları değerlendirecek bilgi ve beceride personel olmayışıdır. Ayrıca kurumlardaki personeller karar almada kendine bir güvensizlik

içinde olduklarından sorumluluk almaktan kaçınmaktadırlar. Bu sebeple ikinci bir alternatif olan yargıya işi yüklemektedirler. Dolayısıyla 30. madde kapsamında da çoğu zaman devirler yargı kararıyla yapılabilmektedir. Zaten yoğun olan adliyelerdeki iş yoğunluğunu artırmak suretiyle hem zaman hem de ekonomik anlamda gerek idare gerekse devlet zarara uğramaktadır.

4.3.5.1. Kamulaştırma hattının hazineye ait parselden geçmesi

Hazineye ait taşınmazların kamulaştırma kapsamında devri işlemleri defterdarlık veya mal müdürlükleri ile iliği idare arasında olmaktadır. Buralarda çalışan personel genellikle tecrübesiz olmalarından kaynaklı ne yapacağını bilemediğinden sürecin uzamasına sebep olmaktadır. Bu sebeple de genellikle kamulaştırma yapan idare ilgili kurumdan 60 gün içinde cevap alamadığı için Danıştay kanalıyla kamulaştırma işlemlerini sürdürmektedir.

Bu konuyla ilgili olarak kamulaştırma yapan bir idarenin Danıştay'a başvurusu sonucu Danıştay karar ilanında dava dilekçesine atıfla " Müvekkil kurum araziler ile ilgili proje ve detay çizimlerini başvuru yazısı ile birlikte davalı idareye sunmuş olmasına rağmen davalı idare müvekkil kurumun talebini cevapsız bırakarak oyalamış; açıkça red yada kabul beyanında bulunmamıştır. Ülkemiz için stratejik öneme sahip olan bu projenin iyi niyet kurallarına aykırı bir şekilde bekletilmesi gecikmelere sebep olacağı ve ülkemizi " Hükümetler arası Sözleşme hükümlerine uymayan taraf" konumuna düşüreceği için davalı kurumun bu tutumu kabul edilemez." ibarelerinin yer aldığı görülmüştür. Kararda bahsi geçen taşınmazlar kamulaştırma yapan idare için daha çok öneme sahip olduğundan idare lehine karar verilmiştir. İlgili Danıştay kararı Ek-4 de sunulmuştur.

Bunun yanında hazineye ait taşınmazlarda mal müdürlüklerinin ihale prosedürünü kamulaştırılacak parseller içinde uygulaması süreci uzatmaktadır.

4.3.5.2. Kamulaştırma hattının karayolundan geçmesi durumu

Kamulaştırma hattının karayollarını kestiği durumlarda da Karayolları Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar üzerine inşaat yapılması hususunda da mevzuat açısından bir takım sıkıntılar çıkmaktadır. Bu tür sıkıntılarda ancak yargı yolu ile çözüme kavuşturulmaktadır.

Hukuki dayanağı yukardaki bölümlerde anlatılmış olan ve uluslar arası öneme sahip bir proje olan TANAP projesinin karayoluna denk gelmesi ile müstakil ve daimi üst hakkı ve geçici irtifak hakkı için KK. 30. madde kapsamında karayollarına başvurulmuştur. Karayolları Genel Müdürlüğü, talep edilen üst hakkı ve geçici irtifak hakkının emniyet sahası içinde kalmaması ve yolun alt kısmından geçmesini sebep göstererek talebi 30. madde kapsamında karşılanamayacağını beyan ederek başvuruya olumsuz cevap vermiştir. Buradan da görüleceği üzere 1850 km'lik uluslara arası bir boru hattının karayolunu kesiyor olması ve karayollarının bunu reddetmesi ülkemizi çok gülünç bir duruma düşürmektedir. Konu ile ilgili olarak Danıştay' a açılmış olup dava ile ancak devir sağlanmıştır. Danıştay kararını incelediğimizde, kararda BOTAŞ dava dilekçesinde; ‘‘ Müvekkil kurum araziler ile ilgili her türlü proje ve detay çizimlerini başvuru yazısı ile birlikte davalı idareye tarihli ... sayılı cevabi yazısında müvekkil kurumun talebine ‘‘ekli kroki ve uydu görüntüsünde görüldüğü üzere daimi irtifak ve istenen sahalarda emniyet sahasında kalan değil kısmen yol altında kalan sahadır. Bu nedenle 2942/30. madde uyarınca işlemin yapılmasının uygun olmadığı düşünülmektedir.’’ şeklinde cevap vererek talebimizin uygun bulunmadığından bahisle reddetmiştir. Ülkemiz için stratejik öneme sahip olan bu projenin bu şekilde hukuka ve iyi niyet kurallarına aykırı bir şekilde reddedilmesi gecikmelere sebep olacağı ve ülkemizi ‘‘ Hükümetler arası Sözleşme hükümlerine uymayan taraf’’ konumuna düşüreceği için davalı kurumun bu tutumu kabul edilemez. Kaldı ki aynı projede aynı projede aynı bakanlığa bağlı ... İli Merkez İlçe köyü sınırları içinde bulunan mülkiyeti davalı kuruma kayıtlı olan ... ada ... parsel nolu parsel üzerine irtifak hakkı kurulması talebimize KGM 16. Bölge Müdürlüğü yasal mevzuata uygun olarak, projenin önemine binaen gecikmeksizin muvafakat vermiştir. Aynı kurum doğru ve yasal uygulaması bu şekilde olmalıdır.’’ şeklinde gerekçesinde yer verilmiştir. Danıştay BOTAŞ lehine karar vermiştir Danıştay kararı Ek-5 te sunulmuştur.

Gerekçeyi incelediğimizde aynı kuruma ait farklı bölgelerde farklı yaklaşımlar olduğu açıkça görülmektedir. Bu durumda yine kurumlarda çalışan sorumluluk alabilen yetenekli ve konulara objektif yaklaşabilen personel ile beceriksiz ve sorumluluk almaktan çekinen veya iyi niyetli ve kötü niyetli personel farkını ortaya koymaktadır.

4.3.5.3. Kamulaştırma hattının demiryolundan geçmesi durumu

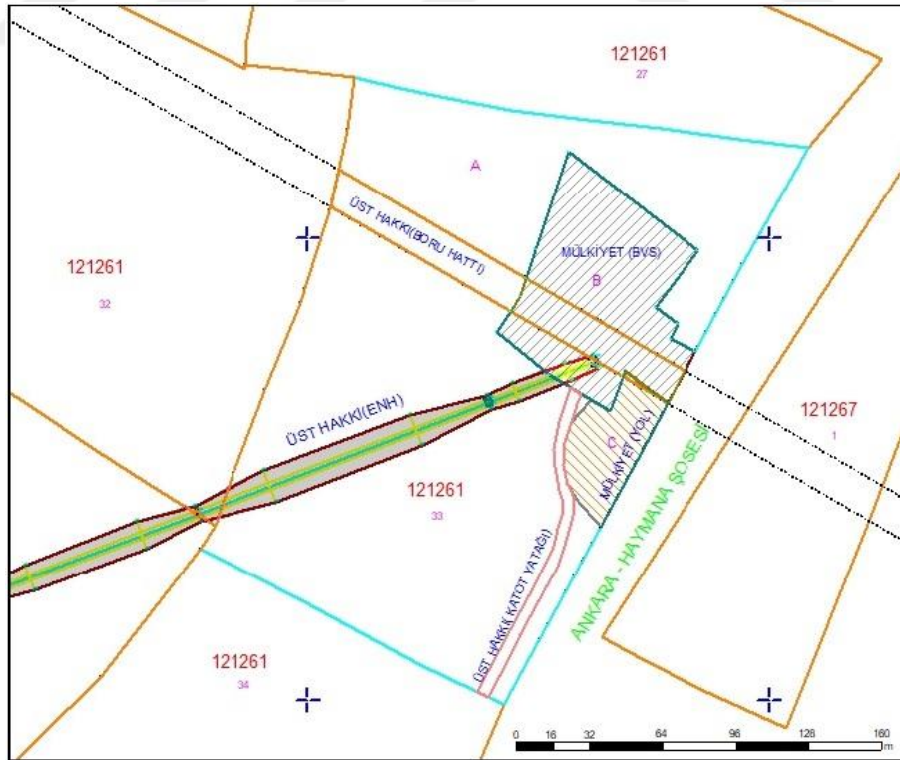
Kamulaştırma hattının demir yoluna denk gelmesi durumunda da yine 30. madde hükümlerince uygulamaya yön verilmektedir. TANAP projesinin hızlı tren hattıyla kesiştiği bölümler için 30. madde kapsamında TCDD(Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları) İşletmesi Genel Müdürlüğüne başvuru yapılmış ancak projenin geçişiyle ilgili detayları isteyerek süreç sürüncemede bırakılarak onlardan da yine olumlu cevap alınamadığı için Danıştay'a dava açmak zorun kalınmıştır. Konu ile ilgili Danıştay kararında idarenin dava dilekçesine atıfta bulunulmuş olup dilekçedeki'' Müvekkil idare araziler ile ilgili her türlü proje ve detay çizimlerini davalı idareye sunulmuş olmasına rağmen davalı idare tarihli ... sayılı cevabi yazıda ''Ankara-İstanbul Yüksek Hızlı Tren hattına yapılacak dikey boru hattı geçişine ilişkin proje ve detay çizimlerle birlikte müracaat halinde gerekli çalışmalar yürütüleceğinden'' bahisle çelişkili cevap vererek söz konusu parsel için talep edilen 3 yıllık geçici irtifak talebine hukuki dayanaktan yoksun gerekçelerle muvafakat etmemiştir.'' ifadesi dikkat çekmektedir. Danıştay BOTAŞ lehine karar vermiş olup Danıştay kararı Ek-6'da sunulmuştur.

4.3.6. Kısmi kamulaştırmada yaşanan problemler

Kamulaştırma işi, oldukça pahalı ve zor bir süreç olduğundan; kamu projeleri ya uygulanamamakta ya da planlanan sürede gerçekleştirilememektedir. Kamulaştırılan kısım amacı dışında kullanılmadığından kurumlar açısından kullanım esnekliği bulunmamaktadır. Projede amaç yalnızca taşınmazın ihtiyaç duyulan kısmının kamulaştırılması olduğundan hem parsel geometrisi bozulmakta, hem de örneğin hızlı tren projelerinde uzun mesafeler boyunca parselin iki tarafı arasında bağ koparılmaktadır. Böylece malik aleyhine zarara sebep olunmakta, çevre parsellerde oluşan değer artışlarının hem kamulaştırma maliyetlerini azaltacak hem de arazi spekülasyonunu engelleyecek şekilde bir mekanizmayla kamu ve malik yararına düzenleme anlayış ve öngörüsüne sahip olunmadığından, maliyetler yüksek seviyelere ulaşırken, mağduriyetlerde artmaktadır (Evren, 2012).

Kanunu'nun 12. Maddesine göre kısmi kamulaştırma yapıldığında, kamulaştırılan alandan arta kalan kısmın değerinde eksilme olabilir veya arta kalan kısım hiç işe yaramaz hale gelebilir. Bu durumlar genellikle kamulaştırma yapan idare

ve vatandaş arasında problemlere yol açmaktadır. Yukarıda da belirtildiği gibi kamulaştırmayı yapan idareler sadece işine lazım olacak kısmı kamulaştırmak istemektedir. Ancak vatandaşın bazen bir yatırım projesi yapmak(örneğin besi ahır, tavuk çiftliği gibi) için satın aldığı tarımsal nitelikli araziye kamulaştırma hattı denk gelebilmektedir. Bu durumda idareler, vasfı tarla olan bir arazinin kısmi kamulaştırma sonrası kalan kısmı ekilip biçilebileceği için almak istememektedir. Bu durumda kamulaştırma işlemi vatandaşın kendi yatırım projesini iptal etmesine sebep olabilmektedir. Burada kalan kısmın değer kaybının hesaplanarak kamulaştırma bedeline eklenmesi de vatandaşın işini çözememektedir. Benzer bir duruma Şekil 4.12’de yer verilmiştir. Şekildeki 121261 ada 33 nolu parselin sahibi çiftlik yatırımı yapmak için satın aldığı arazisinden boru hattı geçmesi sebebi ile kendi yatırım projesinden vazgeçmek zorunda kalmıştır. Şekilden de görüleceği üzere B ve C ile gösterilen kısım blok vana istasyonu ve yolu için mülkiyet kamulaştırması, turuncu renkli hat boru hattı inşaatı için üst hakkı alanı ve ENH için üst hakkı vs. şeklinde parselin geometrisini bozacak şekilde kamulaştırma işlemleri yapılmıştır. Bunun yanında boru hattı, enerji nakil hattı ve vana istasyonu parseli yeni yapı yapılamaz hale getirmiştir.



Şekil 4.12. Kısmi kamulaştırmada parsel geometrisi

Kısmi kamulaştırma yapılan bir taşınmazın, kamulaştırılan kısmından arta kalan bölümü kullanılabilir halde değil ve yararlanılamayacak durumda ise, kalan kısım işlevini yitirdiği yani %100 değer kaybı olduğu için taşınmazın tamamen kamulaştırılması gerekir. Kamulaştırma Kanununun 12. maddesinin 5. fıkrasına göre; taşınmaz maliki, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açmaması halinde, kamulaştırma kararının kendisine tebliğinden itibaren 30 gün içinde idareye yazılı başvuru yapmak suretiyle, taşınmazın kalan kısmının da kamulaştırılmasını talep edebilecektir (md.12/4). Bu suretle yapılacak kamulaştırma, yeni bir işlem (kamulaştırma) olmayıp önceki kamulaştırmanın devamı niteliğindedir.

Bu bağlamda, Danıştay'ın verdiği bir kararda; “Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değilse, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur” hükmüne yer verilmiştir (URL 5).

5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Ülkemizde arazi içerikli bir kamusal proje yapılırken, arazi edinim yöntemlerinden ilk olarak kamulaştırmaya başvurulmaktadır.

Kamulaştırmayı, devletin, kamu yararının gerektiği hallerde kamu gücünü kullanarak, özel kişilere ait taşınmazlara karşılığını ödemek suretiyle el koyması ve bunları kamu hizmetine sunması olarak nitelendirdiğimizde, mülkiyet hakkına zorla müdahale etmek gibi görünse de Anayasa ve yasalarda yer alması bakımından haksız bir fiil olmadığı Yargıtay kararlarında görülmektedir.

Kamulaştırma, her ne kadar anayasa ve yasalarda dayanakları bulunsa da kişilerin malına bir bedel karşılığı el konulması olarak bakıldığında, maddi olarak insanlar tatmin edilmiş olsa bile, belki yüzyıllar öncesinde dedelerinden miras kalan arazinin kişilerin ellerinden zorla alınması manevi anlamda bir burukluk veya tatminsizlik oluşturmaktadır.

Kamulaştırma işlemi, birbirine bağlı bir takım işlemlerden oluşmaktadır. Bu işlemlerden birisinin eksik yada hatalı uygulanmasının işlemin iptal edilmesine neden olabilmektedir. Bu durum, hem idareyi hem de taşınmaz sahibini olumsuz yönde etkileyecek bir hale düşürebilir. Yaşanabilecek olumsuzluklar aynı zamanda kamulaştırma sonucu yapılacak olan kamu hizmetinin yapılamamasına veya gecikmeye uğramasına sebep olacaktır. Bu nedenle kamulaştırma işlemleri dikkatli ve itinalı bir şekilde gerçekleştirilmelidir.

Kamulaştırmanın teknik sürecine bakıldığında problemlerin en büyük kaynağını kadastro verilerinin sağlıklı olmamasından kaynaklandığı görülmektedir. Ülkemizde kadastro verilerinin 3402 sayılı kadastro kanununun 22/a maddesine göre yenileme çalışmaları devam etmektedir ancak hala ciddi oranda yenilemeye muhtaç birim vardır. Sadece kamulaştırma çalışmaları değil bu birimleri ilgilendiren kamusal projelerin hepsinde kadastro verilerinin sağlıklı oluşu projelerin sürecini uzatmakla birlikte hem idare hem de vatandaş açısından ekonomik zararlara sebebiyet vermektedir. Bir an önce ülkenin tamamında iyi bir planlama ile maksimum verim minimum maliyet olacak şekilde ülkenin ihtiyaçları doğrultusunda ilgili kurumlarla koordineli olarak sayısallaştırma, 22/a uygulaması, toplulaştırma çalışmaları ve imar uygulamaları ile sağlıklı bir kadastro verisi oluşturulması çok büyük önem arz etmektedir.

Ülkemizde aynı bölgede farklı içerikteki uygulamaları kapsayan projelerin (22/a uygulaması, arazi toplulaştırması, kamulaştırma vs.) aynı sürece denk gelmesi projelerin

gerçekleştirilmesinde önemli derecede hukuki ve teknik sorunlara yol açmaktadır. Ayrıca projelerde süre açısından gecikmelere, bu gecikmelerde proje maliyetinin artmasına sebep olmaktadır. Bu gibi aksaklıkların önüne geçilebilmesi için kurumlar arası koordinasyon merkezlerinin kurulması gerekli olup hayata geçirilecek projeler önem-maliyet ilişkisi göz önünde bulundurularak sıralama yapılmalıdır veya birlikte yürütülebiliyorsa ülke ekonomisine en yararlı olacak şekilde bütün tarafların en az mağdur olacağı bir yol haritası çizilmelidir.

Tapu sicilinin tutulması ile ilgili olarak TAKBİS sistemine geçilmiş olması çok önemli bir gelişmedir. Ancak uygulamalarda çok farklı durumların olması sistemin hala yetersiz olduğu ve ayrıca kullanıcılarında sisteme tam olarak hakim olmadığı kamulaştırma çalışmaları özelinde görülmüştür. Şerhler ve beyanlar kısacası takyidatların taşınmaması gereken parsellere sistem tarafından otomatik olarak aktarılmaktadır. Burada tapu mevzuatının yanlış yorumlanması da etkilidir, bu durumların düzeltilmesi için gerekiyorsa mevzuat değişiklikleri de yapılmalıdır. TAKBİS' in ülkenin tüm ihtiyaçlarına cevap verecek şekle getirilmesi ve kullanıcıların sürekli eğitimlerle sistemi maksimum verimle kullanmaları sağlanmalıdır.

29 ve 30 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kuruluş, yetki ve sorumluluklarına ilişkin maddeye “toplu değerlendirme faaliyetlerini düzenlemek ve yürütmek” ibaresi eklenmiştir. Bu düzenleme taşınmaz değerlendirme konusunda ülkemiz adına çok güzel bir gelişmedir. Ancak bir an önce içi doldurularak kuruluş amacına uygun ve verimli bir hale getirilmelidir. Taşınmaz Daire Başkanlığı'nca ülke çapında tüm kadastro müdürlüklerinde uzman kişilerce oluşturulmuş değerlendirme birimleri kurulmalıdır. Bu birimler tarafından her yıl ülkemizin güncellenebilir nitelikte olan, taşınmaz değer haritalarının yapılması gerekmektedir. Bu sayede taşınmazın gerçeğe en yakın değeri belirlenerek gerek vergisel anlamda gerekse kamulaştırma çalışmalarına en güvenilir ve en doğru kıyası yapabilecek gerçekçi değerlerin olması yapılacak iş ve işlem sürelerini kısaltacağı gibi gerek idare gerek vatandaş mağduriyetlerinin bir nebze önüne geçilebilecektir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi kamulaştırma yapan idarelerin kendi bünyesinden en az üç kişiden oluşan kıymet takdir komisyonu oluşturulmasını öngördüğü halde kıymet takdir komisyonundaki kişilerin hangi nitelikte olması gerektiği ile ilgili bir açıklama yoktur. Ancak ülkemizde kamulaştırma yapan kurumların çoğunda taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişiler bulunmamaktadır.

Bu durum kurumun veya vatandaşın zarara uğramasına sebebiyet vermektedir. Kanunda kıymet takdir komisyonunu oluşturacak kişilerin niteliklerine de yer verilmelidir.

Kamulaştırma Kanunu 7. maddesi gereği tapu kaydına düşülen 6 ay süreli idari şerh süreci uygulamada daha uzun sürmekte olup, bu şerhin amacı tapu kaydında oluşacak bir değişikliğin kamulaştırma yapan idarelere hızlı bir şekilde ulaşmasını sağlamaktır. Ancak Tapu Müdürlüklerinde bildirim konusunda aksaklıklar yaşanmakta olup o taşınmazla ilgili herhangi bir malik değişikliği süreci başa almaya sebebiyet vermektedir. Bu konunun çözümü için online sistemler kurularak değişikliğin, anında kamulaştırma yapan idareye bildirilmesi gerekmektedir.

Kamulaştırma kanunu 8. madde satın alma usulünde her ne kadar pazarlıktan bahsetse de uygulamada aynı maddenin 5. fıkrası gereği uzlaşma komisyonu, kıymet takdir komisyonunun belirlediği fiyatın dışına çıkamamaktadır. Uzlaşma görüşmelerinde vatandaş mektupta yazan "pazarlık" kelimesine istinaden serbest piyasa şartlarındaki gibi bir pazarlık yapılacağı algısına kapılmaktadır. Mevzatta "pazarlık" kelimesi çıkartılarak "kıymet takdir komisyonunca belirlediği bedel" ifadesinin getirilmesi vatandaşın ve uzlaşma komisyonunun daha kolay anlaşmasını sağlayacaktır.

Bedel tespit ve tescil davalarında Kamulaştırma Kanunu'nun 29. maddesi gereğince taşınmazı kamulaştırılan vatandaşın hiçbir dava ücreti talep edilmemekte olup tüm yargı giderleri ve avukat vekalet ücretleri kamulaştırma yapan idare tarafından karşılanmaktadır. Bu durum serbest çalışan bazı avukatların vatandaşları etkileyerek rıza-i alıma yaklaşmamalarına sebep olmaktadır. Sadece kamulaştırma davalarına özel olarak asgari avukatlık ücreti(2019 yılı için yaklaşık 2700 TL) çok düşürülerek cazip olmaktan çıkarılmalıdır. Veya bilirkişilerin belirlediği kamulaştırma bedelinin üstünde avukat vekalet ücreti olamayacağı mevzuata eklenmelidir. Bu şekilde çok düşük kamulaştırma bedeli olan yerler için avukata başvurulduğunda avukat vekaleti kabul etmeyeceğinden vatandaşın rıza-en kamulaştırma işlemine sıcak bakması sağlanmış olacaktır.

Kamulaştırma güzergâhı üzerinde gerek özel mülkiyete ait gerekse kamu mallarının edinimi yasal süreç içerisinde istenilen zaman diliminde gerçekleşmemektedir. Ulusal ve Uluslararası projelerde süre ile sınırlandırılmış yatırımlarda Kamulaştırma Kanununun 8.madde uygulaması (satın alma usulü) yeterli olmamaktadır. 10.madde Bedel Tespit ve Tescil davaları ise Asliye Hukuk Mahkemelerinde iş yoğunluğu, eleman eksikliği tecrübesiz yargı personeli gerekse tapu sicillerinin güncel olmaması (intikal ve taksimlerin güncel olmaması) sebebiyle uzun

zamanda (birkaç yıl gibi) sonuçlanmaktadır. Kamulaştırma işlemi başlı başına bir uzmanlık alanı olabilecek işlemler bütününden oluştuğu aşıkardır. Ülkemizde bu noktada yargı ayağında da ayrı bir uzmanlık alanı olması gerekmektedir. Yani nasıl bazı illerimizde Kadastro mahkemesi varsa Kamulaştırma Mahkemeleri de kurularak yargı ayağı da uzmanlaştırılmalıdır. Kamulaştırma mahkemeleri bünyesinde, hem teknik anlamda hakimlere yardımcı olacak hem de taşınmaz değerlendirme işini piyasadan toplama bilirkişilere bırakmayacak şekilde, Taşınmaz Değerleme Uzmanı, Harita Mühendisi, İnşaat Mühendisi, Mimar, Şehir Plancısı, Ziraat Mühendisi ve kamulaştırma yapılacak birimin muhtarının da sonrada katılabileceği bir birim oluşturulup davalar için gerekli bedel tespitlerini bu birim yapmalıdır. Bu sayede sayıları git gide artan meslektaşlarımıza istihdam kapısı açılmış olacak hem de mahkemelerin işleri daha da kolaylaşacak, daha hakkaniyetli, içinde hiçbir şaibeye yer vermeden ve hızlı bir şekilde karar alınabilecektir.

Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde idarenin istemiyle mahkemece 7 gün içinde o taşınmaza el konulabilir ibaresine rağmen, bedel tespiti 10. madde esas alınarak 15. madde uyarınca yapılması ibaresi ve mahkemelerin yoğun iş yükü sebebiyle 7 günlük süre uygulama 1-2 ay sürebilmektedir. Stratejik öneme haiz ulusal ve uluslararası projelerde zaman ve iş kaybını önlemek amacıyla kamu yararının uygunluğu kabul edilen yatırım projelerinin biran önce hayata geçirilebilmesi için 10.madde bedel tespit ve tescil davası açılmadan, 27. madde aşamasında 10. Madde esas alınarak 15. madde uyarınca bedel tespiti yapılırken daha titiz bir çalışma ile bilimsel kriterlere ve toplumun hakkaniyet açısından beklentilerine cevap verecek bir değerlendirme yapılmalı ve bu değerlendirme üzerinden taşınmaz sahiplerine kamulaştırma bedeli ödenmelidir. 27. madde davalarında da mahkemeler tescil işlemi hakkında karar verme yetkisine sahip olmalıdır. Tüm şartlarda belirlenen kamulaştırma bedeli 10. madde bedel tespit ve tescil davasına ihtiyaç kalmadan yargıda temyiz yolu açık olmalıdır. Bu sayede mahkemelerin iş yükü azaltılarak iş kaybı ve zaman açısından tasarruf sağlanmalıdır. Eğer bu önerimiz yerinde bulunmazsa acele kamulaştırma davasında bedel tespiti esasları 10. madde esas alınarak 15. madde uyarınca yapılması ibaresi kaldırılarak, acele kamulaştırma bedelini bir teminat gibi düşündüğümüzde rayiç bedel üzerinden hiç keşif yapılmadan teminat bedeli adı altında bir bedel belirlenerek kanunun öngördüğü (7 gün) sürede acele kamulaştırma davası sonuçlandırılmalıdır. Bu şekilde hem dava masrafları azalacak hem de süreç kısılacaktır.

Boru hattı kamulaştırmaları yoğunlukla üst hakkı ve geçici irtifak şeklinde kurulduğundan kamulaştırma bedelleri mülkiyet kamulaştırması bedeli kadar yüksek bedeller olmamaktadır. Hatta irtifak yüzölçümü küçük olduğunda çok küçük kamulaştırma bedelleri çıkmaktadır. Bu bedellerle dava masraflarını karşıladığımızda dava masrafının belirlenen bedelden 10-15 katı veya daha fazla bir bedele karşılık geldiği uygulamada görülmektedir. Kamulaştırma bedeli mahkeme masraflarından daha az olduğu durumlarda kamulaştırmayı yapan idarelerce bedelde esneklik sağlanıp biraz daha arttırılmak suretiyle dava yoluna gitmektense satın alma usulünü tercih etmeleri yerinde olacaktır. Bu konuda kamulaştırma planları hazırlanırken azami dikkat gösterilmeli zorunlu olmadıkça küçük kamulaştırma miktarları plan dışına çıkarılmalıdır. Ayrıca bu konuda mevzuat değişikliğine de gidilebilir. İdarenin belirlediği bedel vatandaşça kabul edilmediği takdirde 29 ve 30 numaralı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile oluşturulacak olan TKGM bünyesindeki Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığının belirlediği fiyat esas alınarak onların hakemliğinde vatandaşla tekrar görüşülerek re sen tescil yoluna gidilebilir.

Kamulaştırma Kanunu 30. madde kapsamına giren devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin devri konusunda da taşınmazın mülkiyetini elinde bulunduran kamu kurumlarıyla devirde idari ve ilgili idarenin konu hakkında yetersiz ve tecrübesiz olmasından kaynaklı sorunlar ve gecikmeler sebebiyle 60 gün çoğu zaman aşılıp Danıştay kanalıyla devir işlemleri yapılabilmektedir. 30. madde değiştirilerek 60 gün kaldırılmalıdır. Devir hemen yapılmalı bedel ise devir sonrasına bırakılmalıdır. İdari sorunlar için ise yukarıda belirttiğimiz gibi kurumlar arası koordinasyon merkezleri devreye girmelidir.

Kısmi kamulaştırmalarda geriye kalan kısım, idare ve vatandaş açısından sorunlara neden olmaktadır. Burada geriye kalan kısmın kullanılıp kullanılmayacağı göreceli bir kavram olup idareleri ve vatandaşları karşı karşıya getirmektedir. Vatandaş mağduriyetinin önlenmesi için böyle durumlarda taşınmazın tamamı kamulaştırılarak kurumun ihtiyacı dışında kalan kısmın talep halinde başka bir vatandaşa idarece satış yolunun açık olması sağlanmalıdır.

Kamulaştırma işlemi gerek hukuki gerekse teknik yönden birçok iş ve işlemi kapsayan uzun bir süreç olmasının yanında kamulaştırılacak olan taşınmaz mala ödenecek olan bedeli de düşündüğümüz zaman çok maliyetli bir iştir. Bu nedenle arazi içerikli bir kamusal projenin arazi ediniminde ilk olarak kamulaştırmaya başvurmak yerine daha az masraflı ve vatandaş da zorlamaya sebebiyet vermeyecek şekilde,

ihtiyaçlara optimum çözüm oluşturacak başka arazi edinim yöntemleri geliştirmek ve kullanmak gerekmektedir. Bu bağlamda ülkemizde, kırsal alanlarda kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması, kentsel alanlarda ise kamulaştırma amaçlı imar uygulamalarının yaygınlaştırılması isabetli olacaktır.

Çalışma kapsamında ele alınan sorunlar incelendiğinde genel olarak veri yapısı ve veriye ulaşamama gibi nedenlerin ön plana çıktığı görülmektedir. Bu kapsama konumsal veri standartları ve veriye ulaşım gibi araçların önemi daha da belirgin hale gelmektedir. Kamulaştırma, toplulaştırma ve değerlendirme çalışmalarının altlığına kadastral verilerin oluşturduğu göz önüne alındığında kadastral parsel verisinin güncel ve standart dahilinde ifade edilmesi gerekliliği açık bir şekilde görülmektedir. Ancak günümüzde oluşturulan bilgi sistemleri incelendiğinde, tek bir veri tabanına bağlı ve ortak çalışan sistemler yerine birbirinden bağımsız sistemlerin varlığı söz konusudur. Yenileme çalışmaları, toplulaştırma ve kamulaştırma çalışmalarında parsel verilerinin öznelikleri ve şekilleri değiştiğinden kamulaştırma çalışmalarında sıkça güncellik problemi yaşanmaktadır. Bu nedenle özellikle kadastral veri kaynaklı hataların önüne geçilmesi için hem kadastral verilerin belirli bir standartta ifade edilmesi hem de güncel ve tek bir veri kaynağına erişim yapılabilecek sistemlerin varlığı gerekmektedir. Böylece kamulaştırma yapılacak alanlarda güncel veriye ulaşılabilir ve planlama işlemleri askıya alınmadan gerçekleştirilebilecektir. TAKBİS sistemi her ne kadar kadastral parsellerin yönetimi açısından önemli olsa da, bazı teknik eksiklikleri ve kurum politikaları nedeniyle doğrudan kamulaştırma işlemlerinde kullanılamamaktadır. Tüm bunların yanında kadastral verinin farklı kaynaklardan elde edilmiş olması nedeniyle oluşacak teknik hatalar ise gerek yenileme çalışmaları, gerekse konumsal veri standartlarının uygulanması sayesinde mümkün olduğunca elimine edilmiş hale gelecektir.

KAYNAKLAR

- Açlar, A. ve Çağdaş, V., 2002, Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, 1. Baskı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Akay, Y. ve Çiçek, Y., 2005, Uygulamalı Kamulaştırma Tekniği, *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, Ankara, 1-4.
- Akyol, N., Yomralıoğlu, T., Uzun, B., 1992, Türkiye’de Ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma Çalışmaları, İmar Planlarının Uygulanması semineri, *Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü*, Trabzon, 157-165.
- Alkan, R. M., 2014, Kamu Hizmeti için Gerekli Olan Taşınmazların Edinimi: Hitit Üniversitesi Kampüs Çalışmaları Örneği, *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi* 6 (1), 13-24.
- Aytaç, F., 1987, Kamulaştırma ve uygulamada karşılaşılan sorunlar, *Amme İdaresi Dergisi*, Cilt: 20 Sayı: 2, Ankara, 56-56.
- Anonim, 2013, Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi El Kitabı, *Sebat Proje Müh. Müş. Tic. Ltd. Şti.* Ankara, Doküman No: SBT-REP-EGG-GEN-001, 30-167.
- Arcak, A., 1986, Kamulaştırma-Devletleştirme Kanunları, Cilt:1, 151-151.
- Ayten, T. ve Çay, T., 2012, Uzun Mesafeli Hat Projelerinin Kamulaştırmalarından Doğan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, TS03G - Compulsory Purchase and Compensation, 5743, FIG Working Week 2012 Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage Rome, Italy, 6-10.
- Ayten, T., 2015, Kamulaştırma Amaçlı Arazi Topplulaştırması, Doktora Tezi, *S. Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya, 25-58.
- Berberoğlu, A., 2004, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığında Kamulaştırma Kavramı ve Türkiye Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 208-212.
- Büyüktavşan, M. T., 2012, Kamulaştırmada Malikin Hakları ve Yükümlülükleri, Yüksek Lisans Tezi, *G.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 79-147.
- Çağla, H., İşcan F., Hekim B., 2016, Kamulaştırma Kanununun 27.Madde Uygulaması (Acele Kamulaştırma), *Selçuk Üniversitesi Teknik-Online Dergi Cilt:15,Sayı:1-2016*
- Çay, T. ve Evren, N., 2007, Kamulaştırma Uygulamalarında Uzlaşma Başarımı, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara.

- Çoban Atik, A., 2013, Kamulaştırmada Yargısal Denetim, Doktora Tezi, *S.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Konya, 118-121.
- Demirbaş, M., 2014, İstanbul İçme Suyu Havzalarında Uygulanan Kamulaştırma Çalışmalarının İdare Ekonomisi Açısından İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, *Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 18-62
- Dörtgöz, G. Ö., 2014, Yeni Tüzüğe Göre Tapu İşlemleri, *Bil Ofset*, Ankara, 223-298.
- Erdin, E. O., 2010, Kamulaştırma Bilgi Sisteminin Oluşturulması: Musabeyli Barajı Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Kayseri, 16-22.
- Eren, A., 2014, Türkiye’de Kamulaştırmaz El Atma Kavramı ve Davaları, Yüksek Lisans Tezi, *Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 4-50.
- Ergüven, Ö. C., 2013, Kamulaştırma Kanununa Göre Kamulaştırmada Satın Alma Usulü, Yüksek Lisans Tezi, *Marmara Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 75-112.
- Evren, N., 2012, Türkiye’de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar, Doktora Tezi, *S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya, 21-46.
- Fırtına, Z., 2009, Enerji Sektöründe Özel Kişiler Lehine Kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 25-30.
- Göktepe, H. S., 2010, Türk Hukukunda Kamulaştırma-Kamulaştırmaz El Atma ve Eşya Hukuku Yönünden Sorunları , Yüksek Lisans Tezi, *İ.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 4-140.
- Gül, Ş., 2013, Kamulaştırma Sınırı Nasıl Geçirilir. kamulastirmaplani.blogspot.com, <http://kamulastirmaplani.blogspot.com.tr/2013/06/karayollar-kamulastrma-snr-nasl.html> [Ziyaret Tarihi: 5 Mayıs 2014].
- Gürsel Kutlu, M., 2009, Kamulaştırma Hukuku, Seçkin Yayınları, Ankara, 279-279.
- Hayta, M. A., 2007, Kamulaştırma Davaları, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 228-235.
- Karagöl, Ö., 2009, Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespiti Esasları , Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Kültür Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 45-52.
- Karal, Z.S., 2016, Kamulaştırılan Malın Geri Alınması Davası. karal.av.tr <http://karal.av.tr/makaleler.asp?MakaleID=10.html> [Ziyaret Tarihi: 15 Eylül 2016].
- Karaman, B., 2015, Acele Kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 50-163.

- Küllüoğlu, N., 2010, Kadastro Yenilenmesinde Karşılaşılan Sorunların Araştırılması ve Bazı Öneriler, Yüksek Lisans Tezi, *Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Zonguldak,3-22.
- Pehlivan, C., 2008, Kamulaştırmada Bedel Tespiti, Yüksek Lisans Tezi, *İ.K.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 13-16.
- Sert, A., 2005, Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, *Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul,47-52.
- Tandoğan, B. P., 2009, Türkiyedeki Enerji Projeleri İçin Yürütülen Kamulaştırma İşlemleri, Mevcut Politikalar, Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, <http://www.bptandogan.av.tr/makaleler.php> [Ziyaret Tarihi:25 Ağustos 2017].
- T.C. Resmi Gazete, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu. (18215), 8.11.1983. <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.5.2942&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=kamula%C5%9Ft%C4%B1rma%20kanunu&Tur=1&Tertip=5&No=2942> [Ziyaret Tarihi: 5 Kasım 2015].
- T.C. Resmi Gazete 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. (17863), 9.11.1982.<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.5.2709&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=anayasa&Tur=1&Tertip=5&No=2709> [Ziyaret Tarihi: 5 Kasım 2015].
- T.C. Resmi Gazete, 4721 Türk Medeni Kanunu. (18215), 8.12.2001 <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.5.4721&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=t%C3%BCrk%20medeni%20kanun&Tur=1&Tertip=5&No=4721> [Ziyaret Tarihi: 7 Ekim 2015].
- T.C. Resmi Gazete, 2644 Sayılı Tapu Kanunu. (2892), 29.12.1934. <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.3.2644&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=tapu%20kanunu&Tur=1&Tertip=3&No=2644> [Ziyaret Tarihi: 5 Kasım 2015].
- T.C. Resmi Gazete, 3402 sayılı Kadastro Kanunu. (19512), 9.7.1987. <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=1.5.3402&sourceXmlSearch=&MevzuatIliski=0> [Ziyaret Tarihi: 12 Haziran 2015].
- T.C. Resmi Gazete, 6831 sayılı Orman Kanunu. (9402), 08.09.1956. <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.3.6831&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=orman%20kanunu&Tur=1&Tertip=3&No=6831> <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.3.2644&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=tapu%20kanunu&Tur=1&Tertip=3&No=2644> [Ziyaret Tarihi:12 Ağustos 2015].
- T.C. Resmi Gazete, 4586 sayılı Petrolün Boru Hatları İle Transit Geçişine dair Kanun. (24094), 29.06.2000. <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.5.4586&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=petrol%C3%BCn%20boru%20hatlar%C4%B1&Tur=1&Tertip=5&No=4586> [Ziyaret Tarihi:22 Ağustos 2014].

- T.C. Resmi Gazete, 4342 sayılı Mera Kanunu. (23272), 28.02.1998. <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin1.aspx?MevzuatKod=1.5.4342&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=mera&Tur=1&Tertip=5&No=4342> [Ziyaret Tarihi:22 Ağustos 2014].
- Tepe, S., 2009, Kamulaştırma Ve Mülkiyet İlişkisinin İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, *S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya, 23-34.
- Tüdeş, T. ve Bıyık, C., 1994, Kadastro Bilgisi, *K.T.Ü. Müh. Mim. Fak. Fakülte Yayını* No:50, Trabzon,1994.
- Türkoğlu, İ., 2008, Petrol Arama İletim Faaliyetlerinde Kamulaştırma ve Problemler, Yüksek Lisans Tezi, *K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon, Haziran 2008. 22-25.
- Uzer, Z.Y., 2010, Kamulaştırma Uygulamalarında Hazine Arazilerinden Yararlanma Ve Sit Alanlarına İlişkin Uygulamaların İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, *K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon, 3-20.
- Ünal, E., Duyguluer, F. ve Bolat, Z.E., 1998, İmar terimleri, *Yorum Matbaası*, Ankara, 60-60.
- Yıldız, F. ve Meşhur, M.Ç., 2005, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Teknik Ve Mekansal Sorunlar; Konya Kent Örneği“, *Yerel Yönetimler Ve Kentsel Dönüşüm Semineri*, 25 Haziran 2005, İstanbul.
- Yıldız, O., 2013, Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu Ve Çok Amaçlı Kadastroya Yönelik Yeni Yaklaşımlar, Doktora Tezi, *K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon, 50-87.
- URL 1, Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Projesi (Tanap) Arazi Ediniminde İlave Haklar Ve Ekonomik Destekler Bilgilendirme Broşürü. https://www.tanap.com/store/file/files/TANAP_AraziEdiniminde_ilavehaklar-DestekFonu_Brosuru_2017_web.pdf [Ziyaret Tarihi:20 Haziran 2019].
- URL 2, Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi Bilgi Notu, <https://www.tanap.com/store/file/common/81e3e4dc104e1717d6ad620de3752257.pdf> [Ziyaret Tarihi:12.11.2018].
- URL 3, Vikipedi Özgür Ansiklopedi, Kamulaştırmada Olası Suistimler, Wikipedia.org, <https://tr.wikipedia.org/wiki/Kamula%C5%9Ft%C4%B1rma> [Ziyaret Tarihi:10 Ocak 2016].
- URL 4, Türkiye'nin Kamulaştırma Platformu, [kamulastirma.info](http://www.kamulastirma.info), <http://www.kamulastirma.info/soru-cevap.html> [Ziyaret Tarihi:20 Ocak 2016].
- URL 5, Kısmi Kamulaştırmada Yaşanan Sorunlar, <https://tr.themisa.com/makale/414-kismi-kamulastirmada-yasanan-sorunlar> [Ziyaret Tarihi: 04.11.2018].

EKLER**EK-1 27. madde(acele kamulaştırma) karar örneği**

T.C.		
POLATLI		
1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ		TÜRK MİLLETİ ADINA
		DEĞİŞİK İŞ KARAR
ESAS NO	: 2014/90 D.İş	
KARAR NO	: 2014/90	
HAKİM	: ÇAĞATAY DAL 104842	
KATİP	: HATİCE İŞİL ÖZTÜRK 49032	
TALEP EDEN	: BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) - Beştepe Mah. Nergis Sokak No: 7, Via Tower Kat: 23, Söğütözü/ ANKARA	
VEKİLLERİ	: Av. ŞADIYE KAHRAMAN -Fatih Sultan Mahallesi Çamlık Park Sitesi 2365.Sokak No:13 - Etimesgut/ ANKARA Av. ALİ İHSAN KAZAK - Korkutreis Mah. Necatibey Cad. Yeşilirmak Sok. No: 4/1 - Söğütözü 06430 Çankaya/ ANKARA	
KARŞI TARAF	: 1- TÜRKAN KAYA -13576072494 Oran Mah. Yılmaz Çolpan Sk. No:10 İç Kapı No:6 Çankaya/ANKARA 2- ŞÜKRAN ÖZEN -Eskikarsak Köyü Polatlı/ ANKARA 3- MUZAFFER KAYA -Eskikarsak Köyü Polatlı/ ANKARA 4- ŞERİFE KAYA -Eskikarsak Köyü Polatlı/ ANKARA 5- ÖZCAN KAYA -Eskikarsak Köyü Polatlı/ ANKARA	
TALEP TARİHİ	: 11/11/2014	
TALEP KONUSU	: Acele Kamulaştırma	
KARAR TARİHİ	: 31/12/2014	

İstemde bulunan vekilince mahkememize verilen 11/11/2014 havale tarihli acele kamulaştırma istemli dilekçe üzerine yapılan inceleme ve araştırma sonucunda;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ;

İstemde bulunan vekilince mahkememize verilen 11/11/2014 havale tarihli dilekçe ile, Ankara İli Polatlı İlçesi, Eskikarsak Mahallesi (köyü), 257 parsel sayılı taşınmazın 5.020,31 m²'lik kısmında 49 yıllık müstakıl ve daimi nitelikli üst hakkı ile 6.399,96 m²'lik kısmında 3 yıl süre ile geçici irtifak hakkının Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nun 07/02/2014 tarih ve 38 sayılı Kamu Yürütme kararına istinaden 25/08/2014 tarih ve 0086 sayılı BOTAŞ Genel Müdürlüğü'nün Kamulaştırma Kararı ile Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre BOTAŞ lehine kamulaştırıldığına, kamulaştırma kanununun 27.maddesinin uygulanmasına dair 24/02/2014 tarih ve 2014/5986 sayılı Bakanlar Kurulu kararının mevcut olup olması konu taşınmazın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27.maddesine göre değerinin tespiti ile taşınmazın kamulaştırılacak kısımlarına acele el konulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27.maddesinde acele kamulaştırma hali düzenlenmiştir. 27.madde ile idarenin kamulaştırılacak taşınmazlara en seri (acele) şekilde el koyma yöntemleri açıklanmıştır. Acele el koyma yöntemlerinden birisi de Bakanlar Kurulu tarafından karar alınacak haller olup, buna göre; kıymet takdiri dışındaki işlemler sovrardan tamamlanmak üzere ilgili idarenin talebi üzerine mahkemece yedi gün içerisinde taşınmazın 10.maddedeki esaslar dairesinde ve 15.madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek

değerinin, idare tarafından mal sahibi adına 10.maddeye göre yapılacak davetiye veya ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.

İstem için mahiyeti gereği acele kamulaştırmaya ilişkin olması nedeniyle karşı tarafa davetiye çıkarılmamış olup, evrak üzerinde inceleme yapılmıştır.

Mahkememizce, istem dilekçesi ve ekindeki belgeler, kroki ile istem konusu taşınmazın tapu kayıt örneği incelenmiş, 16/03/2014 tarihli ve 28943 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2014/5986 sayılı Bakanlar Kurulu kararı irdelemiştir. Tüm dosya kapsamı ile istem konusu taşınmazın tapuda karşı taraf adına kayıtlı olduğu ve istem dilekçesinde belirtildiği gibi istemde bulunan idare tarafından kamulaştırmasına karar verildiği, acele kamulaştırma yönünden Bakanlar Kurulu kararı alındığı anlaşılmıştır.

Yine mahkememizce kamulaştırma bedelinin tespiti için, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27.maddesi gereğince istem konusu taşınmazın başında resen seçilen harita mühendisi bilirkişisinin katılmaları ve aynı kanunun 15.maddesi hükmüne uygun olarak 3 zımmat mühendisi ve 2 mülk bilirkişisinden oluşturulan kamulaştırma bilirkişi kurulu marifetiyle mahallinde keşif yapılmıştır.

Harita mühendisi bilirkişi istem dilekçesinde belirtilen hususları doğrular içerikte krokili gerekçeli rapor ibraz etmiştir. Kamulaştırma bilirkişi kurulundan kamulaştırma bedeli ile ilgili gerekçeli rapor temin edilmiştir.

Kamulaştırma bilirkişi kurulunun raporunun 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 4., 10., 11/son ve 27.maddelerine, gerekçeli, bilimsel ve denetlenebilir olduğu, ayrıca yöremiz koşullarına ve mahkememiz gözlemi ile de uyumlu olduğu değerlendirilmiştir. Bilirkişi kurulunun raporuna göre istem konusu taşınmazın **dalme irtifak bedeli 19.014,43 TL, geçici irtifak bedeli 10.583,93 TL**'dir. İstem mahiyeti itibarıyla yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılmasına gerek görülmemiş, bilirkişi kurulunun raporundaki miktara göre irtifak hakkı yönünden kamulaştırma bedelinin tespitine ve böylece istemin kısmen kabulüne ilişkin aşağıdaki kararın verilmesi gerekmiştir.

Yerleşik Yargıtay içtihatlarına göre, acele kamulaştırma kararları delil tespiti niteliğinde olup, anlaşmazlığı çözümleneyen nihai bir karar olmadığından temyizi kabul kararlarından değildir. (Yargıtay 5.Hukuk Dairesi'nin 07/12/2006 tarih ve 2006/13679-2006/13602 esas ve karar sayılı kararı) öte yandan, 6100 sayılı HMK'nın 403/1.maddesinde "...Karşı taraf tebliğinden itibaren bir hafta içinde delil tespiti kararına itiraz edebilir." denilmekte olduğundan iş bu karara karşı tarafta bir hafta içinde itiraz edilebileceği karar sonucunda gösterilmiştir.

HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1) Talebin Kısmen KABULÜNE,

2) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27.maddesi gereğince istem konusu Ankara ili, Polatlı ilçesi, Eskişehir köyü/mahallesi 257 parsel sayılı taşınmazın iş bu dosya esasına alınan harita mühendisi bilirkişisi Cengiz Dağdelen'in 28/11/2014 havale tarihli raporunda I harfi ile gösterilen 5.020,31m²'lik kısmın dalme irtifak; G1 harfi ile gösterilen 1.090,97 m² ve G2 harfi ile gösterilen 5.308,99 m² olmak üzere toplam 6.399,96 m²'lik kısmın geçici irtifak hakkı olarak istemde bulunan idare tarafından kamulaştırma yapılması nedeniyle acele el koymaya esas olmak üzere kamulaştırma bedelinin toplam **29.598,36 TL** olarak TESPİTİNE,

3) Kamulaştırma bedelinin hak sahibi olan karşı tarafa/taraflara hisseleri oranında kısıtlamasız ve parselsiz olarak ödenecek şekilde istemde bulunan idare tarafından karşı taraf adına Vakıflar Bankası Polatlı Şubesi'nde açılacak olan banka hesabına YATIRILMASINA,

4) İstemde bulunan idarenin kamulaştırma bedelinin belirtildiği şekilde bankaya yatırmasından sonra istem konusu taşınmazın kamulaştırılan kısmına EL KONULABİLECEĞİNE,

5) İş bu kararın bir örneği ile bilirkişi raporlarının istemde bulunan tarafa tebliğ edilmesine, masrafların gider avansından karşılanmasına,

6) İş bu kararın bir örneğinin, istem dilekçesinin, keşif zaptının ve bilirkişi raporlarının

2/3

T.C. POLATLI İ. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Esas-Karar No: 2014/90 D.İş - 2014/90

karşı tazafa tebliğ edilmesine, masraflar gider avansından karşılanmasına,

7) Harç peşin alındığından istemde bulunan idareden yeniden harç alınmasına yer olmadığına,

8) İşin mahiyeti gereği yargılama giderlerinin dava açılması halinde yargılama sonucunda değerlendirilmesine,

9) Tebligat masrafları da çıkarıldıktan sonra gider avansının istemde bulunanın iade edilmesine,

Dosya evrak üzerinde yapılan inceleme sonunda işin mahiyeti gereği delil tespiti niteliğinde olması nedeniyle 6100 sayılı HMK'nın 403/1 maddesi uyarınca karşı tarafça bir hafta içinde mahkememize itiraz yolu açık olmak üzere karar verildi.31/12/2014

Katip 0932



EK-2 Bedel tespit ve tescil davası karar örneği

TÜRK MİLLETİ ADINA	
T.C.	
GÖLBAŞI(ANKARA)	
2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	
GEREKÇELİ KARAR	
ESAS NO	: 2015/182 Esas
KARAR NO	: 2015/312
HAKİM	: SUZAN PÖLAT 41881
KATİP	: CANAN BOZKURT 121715
DAVACI	: BOTAŞ - Bilkent Plaza A-1 Blok Kat:3 Bilkent ANKARA
VEKİLİ	: Av. ASLI SAKALLI - Fatih Sultan Mah.Çamlık Park Sitesi 2365.Sok No:13 Etimesgut/Ankara 06530
DAVALI	: OKAN ÖZTÜRK -17608398934 Çukunambar Mah. Budapeşte Cad. No:34 İç Kapı No:12 Çankaya/ ANKARA
DAVA	: Kamulaştırma (Bedel Tesbiti Ve Tescil)
DAVA TARİHİ	: 24/03/2015
KARAR TARİHİ	: 25/12/2015
KARAR YAZIM TARİHİ	: 08/01/2016

Mahkememizde görülmekte bulunan Kamulaştırma (Bedel Tesbiti Ve Tescil) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GEREKÇİ DÜŞÜNÜLDÜ:**DAVA VE TALEP:**

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle: Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Projesi (TANAP) güzergahında kamulaştırma işlemlerini gerçekleştirilmesi için Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından alınan 07/02/2014 tarih 38 sayılı Kamu Yürürlüğü Kararına istinaden TANAP güzergahının Türkiye kesiminden geçtiği Ankara ili Gölbaşı ilçesi **Karagöçük Mahallesi 2732** parsel sayılı taşınmazdan müstakil ve daimi nitelikli üç hakka, 3 yıllık geçici irifak hakkı için mülkiyet kamulaştırması BOTAŞ Genel Müdürlüğü'nün 22/08/2014 tarih ve 0086 sayılı kamulaştırma kararı gereğince kamulaştırıldığını bildirecek Kamulaştırma Kararınının 27. maddesine göre Gölbaşı 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2014/154 Değişik İş sayılı kararı ile el konulduğuna, taşınmazın bedel takdir edildiğini, taşınmazın nizam alınması için taşınmaz maliklerine usulüne uygun tasahhüdü mektup gönderilmesine rağmen davalıların bu bedel üzerinden anlaşmaya yanaşmadığını ve tapuda ferah vermediğini, bu nedenle dava konusu taşınmazda kamulaştırılmasına karar verilen kısımların daimi ve geçici irifak hakkı bedelinin tespiti ile BOTAŞ lehine daimi irifak hakkı tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

CEVAP

Davalı tarafı dava dilekçesi ve duruşma günü usulüne uygun tebliğ edildiği, davalı taraf duruşmaya katılmadığı, mahkememize cevap dilekçesi sunmadığı görüldü.

DELİLLER:

Gölbaşı 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/154 Değişik İş sayılı dosyası dosyamız içinse konulmuş olup tesbit edilen değerler 771,69 TL olduğu görülmüştür.

Dava konusu taşınmaz ile ilgili 2942 sy yasanın değişik 8. md. uyarınca Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerden birinde ve yerel gazetede ilan yapılması için Basın İlan Kurumu Ankara Şube Müdürlüğüne müttekkare yazılmış gazete ilanları dosyaya konulmuştur.

Dava konusu taşınmazın tapu kaydı celbedilmiş ve davalı adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

Taşınmazın münavebe için planı İlçe Tarım Müdürlüğü'nden getirilerek dosya arasına

T.C.GÖLBAŞI(ANKARA) 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Esas-Karar No: 2015/182 Esas -
2015/512

almıştır.

Taşınmazın tarla vasfında olduğu kabul edilerek gelir metoduna göre değerlendirme yapılmıştır.

DELİLLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ İLE ULAŞILAN KANAAT:

Davacı tarafın ibraz ettiği belgelerden davalıların müştereken ve müstakil olarak malik olduğu Ankara ili Gölbaşı İlçesi, Karagedik Mahallesi 2732 nolu parselin 50,73 m² lik alan için 49 yıllık daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı ile ; Yine aynı taşınmaza ilişkin olarak 126,25 m² lik alan için 3 yıllık geçici irtifak hakkı için Botaş Yönetim Kurulunun kararı ile kamulaştırma yolu ile irtifak hakkı kurulmasına karar verildiği, bunun üzerine öncelikle acele kamulaştırma davası açıldığı, Gölbaşı 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/154 Değişik iş sayılı kararı ile taşınmazın değerinin tesbit edilerek bedelinin bankaya yatırıldığı, bu defa davalılara usulüne uygun 2642 SK ile değişik 8. Fikrası son hükmü uyarınca uzlaşma davetinin yapıldığı buna rağmen davalıların fişaj vermemesi üzerine mahkememiz bedel tespiti ve tescilli taleple dava açıldığı anlaşılmıştır.

Kamulaştırma Kanunu gereğince oluşturulan bilirkişi heyetiyle mahallinde keşif yapıldığı, bilirkişilerin raporlarını ibraz ettikleri, mahkememize sunmuş olduğu raporlarında fişajla; dava konusu taşınmaz içerisinde BOTAŞ tarafından yapılan Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı' nın geçtiğini tespit ettiklerini, dava konusu taşınmazın arazi olmayıp, tarla tarım arazisi olduğunun, bilirkişi raporunda boru hattının taşınmazdan geçiş şekli taşınmazın büyüklüğü irtifak tesisi alınan tüm alana oranı gibi faktörler de dikkate alınarak taşınmaz irtifak hakkı kurulması nedeniyle oluşacak değer azalma oranı belirtilmiş ayrıca taşınmazın niteliklerini ve değerini etkileyen faktörler incelenmiş, taşınmazın getirileceği gelir hesabında kullanılan yöntem, kapitalizasyon oranı, münavebe planı ve taşınmazın yıllık sağlayacağı net gelir hesaplanarak gerekli araştırmalar yapılarak 49 yıllık daimi üst hakkı bedeli 294,42 TL, 3 yıllık geçici irtifak bedeli 208,45 TL olmak üzere davalı tarafı ödemesi gereken toplam bedelin 502,87 TL olarak tesbit edildiği görülmüştür.

Dava dilekçesi, mahallinde yapılan keşif, bilirkişi raporları, gelen yazı cevapları ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; dava konusu taşınmazın, tapuda davalı adına kayıtlı olduğu, kıymet takdirı bilirkişi kararı tarafından taşınmazın niteliğinin tarım arazisi olduğunun belirtildiği, taşınmazın niteliğini tespiti bilirkişi kararı tarafından kullanılan kriterlerin ve bilirkişiler tarafından ibraz edilen 30.10.2015 havalı tarihli raporun, kanuna ve usule uygun olduğu anlaşılmakla tesbit edilen bu değer hükmü esas alınarak, 2942 S.K. 4650 maddesi ile değişik 10. Maddesine göre davasının davasının kabulü ile dava konusu taşınmazda 50,73 m² lik alan için 49 yıllık daimi üst hakkı ve 126,25 m² lik alan için 3 yıllık geçici irtifak hakkının davacı adına tescilli ile irtifak hakkı bedelinin davalıya ödemesine karar vermek gerektiği kanaatine varılarak aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

H Ü K Ü M : Gerekçesi yukarıda açıklanmıştır;

1- Davanın KABULÜ ile

Davaya konu dosyada mevcut fen bilirkişisi Mehmet Arar tarafından düzenlenen 18/09/2015 tarihli rapor ve eki krokide I Harfi ile gösterilen kırmızı renk ile boyalı Ankara İli Gölbaşı İlçesi Karagedik Mahallesi 2732 nolu parselin 50,73 m² lik alan için 49 yıllık daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı ile ; Yine aynı taşınmaza ilişkin olarak aynı rapor ve eki krokide G1 ve G2 harfleri ile gösterilen mavi renk ile boyalı 126,25 m² lik alan için 3 yıllık geçici irtifak hakkı bedeli için kamulaştırma bedelinin toplam 502,87 TL olarak TESPİTİNE,

2-Davaya konu taşınmazın, dosyada mevcut fen bilirkişisi Mehmet Arar tarafından düzenlenen 18/09/2015 tarihli rapor ve eki krokide I Harfi ile gösterilen kırmızı renk ile boyalı Ankara İli Gölbaşı İlçesi Karagedik Mahallesi 2732 nolu parselin 50,73 m² lik alan için 49 yıllık daimi ve müstakil nitelikli üst hakkının ve aynı rapor ve eki krokide belirtilen yine Ankara İli Gölbaşı İlçesi Karagedik Mahallesi 2732 nolu parselin G1 ve G2 Harfleri ile gösterilen mavi renk ile boyalı 126,25 m² lik alan için 3 yıllık geçici irtifak hakkının davacı Bora Hattarı ile Petrol Taşınma A.Ş adına tapuya **HÜKMEN TESCİL EDİLMESİNE,**

3-Ziraat Bankası Gölbaşı Şube Müdürlüğüne müteakke olarak yazılarak Gölbaşı 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/154 D.İş sayılı dosyası kapsamında davacı tarafından Ziraat Bankası Gölbaşı Şubesine depo edilen 771,69 TL den davalıya daha önce ödeme yapılmış ise bu miktarın mahsup edilerek 502,87 TL bedelin adı geçen davalıya ödemesine, derhal yazı yazılarak hükmün kesinleşmesini beklemeden ödemesinin istemesine, fazla olan kısmın davacıya iadesine

3-Gölbaşı 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/154 D.İş sayılı Acele Kamulaştırma davası nedeni ile daha önce bir ödeme yapılmamış ise davacı tarafından Ziraat Bankası Gölbaşı Şubesine

2/3

T.C. GÖLBAŞI(ANKARA) 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Esas-Karar No: 2015/182 Esas +
2015/312

depo edilen 771,69 TL den 502,87 TL. nın davalıya ödenmesine, fazla kısmın davacıya iadesine

4-Gölbaşı Ziraat Bankası şubesine bloke edilen irifak hakkı bedelinin hak sahiplerine kısıtlanmaz ve şartsız olarak ödenmesi için ilgili banka müdürlüğüne mützekkere yazılmasına,

5-Kararın bir suretinin fen bilirkşi raporunda eklenerek Gölbaşı Tapu Müdürlüğüne gönderilmesine,

6-Yapılan yargılama giderlerinin 4630 sy. kararla değişik 2942. sy kanun 29. Maddeye göre davacı üzerinde bırakılmasına,

7-Alınan peşin harç yeterli olduğundan yeniden harç alınmasına yer olmadığına,

8- Davacı vekilinin dava dilekçesinde vekalet ücretinden feragat ettiğini bildirdiği nedenle davacı lehine vekalet ücretine takdirine yer olmadığına,

9- Davacı tarafından mahkeme veznesine depo edilen gider svansından artan kısmın karar kesinleştiğinde ve istek halinde davacıya iadesine,

Dair verilen ekli gerekçeli karar, davacı vekilinin yazına karşı davalının yokluğunda tebliğden itibaren 15 gün içerisinde Yargıtayda temyiz yolu açık olmak üzere açığa çıkarıp usulen anlandı. 23/12/2015

Katip 121715

Hakim 41881

EK-3 Bedel tespitinin güncel verilere göre yapılması ve 22/a uygulaması ile ilgili Yargıtay kararı örneği

K. Kula 0/95.

T.C.
YARGITAY
5. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2015/25420
KARAR NO : 2016/5996

Y A R G I T A Y İ L A M I

MAHKEMESİ : Polatlı 1. Asliye Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 09/07/2015
NUMARASI : 2015/181-2015/469
DAVACI : BOTAŞ Genel Müdürlüğü Vek.Av.Şadiye Kahraman
DAVALI : Cemil Ercan vd.

Taraflar arasındaki 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma konusu daimi üst hakkı ve geçici irtifak hakkı bedelinin tespiti ve bu hakların davacı idare adına tescili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün duruşmalı olarak Yargıtay'ca incelenmesi, davacı idare vekilince verilen dilekçe ile istenilmiş ise de, dosyada davetiye gideri bulunmadığından, duruşma isteminin reddi ile incelemenin evrak üzerinden yapılmasına karar verilerek, dosyadaki belgeler okunup uyumsuzluk anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

- K A R A R -

Dava, 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma konusu daimi üst hakkı ve geçici irtifak hakkı bedelinin tespiti ve bu hakların davacı idare adına tescili istemine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş; hüküm, davacı idare vekilince temyiz edilmiştir.

Bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Arazi niteliğindeki taşınmaza ekilebilir net ürün gelirine göre değer biçilmesi yöntem itibariyle doğrudur. Ancak;

1)4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kanunun 10. maddesi gereğince açılan tespit ve tescil davalarında değerlendirmenin; aynı Kanunun 15/son maddesi uyarınca dava tarihi itibariyle yapılması gerekir.

Belirtilen nedenle; davacı idarenin usuli kazanılmış hakkı gözetilerek dava konusu taşınmaza dava tarihi olan 2015 yılı verileri esas alınmak suretiyle değer biçilmesi gerekirken, bu husus gözetilmeden 2014 yılı resmi verilerine göre değer biçen bilirkişi raporu doğrultusunda hüküm kurulması,

2)Dava konusu taşınmazın bulunduğu köyde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi uyarınca yapılan yenileme çalışmaları sonucu oluşan yeni tapu kaydı ile yeni kadastro krokisi ilgili Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüklerinden getirtilip, yeni duruma göre kamulaştırma konusu daimi ve geçici irtifak alanlarının ölçekli kroki üzerinde ayrı ayrı gösterilmesi için fen bilirkişisinden ek rapor alınmadan, eksik inceleme ile ve infazda tereddüt oluşturacak şekilde eski parsel numarası üzerinden hüküm kurulması,

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak inceleme aşamada.

--/--

--2--

ESAS NO : 2015/25420
KARAR NO : 2016/5996

3)Dava konusu taşınmazın tapu kaydında davahılar Cemil Ercan ve Hatice Tanrıverdi'nin hisseleri üzerinde bulunan ipotek şerhinin hükmedilen bedele yansıtılmaması,

Doğru görülmemiştir.

Davacı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle H.U.M.K.nun 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde iadesine ve temyize başvurma harcının Hazineye irad kaydedilmesine, 23/03/2016 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
E.Buyurgan	Ö.Avcı	S.Özaykut	M.Kış	A.K.Ünsoy

ŞGŞ

EK-4 Hazine arazisinin 30. madde kapsamında devri Danıştay karar örneği

T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2017/592
Karar No : 2017/602

KARAR

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) Genel Müdürlüğü ile Ankara Valiliği Defterdarlık Millî Emlak Dairesi Başkanlığı arasında çıkan uyuşmazlığın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi hükmüne göre çözümlenmesi istegine ilişkin BOTAŞ Genel Müdürlüğünde tarihsiz dilekçesinde sığın;

"1-26 Haziran 2012 tarihinde imzalanan "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Azerbaycan Cumhuriyeti Hükümeti arasında Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemine İlişkin Hükümetler arası Anlaşma" ile eki "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve The Trans Anatolian Gas Pipeline Company B.V. arasında Trans-Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemi Hakkında Ev Sahibi Hükümet Anlaşması"nın onaylanması uygun bulunmuş ve söz konusu anlaşmalar 19.03.2013 tarihli ve 28592 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak 08.04.2013 tarihinde yürürlüğe girmiştir. (EK-2/bölüm 1) BOTAŞ Ev sahibi Hükümet anlaşması uyarınca 27.05.2013 tarihli ve 2013/4882 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile proje için gerekli arazi hakları edinimi çalışmalarını yürütecek arazi hakları kuralışı olarak görevlendirilmiştir. Bu anlaşmanın 29.maddesinde de belirtildiği üzere; taraflar TANAP Projesi'nin Doğalgaz Fiyasası Kanununa ve ilgili düzenlemelere tabi olmadığını kabul etmek suretiyle (EK-2/ bölüm 1, sayfa 57), 4586 sayılı Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun'un 8.Maddesi gereği; **KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZLAR ARAZİ HAKLARI İLE GÖREVLİ KURULUŞ(BOTAŞ) ADINA TESCİL EDİLİR hükmü ver almaktadır. (EK-2/bölüm 7)**

2-TRANS ANADOLU Doğal Gaz Boru Hattı Projesi ("TANAP") güzergâhında kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilmesi için, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından alınan 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı alınan Kamu Yaran Kararına istinaden, TANAP güzergâhının Türkiye kesiminden geçtiği;

Ankara İli Bala İlçesi Bahçekaradalak Köy/Mahallesi 0 ada 1290 parsel numaralı taşınmazdan 1673.17 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 2077.13 m2 3 yıllık geçici irtifak hakkının,

Ankara İli Bala İlçesi Bahçekaradalak Köy/Mahallesi 0 ada 1291 parsel numaralı taşınmazdan 1517.63 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 1873.94 m2 3 yıllık geçici irtifak hakkının,

Ankara İli Bala İlçesi Bahçekaradalak Köy/Mahallesi 0 ada 1292 parsel numaralı taşınmazdan 1051.67 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 1002.72 m2 3 yıllık geçici irtifak hakkının kurulması teknik ve hukuki bir zorunluluk halini almıştır. (EK-2/bölüm 2)

3-16.06.2012 tarih ve 28325 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesinde " Kamu kurum ve kuruluşları (Belediyeler ve il özel idareleri hariç) ile sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamu kurum ve kuruluşlarına ait şirketlerin, kendi mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan taşınmazlarıyla ilgili olarak; kamu kurum ve kuruluşları, vakıf, dernek veya bunların şirketlerine, gerçek veya tüzel kişilere; satış, kira, irtifak, tahsis, devir vb. her türlü tasarrufa yönelik işlemleri için Başbakanlıktan izin alınacaktır." hükmü yer almaktadır. Ancak Boru Hatları İnşaat çalışmaları ve bunların ayrılmaz parçaları olan sabit tesislerin kurulu bulunduğu mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarıyla emsallik sahalardaki taşınmaz edinimlerinin uzaması ve yatırımların gecikmemesine sebebiyet verilmemesi açısından; ayrıca projenin ülkemiz için stratejik öneme sahip olduğu, herhangi bir gecikmenin telafisi imkansız sonuçlar doğuracağı aşiktardır. Anılan sebeplerle; 12.02.2013 tarihli ve 370 sayı numaralı Başbakanlık aluru ile 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesi'nde Kurumumuzun muaf tutulmasına ilişkin olur uygun görülmüştür. (EK-2/bölüm 5)



[Handwritten signature]

T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2017/592
Karar No : 2017/602

4-Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının ilgi "Kamu Yararı Kararı " ile söz konusu projenin boru hattı güzergâhının isabet ettiği ve üzerinde daimi ve müstakil üst hakkı kurulmak istenilen araziler, tapuda davalı kurum olan Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Müvekkil kurum tarafından 2942 sayılı Kanununun 8. Maddesi uyarınca;

Ankara İli Bala İlçesi Bahçekaradalak Köy/Mahallesi 0 ada 1290 parsel numaralı taşınmazdan 1673.17 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı için 3155.48 TL, 2077.13 m2 3 yıllık geçici irtifak hakkı için 626.75 TL,

Ankara İli Bala İlçesi Bahçekaradalak Köy/Mahallesi 0 ada 1291 parsel numaralı taşınmazdan 1317.63 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı için 2862.14 TL, 1873.94 m2 3 yıllık geçici irtifak hakkı için 565.44 TL,

Ankara İli Bala İlçesi Bahçekaradalak Köy/Mahallesi 0 ada 1292 parsel numaralı taşınmazdan 1051.67 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı için 1983.38 TL , 1002.72 m2 3 yıllık geçici irtifak hakkı için 302.56 TL,

bedel tespit edilmiştir. Tespit edilen bu bedeller, malik davalı kuruma, söz konusu araziler üzerinde müstakil ve daimi üst hakkı tesisi için ekte sunduğumuz 10/11/2016 tarihli 94413715- 752.01.99.44005 sayılı yazı ile her türlü proje ve detay çizimler ile birlikte 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun ilgili maddelerinde belirtildiği gibi yasal prosedüre uygun başvuruda bulunulmuştur. (EK-3)

5- Müvekkil kurum, araziler ile ilgili her türlü proje ve detay çizimlerini başvuru yazısı ile birlikte davalı idareye sunmuş olmasına rağmen davalı idare müvekkil kurumun talebini cevapsız bırakarak oyalamış; açıkça red yada kabul beyanında bulunamamıştır. Ülkemiz için stratejik öneme sahip olan bu projenin iyi niyet kurallarına aykırı şekilde bekletilmesi gecikmelere sebep olacağı ve ülkemizi "Hükümetler Arası Sözleşme Hükümlerime uymayan taraf" konumuna düşüreceği için, davalı kurumun bu tutumu kabul edilemez.

Kaldı ki aynı projede diğer muhtelif kurumlar yasal mevzuata uygun olarak daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı ve geçici irtifak hakkı talebimize, projenin önemine binaen gecikmeksizin muvafakat vermiştir. Davalı kurumun doğru ve yasal uygulaması bu şekilde olmalıdır. (EK-2 Bölüm 8)

Bununla birlikte dairenizin ekte ver alan kararlarında, 30.Madde kapsamındaki başvurumuz sonucunda müvekkil kurum lehine karar verilmiştir. (EK-2 Bölüm 10)

6- 14.01.2014 tarih ve 28882 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Başbakanlık Genelgesinde; " Stratejik bakımdan büyük önem taşıyan bu projenin belirlenen sürede ve herhangi bir aksaklığa meydan verilmeksizin gerçekleştirilmesi için kurumlar arası ortak çalışmaların süratli kararı ve duyarlı bir biçimde kamu kurum ve kuruluşları arasında etkin bir işbirliği ve eşgüdüm sağlanarak yürütülmesi gerektiği" ve 16.03.2014 tarih ve 28943 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu kararı uyarınca " Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi kapsamında Ardahan ili Posof İlçesinde başlayıp Edirne İli Ipsala İlçesinde sona eren ve ekli haritalarda gösterilen güzergaha isabet eden taşınmazların Boru Hatları İle Petrol Taşıma Genel Müdürlüğü tarafından Acile Kamulaştırması Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının lehine 12.02.2014 tarihli ve 243 sayılı yazısı üzerine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre Kamulaştırma işlemlerinin ivedilikle yapılması" hükümlerini içeren Bakanlar Kurulu Kararı ve Başbakanlık Genelgesini dikkate alınmadan sürüncemede bırakılması nedeniyle davalı kurum yetkilileri, yasal yükümlülüklerini de yerine getirmekten kaçınmaktadırlar. (EK-2/Bölüm 4,5,6)

7- Yukarıda açıklanan nedenlerle Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi gereğince, davalı kurum adına kayıtlı olan söz konusu araziler üzerinde 49 yıllık müstakil ve daimi nitelikli üst hakkı ve 3 yıllık geçici irtifak hakkının kurulması için iş bu izin talebimize başvuru zorunluluğu



T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2017/592
Karar No : 2017/602

hâsıl olmuştur. Ek-7' de örneğini sunduğumuz resmi senetten de anlaşılacağı üzere Ev Sahibi Hükümet Anlaşması ve Transİt kanunu talebimizin en önemli hukuki dayanağı olup kurumumuzca tapu kayıtlarına da bu şekilde derç edilmektedir. Davalı kurumların sair konu ile alakasız mevzuat hükümlerini talebimize ve projeye karşı ileri sürmeleri telafisi imkânsız zaman kaybı zararlardan başka hukuki dayanaktan yoksundur.

HUKUKİ SEBEPLER: Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Azerbaycan Hükümeti Arasında Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemine İlişkin Hükümetler Arası Anlaşma (IGA) ile eki Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve The Trans Anatolian Gas Pipeline Company B.V. arasında Trans-Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemi Hakkında Ev Sahibi Hükümet Anlaşması, 24.04.2001 tarih ve 4650 Nolu Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 233 sayılı K.H.K.'nin 61. maddesi, 4586 Sayılı Petrolün Boru Hatları İle Transit Geçişine Dair Kanun, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 6100 sayılı H.M.K., B.K. ve diğer ilgili mevzuatlar. 19.03.2013 tarihli ve 28592 sayılı Ev Sahibi Hükümet Anlaşması I (Ek-2), 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı Kamu Yaranı Kararı (EK-2/Bölüm 2), 16.06.2012 tarihli 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve 12.02.2013 tarihli 370 sayı numaralı Başbakanlık oluru (Ek-2/Bölüm 5), 14.01.2014 tarihli Başbakanlık Genelgesi (Ek-2/Bölüm 4) ve 16.03.2014 tarihli Bakanlar Kurulu kararı (Ek-2/Bölüm 6) , dilekçe ekinde sunduğumuz belge ve deliller, 15/07/2016 tarih 0169 sayılı BOTAŞ Genel Müdürlüğü Kamulaştırma Kararı (Ek-4), her türlü yazılı ve hukuki delil.

DELİLLER : 19.03.2013 tarihli ve 28592 sayılı Ev Sahibi Hükümet Anlaşması (Ek-2), 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı Kamu Yaranı Kararı (EK-2/Bölüm 2), 16.06.2012 tarihli 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve 12.02.2013 tarihli 370 sayı numaralı Başbakanlık oluru (Ek-2/Bölüm 5), 14.01.2014 tarihli Başbakanlık Genelgesi (Ek-2/Bölüm 4) ve 16.03.2014 tarihli Bakanlar Kurulu kararı (Ek-2/Bölüm 6) , dilekçe ekinde sunduğumuz belge ve deliller, 15/07/2016 tarih 0169 sayılı BOTAŞ Genel Müdürlüğü Kamulaştırma Kararı (Ek-4), TANAP tanıtım kitapçığı (EK-5), her türlü yazılı ve hukuki delil.

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda arz edilen ve resen dikkate alınacak nedenlerle, inşaat programındaki gecikmelerin müvekkil kurumun mağduriyetinden başka ülke ekonomisine vereceği zararın takdiri makamlarınıza alt olmak kaydıyla, Tapuda Maliye Hazinesi adına kayıtlı,

Ankara İli Bala İlçesi Bahçekaradalak Köy/Mahallesi 0 ada 1290 parsel numaralı taşınmazdan 1673.17 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 2077.13 m2 3 yıllık geçici irtifak hakkının,

Ankara İli Bala İlçesi Bahçekaradalak Köy/Mahallesi 0 ada 1291 parsel numaralı taşınmazdan 1517.63 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 1873.94 m2 3 yıllık geçici irtifak hakkının,

Ankara İli Bala İlçesi Bahçekaradalak Köy/Mahallesi 0 ada 1292 parsel numaralı taşınmazdan 1051.67 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 1002.72 m2 3 yıllık geçici irtifak hakkının,

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. Maddesi gereğince müvekkil kurum lehine tesisine karar verilmesini (vekalet ücretinden sarahaten feragat ettiğimizi bildirenerek) saygılarımla vekaleten arz ve talep ederiz. " denilmekte olduğundan konu incelenerek;

Gereği Görüşülüp Düşünüldü :

2942 sayılı Kanununun 30 uncu maddesinde, kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak haklarının diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmayacağı, taşınmaz mala, kaynağa veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idarenin 8 inci madde uyarınca bedelini tespit edeceği, bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvuracağı, mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya almış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlığın, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştayın



45

T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2017/592
Karar No : 2017/602

İlgili idari dairesince incelenerek kesin karara bağlanacağı hükmü yer aldığından, uyumsuzluğun karara bağlanabilmesi için bu taşınmaz mala hangi kamu tüzel kişininin veya kurumunun daha fazla ihtiyacı olduğunun belirlenmesi gerekmektedir.

Dosyanın incelenmesinden, BOTAŞ Genel Müdürlüğü'nün 10.11.2016 tarih ve 44005 sayılı yazısıyla Ankara Valiliği Defterdarlık Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan, TANAP Projesi kapsamında kalan Hazineye ait Ankara İli, Bala İlçesi, Bahçekaradalak Köy/Mahallesi, 0 ada, 1290 parsel sayılı taşınmazın 1.673,17 m²'lik kısmında daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 2.077,13 m²'lik kısmında 3 yıl süreli geçici irtifak hakkı, 1291 parsel sayılı taşınmazın 1.517,63 m²'lik kısmında daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 1.873,94 m²'lik kısmında 3 yıl süreli geçici irtifak hakkı, 1292 parsel sayılı taşınmazın 1.051,67 m²'lik kısmında daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 1.002,72 m²'lik kısmında 3 yıl süreli geçici irtifak hakkı tesis edilmesinin istenildiği, bu başvuruya cevap verilmemesi üzerine de BOTAŞ Genel Müdürlüğü'nce, söz konusu taşınmazların devri konusunda ortaya çıkan uyumsuzluğun 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi hükmüne göre çözülmesi talebiyle Dairemize başvurulduğu anlaşılmıştır.

İdare yazısında konuları belirtilen taşınmazların, Türkiye Cumhuriyeti ile Azerbaycan Cumhuriyeti arasında imzalanan Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Sistemine İlişkin Hükümetler Arası Antlaşma kapsamında doğalgaz boru hattı güzergahı olarak belirlenen alanda kaldığı, söz konusu taşınmazların TANAP doğal gaz boru hattı alanında kalmaları nedeniyle yapılacak tesis ya da boru hattı için taşınmazların devri istenilen kısımlarına BOTAŞ Genel Müdürlüğü'nün daha fazla ihtiyacı bulunduğu ve taşınmazların bu kısımlarında BOTAŞ lehine müstakil ve daimi nitelikte üst hakkı ve geçici irtifak hakkı tesisinin zorunluluk olduğu, Ankara Valiliği Defterdarlık Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'na da taşınmazların devri istenilen kısımlarına yönelik ihtiyaç belirtilmediği anlaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle BOTAŞ Genel Müdürlüğü'nün devir isteminin kabulü ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi uyarınca BOTAŞ Genel Müdürlüğü lehine,

Ankara İli, Bala İlçesi, Bahçekaradalak Köy/Mahallesi, 0 ada, 1290 parsel sayılı taşınmazın 1.673,17 m²'lik kısmında daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 2.077,13 m²'lik kısmında geçici irtifak hakkı,

Ankara İli, Bala İlçesi, Bahçekaradalak Köy/Mahallesi, 0 ada, 1291 parsel sayılı taşınmazın 1.517,63 m²'lik kısmında daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 1.873,94 m²'lik kısmında geçici irtifak hakkı,

Ankara İli, Bala İlçesi, Bahçekaradalak Köy/Mahallesi, 0 ada, 1292 parsel sayılı taşınmazın 1.051,67 m²'lik kısmında daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 1.002,72 m²'lik kısmında geçici irtifak hakkı

Tesisine ve dosyanın Danıştay Başkanlığına sunulmasına 6.4.2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
İlyas
ARLI

Üye

Ölkü

ERBÜK

Üye

Mevlüt

ATBAŞ

Üye

Hicabi

ECE

Üye

İbrahim

ER



EK-5 Karayolları ile ilgili Danıştay kararı örneği

T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2016/1917
Karar No : 2016/1280

KARAR

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) Genel Müdürlüğü ile Karayolları Genel Müdürlüğü arasında çıkan uyuşmazlığın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi hükmüne göre çözümlenmesi isteğine ilişkin BOTAŞ Genel Müdürlüğünün tarihsiz kayda alınan dilekçesinde aynen;

"1-26 Haziran 2012 tarihinde imzalanan "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Azerbaycan Cumhuriyeti Hükümeti arasında Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemine İlişkin Hükümetler arası Anlaşma" ile eki "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve The Trans Anatolian Gas Pipeline Company B.V. arasında Trans-Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemi Hakkında Ev Sahibi Hükümet Anlaşması"nın onaylanması uygun bulunmuş ve söz konusu anlaşmalar 19.03.2013 tarihli ve 28592 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 08.04.2013 tarihinde yürürlüğe girmiştir. (EK - 2 / bölüm 1) BOTAŞ Ev sahibi Hükümet anlaşması uyarınca 27.05.2013 tarihli ve 2013/4882 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile proje için gerekli arazi hakları edinimi çalışmalarını yürütecek arazi hakları kuruluşa olarak görevlendirilmiştir. Bu anlaşmanın 29. maddesinde de belirtildiği üzere; taraflar TANAP Projesi'nin Doğalgaz Piyasası Kanununa ve ilgili düzenlemelere tabi olmadığını kabul etmek suretiyle (EK-2 / bölüm 1, sayfa 57), 4586 sayılı Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun'un 8. Maddesi gereği; KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZLAR ARAZİ HAKLARI İLE GÖREVLİ KURULUŞ (BOTAŞ) ADINA TESCİL EDİLİR hükmü yer almaktadır. (EK-2/bölüm 7)

2- TRANS ANADOLU Doğal Gaz Boru Hattı Projesi ("TANAP") güzergâhında kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilmesi için, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından alınan 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı alınan Kamu Yararı Kararına istinaden, TANAP güzergâhının Türkiye kesiminden geçtiği, Tapuda 7/10 hisse payı oranında T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı, KIRIKKALE İLİ, KARAKEÇİLİ İlçesi, YEŞİLEVLER Köy/Mahallesi, 1002 ada 14 parsel numaralı taşınmazdan 414.29 m² 49 yıllık daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 662.41 m² 3 yıllık geçici irtifak hakkı, KIRIKKALE İLİ, KARAKEÇİLİ İlçesi, YEŞİLEVLER Köy/Mahallesi, 1002 ada 79 parsel numaralı taşınmazdan 264.33 m² 49 yıllık daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 1191.96 m² 3 yıllık geçici irtifak hakkının kurulması teknik ve hukuki bir zorunluluk halini almıştır. (EK-2/bölüm 2)

3- 16.06.2012 tarih ve 28325 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesinde " Kamu kurum ve kuruluşları (Belodiyeler ve il özel idareleri hariç) ile sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamu kurum ve kuruluşlarına ait şirketlerin, kendi mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan taşınmazlarıyla ilgili olarak; kamu kurum ve kuruluşları, vakıf, dernek veya bunların şirketlerine, gerçek veya tüzel kişilere; satış, kira, irtifak, takas, tahsis, devir vb. her türlü tasarrufa yönelik işlemleri için Başbakanlıktan izin alınacaktır." hükmü yer almaktadır. Ancak Boru Hatları İnşaat çalışmaları ve bunların ayrılmaz parçaları olan sabit tesislerin kurulu bulunduğu mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarıyla ormanlık sahalardaki taşınmaz edinimlerinin uzaması ve yatırımların gecikmemesine sebebiyet verilmemesi açısından; ayrıca projenin ülkemiz için stratejik öneme sahip olduğu, herhangi bir gecikmenin telafisi imkansız sonuçlar doğuracağı aşikardır. Anılan sebeplerle; 12.02.2013 tarihli ve 370 sayılı numaralı Başbakanlık oluru ile 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesi'nde Kurumumuzun muaf tutulmasına ilişkin olur uygun görülmüştür. (EK-2/bölüm 5)

T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2016/1917
Karar No : 2016/1280

4- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının ilgi "Kamu Yararı Kararı " ile söz konusu projenin boru hattı güzergâhının isabet ettiği ve üzerinde daimi ve müstakil üst hakkı kurulmak istenilen araziler, tapuda davalı kurum olan T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlıdır. Müvekkil kurum tarafından 2942 sayılı Kanunun 8. Maddesi uyarınca; KIRIKKALE İli, KARAKEÇİLİ İlçesi, YEŞİLEVLER Köy/Mahallesi, 1002 ada 14 parsel numaralı taşınmazdan 414.29 m2 49 yıllık daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı için 895.96 TL, 662.41 m2 3 yıllık geçici irtifak hakkı için 229.20 TL, KIRIKKALE İli, KARAKEÇİLİ İlçesi, YEŞİLEVLER Köy/Mahallesi, 1002 ada 79 parsel numaralı taşınmazdan 264.33 m2 49 yıllık daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı için 571.65 TL, 1191.96 m2 3 yıllık geçici irtifak hakkı için 412.43 TL bedel tespit edilmiştir. Tespit edilen bu bedeller, malik davalı kuruma, söz konusu araziler üzerinde müstakil ve daimi üst hakkı tesisi için ekte sunduğumuz 19.07.2016 tarih ve 94413715-752.01.99-27754 sayılı yazı ile her türlü proje ve detay çizimler ile birlikte 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun ilgili maddelerinde belirtildiği gibi yasal prosedüre uygun başvuruda bulunulmuştur. (EK-3)

5- Müvekkil kurum, araziler ile ilgili her türlü proje ve detay çizimlerini başvuru yazısı ile birlikte davalı idareye sunmuş olmasına rağmen, davalı idare 04.08.2016 tarihli ve 96989113-752.01.02/E.185979 sayılı cevabi yazısında müvekkil kurumun talebine "ekli kroki ve uydur görüntüsünde de görüldüğü üzere daimi irtifak ve 3 yıllık geçici irtifak istenen sahalarda emniyet sahasında kalan alan değil kısmen yol altında kalan sahadır. Bu nedenle 2942/30.madde uyarınca işlemin yapılmasının uygun olmadığı düşünülmektedir" şeklinde cevap vererek talebimizin uygun bulunmadığından bahisle reddetmiştir. Ülkemiz için stratejik öneme sahip olan bu projenin bu şekilde hukuka ve iyiniyet kurallarına aykırı şekilde reddedilmesi gecikmelere sebep olacağı ve ülkemizi "Hükümetler Arası Sözleşme Hükümlerine uymayan taraf" konumuna düşüreceği için, davalı kurumun bu tutumu kabul edilemez. (EK-4) Kaldı ki aynı projede yine aynı bakanlığa bağlı Sivas ili Merkez İlçe Beyyınar köyü sınırları içerisinde bulunan mülkiyeti davalı kurum adına kayıtlı 119 ada 550 parsel nolu taşınmaz üzerinde irtifak hakkı kurulması talebimize Karayolları Genel Müdürlüğü 16. Bölge Müdürlüğü yasal mevzuata uygun olarak, projenin önemine binaen gecikmeksizin muvafakat vermiştir. Aynı kurumun doğru ve yasal uygulaması bu şekilde olmalıdır.

Ayrıca dava konusu parselle ilgili olarak proje ortağı TANAP A.Ş. ile davalı kurum arasında 11.05.2016 davalı idare onay tarihli protokol yapılmış olup yapılan bu protokole rağmen davalı idare daimi ve müstakil üst hakkı ve geçici irtifak hakkı talebimize olumsuz yanıt vermiştir. Davalı kurumun bu tutumu iyi niyete aykırıdır ve kabul edilemez. (EK-5)

Bununla birlikte dairenizin 8.10.2015 tarihli 2015/1266 E.2015/1334 K.2015/1416 E.2015/1243 K.2015/1421 E. 2015/1245 K. sayılı ve diğer kararlarında, davalı kurum aleyhine 30.Madde kapsamındaki başvurumuz sonucunda müvekkil kurum lehine karar verilmiştir. (EK-2/Bölüm 10)

6- 14.01.2014 tarih ve 28882 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Başbakanlık Genelgesinde; " Stratejik bakımdan büyük önem taşıyan bu projenin belirlenen sürede ve herhangi bir aksaklığa meydan verilmeksizin gerçekleştirilmesi için kurumlar arası ortak çalışmaların süratli kararlı ve duyarlı bir biçimde kamu kurum ve kuruluşları arasında etkin bir işbirliği ve eşgüdüm sağlanarak yürütülmesi gerektiği" ve 16.03.2014 tarih ve 28943 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Bakanlar Kurulu kararı uyarınca " Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi kapsamında Ardahan ili Posof ilçesinden başlayıp Edirne İli İpsala İlçesinde sona eren ve ekli haritalarda

T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2016/1917
Karar No : 2016/1280

gösterilen güzergaha isabet eden taşınmazların Boru Hatları İle Petrol Taşıma Genel Müdürlüğü tarafından Acele Kamulaştırması Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının lehine 12.02.2014 tarihli ve 243 sayılı yazısı üzerine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre Kamulaştırma işlemlerinin ivedilikle yapılması" hükümlerini içeren Bakanlar Kurulu Kararı ve Başbakanlık Genelgesini dikkate alınmadan talebimizin reddine dair verilen karar ve uygulanan idari işlem nedeniyle davalı kurum yetkilileri, yasal yükümlülüklerini de yerine getirmekten kaçınmaktadırlar. (EK-2/Bölüm 4,5,6)

7- Yukarıda açıklanan nedenlerle Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi gereğince, davalı kurum adına kayıtlı olan söz konusu araziler üzerinde 49 yıllık müstakil ve daimi nitelikli üst hakkı ve 3 yıllık geçici irtifak hakkının kurulması için iş bu izin talebine başvuru zorunluluğu hâsıl olmuştur.

HUKUKİ SEBEPLER : Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Azerbaycan Hükümeti Arasında Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hatı Sistemine İlişkin Hükümetler Arası Anlaşma (IGA) ile eki Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve The Trans Anatolian Gas Pipeline Company B.V. arasında Trans-Anadolu Doğal Gaz Boru Hatı Sistemi Hakkında Ev Sahibi Hükümet Anlaşması, 24.04.2001 tarih ve 4650 Nolu Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 233 sayılı K.H.K.'nin 61. maddesi, 4586 Sayılı Petrolün Boru Hatları İle Transit Geçişine Dair Kanun, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 6100 sayılı H.M.K., B.K. ve diğer ilgili mevzuatlar. 19.03.2013 tarihli ve 28592 sayılı Ev Sahibi Hükümet Anlaşması (Ek-2), 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı Kamu Yararı Kararı (EK-2/Bölüm 2), 16.06.2012 tarihli 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve 12.02.2013 tarihli 370 sayı numaralı Başbakanlık oluru (Ek-2/Bölüm 5), 14.01.2014 tarihli Başbakanlık Genelgesi (Ek-2/Bölüm 4) ve 16.03.2014 tarihli Bakanlar Kurulu kararı (Ek-2/Bölüm 6) , dilekçe ekinde sunduğumuz belge ve deliller, 04/05/2015 tarih 0094 sayılı BOTAŞ Genel Müdürlüğü Kamulaştırma Kararı (Ek-6), her türlü yazılı ve hukuki delil.

DELİLLER : 19.03.2013 tarihli ve 28592 sayılı Ev Sahibi Hükümet Anlaşması (Ek-2), 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı Kamu Yararı Kararı (EK-2/Bölüm 2), 16.06.2012 tarihli 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve 12.02.2013 tarihli 370 sayı numaralı Başbakanlık oluru (Ek-2/Bölüm 5), 14.01.2014 tarihli Başbakanlık Genelgesi (Ek-2/Bölüm 4) ve 16.03.2014 tarihli Bakanlar Kurulu kararı (Ek-2/Bölüm 6) , dilekçe ekinde sunduğumuz belge ve deliller, 04/05/2015 tarih 0094 sayılı BOTAŞ Genel Müdürlüğü Kamulaştırma Kararı (Ek-6), TANAP tanıtım kitapçığı, her türlü yazılı ve hukuki delil.

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda arz edilen ve resen dikkate alınacak nedenlerle, inşaat programındaki gecikmelerin müvekkil kurumun mağduriyetinden başka ülke ekonomisine vereceği zararın takdirli makamlarınıza ait olmak kaydıyla, Tapuda 7/10 hisse payı oranında T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı, KIRIKKALE İli, KARAKEÇİLİ İlçesi, YEŞİLEVLER Köy/Mahallesi, 1002 ada 14 parsel numaralı taşınmazdan 414.29 m² 49 yıllık daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 662.41 m² 3 yıllık geçici irtifak hakkı, KIRIKKALE İli, KARAKEÇİLİ İlçesi, YEŞİLEVLER Köy/Mahallesi, 1002 ada 79 parsel numaralı taşınmazdan 264.33 m² 49 yıllık daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 1191.96 m² 3 yıllık geçici irtifak hakkının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. Maddesi gereğince tapuda irtifak hakkı tesisine, 4586 sayılı yasanın 8.Maddede hükümlerince ve Kamulaştırma Kanunu' nun 10. Madde hükümlerince yasal müracaatlarda bulunmaya izin verilmesine, karar verilmesini (vekalet ücretinden sarahaten feragat ettiğimizi bildirerek) saygılarımla vekaleten arz ve talep ederiz." denilmektedir.

T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2016/1917
Karar No : 2016/1280

Dairemizce yapılan çağrı üzerine 29.9.2016 tarihinde Dairemizde yapılan toplantıya katılan Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü Avukatları Kadir Gencer ve Alp İhsan Akdemir, Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürü Öner Özgür, Kamulaştırma Başmühendisi Abdullah Alemdaroğlu'nun sözlü açıklamaları dinlendikten sonra konu incelenerek;

Gereği Görülüp Düşünüldü :

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesinde, kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak haklarının diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmayacağı, taşınmaz mala, kaynağa veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idarenin 8 inci madde uyarınca bedelini tespit edeceği, bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvuracağı, mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlığın, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştayın ilgili idari dairesince incelenerek kesin karara bağlanacağı hükmü yer aldığından, anlaşmazlığın karara bağlanabilmesi için bu taşınmaz mala hangi kamu tüzel kişisinin veya kurumunun daha fazla ihtiyacı olduğunun belirlenmesi gerekmektedir.

Dosyanın incelenmesinden, BOTAŞ Genel Müdürlüğü'nün 19.7.2016 tarih ve 27754 sayılı yazısıyla Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğünden, kısa adı TANAP (Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Projesi) olan doğal gaz boru hattı alanında kalması nedeniyle Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Yeşilevler Mahallesi, 1002 ada, 14 ve 79 parsel sayılı taşınmazların toplam 678,62 m²'lik kısmında 49 yıl süreli daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, toplam 1854,37 m²'lik kısmında da 3 yıl süreli geçici irtifak hakkı tesis edilmesinin istenildiği, 4. Bölge Müdürlüğü'nün 4.8.2016 tarih ve E.185979 sayılı yazısı ile söz konusu taşınmazların yol inşaat ve emniyet sahası olarak kamulaştırıldığı, taşınmazların irtifak hakkı tesisi istenilen kısımlarının yol altında kalan saha olduğu belirtilerek talebin reddedildiği, bunun üzerine BOTAŞ Genel Müdürlüğü'nce ortaya çıkan anlaşmazlığın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi hükmüne göre çözümlenmesi için Dairemize başvurulduğu anlaşılmıştır.

Yukarıda konumu belirtilen taşınmazların Kırıkkale-Karakeçili- Kulu Devlet Karayolu için Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yol inşaat ve emniyet sahası olarak kamulaştırıldığı, söz konusu taşınmazların aynı zamanda Türkiye Cumhuriyeti ile Azerbaycan Cumhuriyeti arasında imzalanan Trans Anadolu Doğalgaz Boru Sistemine İlişkin Hükümetler Arası Antlaşma kapsamında doğalgaz boru hattı güzergahı olarak belirlenen alanda kaldığı, taşınmazların BOTAŞ tarafından irtifak hakkı tesisi istenilen kısımlarının adı geçen karayolunun emniyet sahasında kalmadığı, yol altında kalan sahada bulunduğu, taşınmazların devri istenilen kısımlarının hem Karayolları Genel Müdürlüğü'nce hem de BOTAŞ Genel Müdürlüğü'nce kullanılmasının mümkün olduğu, söz konusu taşınmazların TANAP doğal gaz boru hattı alanında kalması nedeniyle yapılacak tesis ya da boru hattı için taşınmazların devri istenilen kısımlarına BOTAŞ Genel Müdürlüğü'nün de ihtiyacı bulunduğu anlaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, istemin kabulü ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi uyarınca BOTAŞ lehine,

Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Yeşilevler Mahallesi, 1002 ada, 14 parsel sayılı taşınmazın TANAP doğal gaz boru hattı güzergahında kalan 414,29 m²'lik kısmında daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 662,41 m²'lik kısmında geçici irtifak hakkı,

T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2016/1917
Karar No : 2016/1280

Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Yeşilevler Mahallesi, 1002 ada, 79 parsel sayılı taşınmazın TANAP doğal gaz boru hattı güzergahında kalan 264,33 m²lik kısmında daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı, 1191,96 m²lik kısmında geçici irtifak hakkı tesisine ve dosyanın Danıştay Başkanlığına sunulmasına 29.9.2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
İlyas
ARLI

Üye
Ülkü
ERBÜK

Üye
Mevlüt
ATBAS

Üye
Hicabi
ECE

Üye
İbrahim
ER

Ek-6: Demiryolları 30. madde kapsamında Danıştay kararı

T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2015/457
Karar No : 2015/397

KARAR

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) ile T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü (TCDD) arasında çıkan uyumsuzluğun 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi hükmüne göre çözümlenmesi isteğine ilişkin BOTAŞ'ın dilekçesinde aynen;

"1- 26 Haziran 2012 tarihinde imzalanan "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Azerbaycan Cumhuriyeti Hükümeti arasında Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemine İlişkin Hükümetler arası Anlaşma" ile eki "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve The Trans Anatolian Gas Pipeline Company B.V. arasında Trans-Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemi Hakkında Ev Sahibi Hükümet Anlaşması"nın onaylanması uygun bulunmuş ve söz konusu anlaşmalar 19.03.2013 tarihli ve 28592 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 08.04.2013 tarihinde yürürlüğe girmiştir. (Ek-1'de)

2- TRANS ANADOLU Doğal Gaz Boru Hattı Projesi ("TANAP") güzergahında kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilmesi için, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından alınan 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı alınan Kamu Yarası Kararına istinaden, TANAP güzergahının Türkiye kesiminden geçtiği ANKARA İli, POLATLI İlçesi Eskikarsak/köyü/mahallesi, 109 ada, 11 parsel numarası ile gösterilen taşınmazdan 1020.48 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı ve 1402.91 m2 geçici irtifak hakkının kurulması teknik ve hukuki bir zorunluluk halini almıştır. (Ek-2'de)

3- 16.06.2012 tarih ve 28325 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesinde "Kamu kurum ve kuruluşları (Belediyeler ve il özel idareleri hariç) ile sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamu kurum ve kuruluşlarına ait şirketlerin, kendi mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan taşınmazlarıyla ilgili olarak; kamu kurum ve kuruluşları, vakıf, dernek veya bunların şirketlerine, gerçek veya tüzel kişilere; satış, kira, irtifak, takas, tahsis, devir vb. her türlü tasarrufa yönelik işlemleri için Başbakanlıktan izin alınacaktır." hükmü yer almaktadır. Ancak Boru Hatları İnşaat çalışmaları ve bunların ayrılmaz parçaları olan sabit tesislerin kurulu bulunduğu mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarıyla ormanlık sahalardaki taşınmaz edinimlerinin uzaması ve yatırımların gecikmemesine sebebiyet verilmemesi açısından 12.02.2013 tarihli ve 370 sayılı numaralı Başbakanlık oluru ile 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesi'nde Kurumumuzun muaf tutulmasına ilişkin olur uygun görülmüştür.(Ek-3'de)

4- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının ilgi "Kamu Yarası Kararı" ile söz konusu projenin boru hattı güzergahının isabet ettiği ve üzerinde geçici irtifak kurulmak istenilen arazi, tapuda davalı kurum olan T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlıdır. Müvekkil kurum tarafından 2942 sayılı Kanunun 8. Maddesi uyarınca 1020.48 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı için 2537.31 TL, 1402.91 m² 3 yıllık geçici irtifak hakkı için 522.83 TL olmak üzere toplam 3060.14 TL bedel tespit edilmiş, tespit edilen bedel belirtilerek, malik davalı idareye, söz konusu arazi üzerinde geçici irtifak tesisi için ekte sunduğumuz 18.11.2014 tarih ve 94413715-752.01.99-34624 sayılı yazı ile her türlü proje ve detay çizimler ile birlikte 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun ilgili maddelerinde belirtildiği gibi usulüne uygun başvuruda bulunulmuştur.(Ek-4'de)

5- Müvekkil idare, her ne kadar arazi ile ilgili her türlü proje ve detay çizimlerini başvuru yazısı ile birlikte davalı idareye sunulmuş olmasına rağmen davalı idare; 12.02.2015 tarih ve 25552722-756.02-3388 sayılı cevabi yazıda "Ankara-İstanbul Yüksek Hızlı Tren hattına yapılacak dikey boru hattı geçişine ilişkin proje ve detay çizimler ile birlikte müracaat halinde gerekli çalışmalar yürütüleceğinden" bahisle çelişkili cevap vererek söz konusu parsel için talep edilen 3 yıl süreli geçici irtifak talebine hukuki dayanaktan yoksun gerekçelerle muvafakat etmemiştir. Kaldı ki davalı idarenin bağlı olduğu Ulaştırma Bakanlığı'na bağlı olan

T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2015/457
Karar No : 2015/397

Karayolları Genel Müdürlüğü yasal mevzuata uygun olarak daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı ve geçici irtifak hakkı talebimize muvafakat vermiştir. (Ek-5'de)

6- 14.01.2014 tarih ve 28882 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Başbakanlık Genelgesinde; "Stratejik bakımdan büyük önem taşıyan bu projenin belirlenen sürede ve herhangi bir aksaklığa meydan verilmeksizin gerçekleştirilmesi için kurumlar arası ortak çalışmaların süratli kararlı ve duyarlı bir biçimde kamu kurum ve kuruluşları arasında etkin bir işbirliği ve eşgüdüm sağlanarak yürütülmesi gerektiği" ve 16.03.2014 tarih ve 28943 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu kararı uyarınca "Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi kapsamında Ardahan ili Posof ilçesinden başlayıp Edirne İli İpsala İlçesinde sona eren ve ekli haritalarda gösterilen güzergaha isabet eden taşınmazların Boru Hatları ile Petrol Taşıma Genel Müdürlüğü tarafından Acele Kamulaştırması Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının lehine 12.02.2014 tarihli ve 243 sayılı yazısı üzerine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre Kamulaştırma işlemlerinin ivedilikle yapılması" hükümlerini içeren Bakanlar Kurulu Kararı ve Başbakanlık Genelgesine aykırı talebimizin reddine dair dosya konusu kararı ile davalı kurum yetkilileri, yükümlülüklerini yerine getirmemiştir. (eK-6'de)

6- Yukarıda açıklanan nedenlerle Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi gereğince, davalı kurum adına kayıtlı olan söz konusu arazi üzerinde 49 yıllık müstakil ve daimi nitelikli üst hakkı ve 3 yıllık geçici irtifak kurulması için iş bu izin talebine başvuru zorunluluğu hasıl olmuştur.

HUKUKİ SEBEPLER ; Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Azerbaycan Hükümeti Arasında Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemine İlişkin Hükümetler Arası Anlaşma (IGA) ile eki Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve The Trans Anatolian Gas Pipeline Company B.V. arasında Trans-Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Sistemi Hakkında Ev Sahibi Hükümet Anlaşması, 24.04.2001 tarih ve 4650 Nolu Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 233 sayılı K.H.K'nin 61. maddesi, 4586 Sayılı Petrolün Boru Hattı İle Transit Geçişine Dair Kanun, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 6100 sayılı H.M.K., B.K. ve diğer ilgili mevzuatlar.

DELİLLER ; 19.03.2013 tarihli ve 28592 sayılı Ev Sahibi Hükümet Anlaşması (Ek-1), 07.02.2014 tarih ve 38 sayılı Kamu Yararı Kararı (Ek-2), 16.06.2012 tarihli 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve 12.02.2013 tarihli 370 sayılı numaralı Başbakanlık oluru (Ek-3), 14.01.2014 tarihli Başbakanlık Genelgesi ve 16.03.2014 tarihli Bakanlar Kurulu kararı (Ek-6), dilekçe ekinde sunduğumuz belge ve deliller (Ek-4 ve 5), 22/08/2014 tarih ve 0086 Kamulaştırma Kararı (Ek-7), her türlü yazılı ve hukuki delil.

SONUÇ VE İSTEM ; Yukarıda arz edilen ve resen dikkate alınacak edenlerle, Tapuda T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı, ANKARA İli, POLATLI İlçesi, ESKİKARSAK Köyü, 109 ada 11 parsel numaralı taşınmazdan 1020.48 m2 daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı ve 1402.91 m2 geçici irtifak hakkının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. Maddesi gereğince tapuda irtifak hakkı tesisine ve Kamulaştırma Kanunu'nun 10. Madde hükümlerince yasal müracaatlarda bulunmaya izin verilmesine, karar verilmesini (vekalet ücretinden sarahaten feragat ettiğimizi bildirerek) saygılarımızla vekaleten arz ve talep ederiz."

Denilmekte olduğundan konu incelenerek;

T.C.
DANIŞTAY
BİRİNCİ DAİRE
Esas No : 2015/457
Karar No : 2015/397

Gereği Görüşülüp Düşünüldü :

2942 sayılı Kanununun 30 uncu maddesinde, kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak haklarının diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmayacağı, taşınmaz mala, kaynağa veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idarenin 8 inci madde uyarınca bedelini tespit edeceği, bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvuracağı, mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlığın, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştayın ilgili idari dairesince incelenerek kesin karara bağlanacağı hükmü yer aldığından, uyumsuzluğun karara bağlanabilmesi için bu taşınmaz mala hangi kamu tüzel kişisinin veya kurumunun daha fazla ihtiyacı olduğunun belirlenmesi gerekmektedir.

Dosyanın incelenmesinden, BOTAŞ'ın 18.11.2014 tarih ve 34624 sayılı yazısıyla TCDD Genel Müdürlüğünden, Genel Müdürlüğe ait Ankara İli, Polatlı İlçesi, Eskikarsak Köyü, 109 ada, 11 parsel sayılı taşınmazın 1020,48 m²'lik kısmında kendi lehlerine daimi ve müstakil üst hakkı, 1402,91 m²'lik kısmında da BOTAŞ lehine geçici irtifak hakkı tesis edilmesinin istenildiği, bu istemin TCDD Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 12.2.2015 tarih ve 3388 sayılı yazısı ile reddedilmesi üzerine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi hükmüne göre uyumsuzluğun çözümlenmesi için Dairemize başvurulduğu anlaşılmıştır.

Yukarıda konumu belirtilen toplam 8080,08 m² yüzölçümlü taşınmazın, Türkiye Cumhuriyeti ile Azerbaycan Cumhuriyeti arasında imzalan Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Sistemine İlişkin Hükümetler Arası Antlaşma kapsamında doğalgaz boru hattı güzergahı olarak belirlenen alanda kaldığı, söz konusu taşınmazın kısa adı TANAP (Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı Projesi) olan doğal gaz boru hattı güzergahında olması nedeniyle yapılacak tesis ya da boru hattı için devri istenilen kısmında BOTAŞ lehine daimi ve müstakil üst ile geçici irtifak haklarının tesisinin zorunluluk olduğu, bu zorunluluk nedeniyle de TANAP projesi kapsamında doğalgaz boru hattının geçeceği güzergahta kalan 1020,48 m² 'lik ve 1402,91 m²'lik kısımlarına BOTAŞ'ın daha fazla ihtiyacı bulunduğu anlaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, istemin kabulü ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi uyarınca BOTAŞ lehine Ankara İli, Polatlı İlçesi, Eskikarsak Köyü, 109 ada, 11 parsel sayılı taşınmazın 1020,48 m² 'lik kısmında daimi ve müstakil üst hakkı, 1402,91 m²'lik kısmında da geçici irtifak hakkı tesisine ve dosyanın Danıştay Başkanlığına sunulmasına 17.3.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan İlyas ARLI Üye Zeynep YILMAZ Üye Ülkü ERBÜK Üye İbrahim ER KINALI TAŞ



ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Fatih Vargeloğlu
Uyruğu : Türkiye Cumhuriyeti
Doğum Yeri ve Tarihi : Sungurlu-17.12.1984
Telefon : 0537 392 02 88
Faks :
e-mail : fatihvargelolu@gmail.com

EĞİTİM

Derece	Adı, İlçe, İl	Bitirme Yılı
Lise	: Sungurlu Lisesi, Sungurlu, Çorum	2002
Üniversite	: Zonguldak Karaelmas(Bülent Ecevit) Üniversitesi, Merkez, Zonguldak	2006
Yüksek Lisans	: Konya Teknik Üniversitesi, Karatay, Konya	2019
Doktora	:	

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
2006-2014	Alya Proje Har. Müh. Müş Taah. Tic. Ltd. Şti.	Şantiye Mühendisi
2014(Şubat)2014(Temmuz)	Saha Grup	Harita Birimi Sorumlusu
2014-2016	BOTAŞ	Kamulaştırma Mühendisi
2017-2019	Tokat 6009 Nolu LİHKAB	LİHKAM
2019-	Ayvalık 1001 Nolu LİHKAB	LİHKAM

UZMANLIK ALANI

Kadastro, Kamulaştırma, Coğrafi Bilgi Sistemleri

YABANCI DİLLER

İngilizce

YAYINLAR

Vargeloğlu, F., İşcan, F., 2019, Boru Hattı Kamulaştırma Çalışmalarında Karşılaşılan Teknik, Ekonomik, Hukuki Sorunlar Ve Çözüm Önerileri. *Geomatik Dergisi*, 4(3), 239-253, 2019.

Çağla, H., Vargeloğlu, F., Akkuş, S., Hekim, B., ve Aydın, M., 2016 Türkiye'de Transit Petrol Kanununa Göre Doğalgaz Ve Petrol İletim Hatlarında Kamulaştırma *Hkmo-Mühendislik Ölçmeleri STB Komisyonu 8. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu* 19-21 Ekim 2016, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.