



T.C.

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TÜRKİYE'DE KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARI İÇİN ALTERNATİF YAKLAŞIMLAR

Necati EVREN

DOKTORA TEZİ

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Eylül-2012
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

ÖZET

DOKTORA TEZİ

TÜRKİYE'DE KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARI İÇİN ALTERNATİF YAKLAŞIMLAR

Necati EVREN

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Doç.Dr. Tayfun ÇAY

2012, 286 Sayfa

Jüri
Doç.Dr. Saffet ERDOĞAN
Doç.Dr. Tayfun ÇAY
Yrd.Doç.Dr. Şaban İNAM
Yrd.Doç.Dr. M.Çağlar MEŞHUR
Prof.Dr. Ferruh YILDIZ

Toplum yapısı ve ekonomide yaşanan değişimlerin doğrudan etkilediği kentleşme, gelişimin getirdiği, eğitim, sağlık, imar, altyapı ve diğer ihtiyaçların karşılanması ile sağlanabilir. Kamu yöneticileri, dinamik bir yapıda olan, bireylerin ihtiyaç duyabilecekleri bütün hizmet sahaları için uygun mekanı sağlamak zorundadır. Gerekli mekan, toprağın verimli ve doğru planlanmasına, planlamanın da doğru uygulanmasına bağlıdır.

Kamulaştırma, bireysellikten toplumsallaşmaya geçişin, yani ortak büyük bireyin varlığı için, hayati önemde olan ihtiyaçlarının karşılanması zorunluluğunun; planların uygulanmasının gerçekleşme şekillerinden biridir. Kamulaştırma kamu yararı bulunması halinde gerçekleşebilecek bir işlemdir. Ancak, bireyin bir hakkının zorla alınmasını ifade etmesiyle, insan haklarıyla ilgili tartışmaları da gündeme getirmiştir.

Çalışmamızda; kamulaştırmanın tarihsel değişimi ve Türkiye'de ki mevcut durumu ortaya konulmaya çalışılmış; 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.

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 disiplinlerarası bir birlikte çalışabilirliği gerektirdiği ortaya çıkmıştır. Bunun yanında, yasada yapılan değişiklikler her zaman kamu yararı ve vatandaş odaklılık amacıyla yapılandırılsa da, uzlaşan vatandaşların aslında hiçbir zaman memnun olmadığı, dava yolunu tercih edenlerin her zaman daha kazançlı çıktığı tespit edilmiştir. Ayrıca işin bütün tarafları yasanın yeniden yapılandırılasını da gerekli görmektedir.

Kamu yararı ve vatandaş memnuniyetinin aynı zamanda sağlanabilmesi için, coğrafi bilgi teknolojileri kamulaştırmacı kurumlarla beraber mahkemelerinde en önemli aracı olmalı, uzun erimli gerçekçi planlar yapılmalı, kurulacak Kentsel Kalite ve Kararlara Katılımı Artırma(4K1A) Meclisinde tartışılmalı ve diğer imar uygulamalarının yapılabilirliği araştırıldıktan, takas yolu denendikten sonra, son tercih olarak kamulaştırma yapılmalıdır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, hak, kamu yararı, kamulaştırma, kamulaştırma problemleri, takas.

ABSTRACT

Ph.D THESIS

ALTERNATIVE APPROACHES TO EXPROPRIATION STUDIES IN TURKEY

Necati EVREN

THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE
OF SELÇUK UNIVERSITY
THE DEGREE OF DOCTOR OF PHILOSOPHY
IN GEOMATİC ENGINEERING

Advisor: Doç.Dr. Tayfun ÇAY

2012, 286 Pages

Jury
Doç.Dr. Saffet ERDOĞAN
Doç.Dr. Tayfun ÇAY
Yrd.Doç.Dr. Şaban İNAM
Yrd.Doç.Dr. M.Çağlar MEŞHUR
Prof.Dr. Ferruh YILDIZ

Urbanization, directly affected by changes in social structure and economy can be provided with development that brings education, health, zoning, infrastructure and other needs compensation. Public administrators, which is a dynamic structure, that may be required of individuals are obliged to provide space for all service areas. The required area depends on the soil productive and accurate planning and the right implementation planning.

Expropriation, the transition from individualism to become a community, for instance the individual for the presence of a large joint, which is a vital necessity of meeting the needs, is one form of realization of the implementation of the plans. Expropriation is a process take place in the public interest considerations. However, he suggests that the individual a right to be taken by force, brought up discussions about human rights.

As a conclusion, expropriation of historical change and tried to put forward the current situation in Turkey; expropriators, lawyers and citizens before the law No. 4650 with findings from the field surveys Expropriation Amendment Act 2942 No. tried to develop recommendations on implementation issues and requirements for the renewal of the framework.

In addition to being a technical nature study work of expropriation of the process, together with the results of pre-and social sciences, psychology, law, politics, economics, communications, which includes such areas of expertise required by an interdisciplinary interoperability has emerged. In addition, changes to the law are configured to always be in the public interest and citizen-focused, never actually compromised of citizens are not satisfied, the case has been determined that the path of those who prefer more lucrative every time. In addition, all parties to work on the law deems it necessary to reconfigure.

But also to ensure public interest and citizen satisfaction, along with geographic information technologies, institutions nationalizing courts should be the most important tool, a long-term plans should be realistic, to be established to Increase Participation in Urban Quality and Decisions (4K1A), the Assembly discussed the feasibility of development applications and other researches, clearing the way exhausted after the nationalization should be the last choice.

Keywords: Expropriation, expropriation problems, public interest, real estate, rights, swap.

ÖNSÖZ

Kamulaştırma uygulamalarının Türkiye'de yeniden yapılandırılmasıyla ilgili bu çalışmada, tez danışmanlığımı üstlenen ve çalışmanın her aşamasında bilgi ve deneyimleriyle bana yol gösteren, her türlü konuda yardımlarını hiçbir zaman esirgemeyen Sayın Hocam Doç.Dr. Tayfun ÇAY'a teşekkürü bir borç bilirim.

Tez çalışması sırasında değerli bilgileri ile beni yönlendiren Tez İzleme Komitesindeki hocalarım, Yrd.Doç.Dr. Sayın Şaban İNAM ve Yrd.Doç.Dr. Sayın Mehmet Çağlar MEŞHUR'a, TİK Komisyonu toplantılarında önerileriyle destekleyen değerli bölüm hocalarıma, Türkiye İstatistik Kurumu, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü başta olmak üzere, anketlerin yapılandırılması ve cevaplandırılmasında destek sağlayan kurumlar ile memur, mühendis, hukukçu ve idarecilerine, Hilmi DAŞDEMİR Bey'e ve Abdullah AKÜNAL Bey'e teşekkür ederim.

Tezimi, doktora çalışmalarım süresince büyük bir sabırla beni destekleyen ve her konuda olduğu gibi çalışmalarım sırasında da yardımlarını esirgemeyen Sevgili Eşim Zeynep'e, bilgisayarımı dönüşümlü olarak paylaşmamı kabul ederek, oyun zamanlarını aldığım, -ancak yine de zaman zaman sırtımda, omzumda onlardan biri veya 'hep beraber'ce tez metnini yazdığımız- oğullarım Mehmet Alican'a, Fatih Efecan'a, Ahmet Yusuf'a; derdimi dert edinen, gülümsememle havalara uçan annem Tesbire Hanım ve babam Mehmet Ali Bey'e, her sıkıştığımda beni yeniden motive eden, güçlendiren ağabeyim Dursun Bey'e, tatlı bir rekabet yaşadığım kardeşim Nevzat Bey'e, onca yoğunluğuna rağmen her zaman sonsuz destek sağlayan, beni bana getiren küçük kardeşim Orhan Bey'e ithaf ediyorum.

En küçüğü ikibuçuk yaşında üç çocuğumun kendilerini ve çevreyi algılamaya başladıklarından itibaren, evde en çok zevk alarak oynadıkları temel oyunun 'ev yapma' olduğunu görüyorum. Hatta onüç yaşındaki ve altı yaşındaki oğullarım küçüğün oyununa katıldıklarında çok ilginç bir şekilde hem her biri için kendi isteklerine göre bağımsız bölümler oluşturmakta, hem de beraber kullanabilecekleri ortak alanlar oluşturmaktalar. Alın size minyatür mülkleşme çabası; 'kentleşme oyunu'. Böylece saatlerce oynasalar sıkılmamakta, sürekli yeni bağımsız bölümler eklemek suretiyle büyütmekteler. Başka çocuklar da dahil olduğunda onlara da yer açarak zevkli oyunlarını devam ettirmekteler. Böylece oyunlarını ve mekanlarını yeniden düzenlemekteler. Devamını da anlatmam lazım: oyundaki en büyük sorun ve kavga sebebi; herhangi birinin bir diğerinin alanına, evine, 'mülküne' bilerek veya bilmeyerek verdiği zarar sonucu bağımsız kendi düzenli bölgesinin bozulması. Daha büyük sorun ise eşimin 'yeter artık' diyerek oyunu nihayete erdirmesi. Çünkü böylece sistem bütün kurguları ile beraber çökmüş olmaktadır.

Çocukların bu oyunu bana insanın fıtraten bir mekan kavramıyla yaratıldığını ve mülk hakkının neden temel haklardan kabul edildiğini ve neden bu hakka saygı gösterilmesi gerektiğini göstermektedir. Çocuklar mülkün ilk oluşumundaki gibi emek ve kuvvet sarfında bulunmaktadırlar.

Çocukların bağımsız alanlarına müdahale, büyüklerde mülkiyete saygısızlık, malikte bedel ne olursa olsun, geçmiş ve geleceği; hatıralarla hayalleri birbirine bağlayan en önemli etmenleri yok etmektedir. Çünkü mülkün kaybı, bir şerit gibi düşünülebilecek hayat yolunda derin izler oluşturmakta, 'filmin'; hayatın kalitesini değiştirebilmektedir. Ya berrak, mutlu bir görüntü, ya da kesintili, net olmayan, feri gitmiş göz misali her an endişeli, hastalıklı, direnci yok olmuş, umutsuz, kendini gerçekleştirememiş çocuk gibi çaresiz kütleler.

Çocuklarımın en büyük mutluluk kaynağı oyunları, AİHM kararları ve taşınmaz malikleriyle yaptığım görüşmelerden edindiğim izlenimler, kamulaştırmanın kısa ve uzun vadede insanı nasıl etkilediğini açık bir şekilde ortaya koymaktadır.

Küçük çocuklarım çeşitli bilgi ve becerileriyle birbirinden farklılaşarak, zenginleşerek değişik büyüklük ve fonksiyonel özelliklere sahip mekanın taşınmazın maliklerini, büyük oğlum gücü, bilgisi, deneyimi ve becerileriyle ön plana çıkan kent yöneticisi, belediye başkanını, eşim misafirin gelecek olması, evin düzeninin bozulması veya başka bir kendinden menkul gerekçeyle oyunu bozan, bütün mülkleri ortadan kaldıran, kamulaştıran kamu kurumunu, ben ise bazen eşimi ikna ederek bazen de çocuklarımın arasındaki ufak anlaşmazlıkları çözen hakimi temsil etmekteyim. Ha bu arada başka çocukların oyuna katılması veya mevcut durumdan sıkılarak yeniden kurdukları ve her zaman bir öncekinden daha kaliteli olan yeni paylaşıma dayalı yeni oyun, materyallere göre 18. Madde veya arazi toplulaştırması uygulamasından başka bir şey değil.

Çocuklarımın oyununun büyüklerin dünyasındaki karşılığı, beşikten mezara kadar her yaşta insanın temel güdülerinden olan mekan olgusunun, vazgeçilemez ve paha biçilemez olduğunu göstermektedir.

Bazen eşimle çocuklarımızın oyununa katıldığımızda, empati yaptığımızda, onlara mekanlarının gelişimi ile ilgili fikir verdiğimizde gözlerindeki parıltı ve mutluluklarının hiçbir zaman göz ardı edilmemesi gerektiğini gösteriyor. Çekirdek ailede oyunda orta yolu bulma baba ve büyük insanlık ailesinde kentleşmede dengeyi sağlama ve adaleti gözetme görevi verilen hakim ile çekirdek ailede annenin üstlendiği ailenin düzenini, asayişi, paylaşımın herkesin yararına olabileceği kuralları belirleme, büyük insanlık ailesinde kentleşmede bütün vatandaşların yararına iyi uygulamalar yapması beklenen kamu kurumlarının mensupları da yine birer vatandaş değil mi?

Hepimiz ama hepimiz, aynı zamanda birer ‘çocuk’ değil miyiz?

Haydi çocuklar! Kentleşme oyununa…

Necati EVREN
KONYA-2012

İÇİNDEKİLER

ÖZET ..... **iv**

ABSTRACT ..... **v**

ÖNSÖZ ..... **vi**

İÇİNDEKİLER ..... **viii**

SİMGELER VE KISALTMALAR ..... **xi**

1. GİRİŞ **1**

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI **8**

3. KAMULAŞTIRMA **20**

3.1. Mülkiyet Hakkı 21
3.1.1. İnsan Hakları Kavramı 28
3.1.2. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi 31
3.2. Kamu Yararı Kavramı 34
3.3. Devletleştirme Kavramı 42
3.4. Kamulaştırma Kavramı 43
3.5. Kamulaştırmaya İlişkin Teoriler 46

4. TÜRKİYE'DE KAMULAŞTIRMANIN TARİHÇESİ **49**

4.1. Osmanlı Dönemi 50
4.2. Cumhuriyet Dönemi 52
4.3. T.C. Anayasası'nda Kamulaştırma 54
4.4. Hukuki Yönleriyle Kamulaştırma 56
4.5. Kamulaştırma İşleminin Konusu 56
4.6. Kamulaştırma İşleminde Kamu Yararı Kararı 58
4.7. Kamulaştırma Bedeli 58
4.8. Kamulaştırma Bedeli Tespit Esasları 60
4.9. 4650 Sayılı Kanunla Kamulaştırma Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler 61

5. BAZI ÜLKELERDE KAMULAŞTIRMA **66**

5.1. Fransa 66
5.2. Almanya 68
5.3. Finlandiya 69
5.4. Rusya 71
5.5. Polonya 71
5.6. Avusturya 72
5.7. Hollanda 73
5.8. İngiltere 73
5.9. İtalya 73

5.10. Türkiye İle Diğer Ülkelerin Kamulaştırma Uygulamalarının Karşılaştırması .. 74

6. MATERYAL VE METOD 77

6.1. Problem 77
6.1.1. Problem tanımı 77
6.1.2. Problem cümlesi 78
6.1.3. Alt problemler 78
6.1.4. Varsayımlar 79
6.1.5. Sayıltılar 83
6.1.6. Sınırlamalar 83
6.2. Araştırmanın Konusu ve Kapsamı 84
6.3. Metodoloji 84
6.3.1. Evren, Örneklem 85
6.3.2. Veri toplama araçları 85
6.3.3. Verilerin analizi için istatistik teknikler 87

7. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA 89

7.1. İnsan Kaynakları 89
7.2. Eğitim 101
7.3. Kamulaştırmada Türkiye Profili 110
7.4. Kamulaştırma Sorunları 114
7.4.1. Vatandaş Memnuniyeti 118
7.4.2. Mali Kaynak 130
7.4.3. Bedel Tespiti 132
7.4.4. Yasa 143
7.4.5. Teknik İşlemler 145
7.4.6. Uzlaşma Yaklaşımı 146
7.4.7. İdari İşlemler 151
7.4.8. Türkiye ve Dünya'da Genel Durum 152
7.4.9. Yargı 154
7.4.10. Kurum 164
7.4.11. Kamulaştırmayla Oluşan Toplumsal ve Psikolojik Sorunlar 169
7.4.11.1. Toplumsal sorunlar 170
7.4.11.2. Psikolojik sorunlar 171
7.5. Varsayımların Test Edilmesi 175
7.6. Tartışma ve Değerlendirme 181
7.6.1. Yapısal Değişim; Mülkiyet Hakkına Saygı 184
7.6.2. Kamulaştırma Öncesinin Yapılandırılması; Son Seçenek Kamulaştırma .. 190
7.6.3. Vatandaş Katılımcılığının Artırılması; 4K1A Meclisi 192
7.6.4. Kurumsal Yenilenme; Kamulaştırma Denetleme Kurumu 193
7.6.5. Eğitimde Çok Boyutluluk; Kurum-Üniversite İşbirliği 197
7.6.6. Herkesçe Yapılabilen Bedel Tespiti; Kuruluş-Görev Yönetmeliği 198
7.6.7. Vatandaş Odaklı Uzlaşma 199
7.6.8. Rutinleşmeyen Yargı Süreci; Kamulaştırmasız Kamulaştırma 201
7.6.9. Dostane Çözüm; Empati 203

8. SONUÇLAR VE ÖNERİLER 207

8.1. Sonuçlar 207

8.2. Öneriler 210

KAYNAKLAR 212

EKLER 218

ÖZGEÇMİŞ 286

SİMGELER VE KISALTMALAR

Kısaltmalar

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ADNKS	: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
AET	: Avrupa Ekonomik Topluluğu
AGÇT	: Avrupa Kömür ve Çelik Topluluğu
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
BM	: Birleşmiş Milletler
BOTAŞ	: Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi
BTC	: Bakü-Tiflis-Ceyhan Petrol Boru Hattı
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemi
DSİ	: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
FIG	: Uluslararası Ölçmeciler Birliği
IFC	: Uluslararası Finans Kuruluşu
KAMBIS	: Kamulaştırma Bilgi Sistemi
KBS	: Kent Bilgi Sistemi
KGM	: Karayolları Genel Müdürlüğü
LİHKAB	: Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları
MAKS	: Mekansal Adres Kayıt Sistemi
MERNIS	: Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi
M.Ö.	: Milattan Önce
OECD	: Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü
PTT	: Posta Telgraf Telefon
TAKBIS	: Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TUCBS	: Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi
UDES	: Uluslararası Değerleme Standartları
UNESCO	: Birleşmiş Milletler Eğitim Bilim ve kültür Organizasyonu
WB	: Dünya Bankası

1. GİRİŞ

Kasım 2011'de sembolik olarak Türkiye ile beraber, Japonya ve İtalya'da aynı gün doğan birkaç bebek, adı geçen devletler tarafından "yedi milyarıncı" kişi olarak kabul edilmiş, bu çocukların bebek ve okul çağlarındaki masraflarının uluslararası kuruluşlar tarafından karşılanacağı taahhüt edilmiştir. Afişe edilmiş bu büyük reklam olgusuyla beraber, katıldığımız bir toplantıdaki uzmanlardan biri, uluslararası kuruluşların "dünyada zenginlikle beraber fakirliği de biz yönetiriz" yaklaşımında olduğunu belirterek dünyadaki farklı uygulamalardan örnekler sunmuştu.

Uzman stratejiste göre aynı merkezler, dünya nüfusunun önlenemeyen artışı karşısında, çoğaltılamayan kaynaklardan, kişi başına düşen miktar her geçen gün azaldığına göre, bu payın arttırılabilmesi için -kimileri komplo değerlendirmesi yapsa da- çeşitli senaryolar geliştiriyorlardı.

Her gün televizyon ve diğer yayın kuruluşlarında buna dair farklı tartışmaları gözlemlesek de, temelde tartışılan konu; bilimsel, teknolojik ve çevresel değişim ve gelişimin gerektirdiği, geleneksel veya yeni kamusal ihtiyaçların karşılanabilmesi için, tarih boyunca olduğu gibi yine, -miktarında artma olmayan- mevcut yeryüzü kaynakları ve mekanları kullanılmaya adaydır.

Türkiye'nin, kalkınmış olan ülkelere; gerek politikalarına uyum sağlama adına kendini uyarlamaya çalıştığı Avrupa Birliği'ne, gerekse diğer batılı model ülkelere, bunun yanında kalkınmakta olan ülkelere; stratejistlere göre geleceğin dünyasını şekillendirme adına yarıştığı ülkelere bakıldığında, pek çok yeni aktör, giderek küçülen yeryüzü kaynaklarından 'kırsal alan'da yaşama tercihini ortaya koymaya başlamaktadır.

Bu eğilim giderek hızlanmakta; yalnız kentsel alanlar için çalışan-yalnız kırsal alanlar için çalışan insan ayrımının sonlanarak, bir araya gelmeyle şehirlerden gelen yatırımcılar kırsal alanlarda arazi aramaktadırlar. Bu durum Türkiye'de de, kentsel gelişim sahaları olarak belirlenen yeni alanların çoğunlukla kent dışı kırsal özellikli alanlardan seçilerek, kentsel kalitenin buralara kopyalanması örneğiyle de tespit edilebilmektedir.

Bu eğilimin diğer ekonomik etmenlerle değerlendirilmesi sonucu örneğin; Avrupa Birliği topraklarının % 92'sini oluşturan kırsal alanda yaşayan nüfusun % 56'sının kentsel alanlarda yaşayanlara oranla pek çok ekonomik açıdan geri kalması, yaş ilerlemesi, varis bulunamaması veya verimsizlik gibi gerekçelerle çiftçilik mesleğine son verilmesi sonucu, cazibeli kentsel alanlara doğru yaşanan göç, önce

kentlerde iş bulamamayı devamında zorunlu geriye göçü ve köyde pasif çiftçilik ve gizli işsizlik sorunlarını ortaya çıkarıyor, bu sebeple ‘kırsal alan ve meyveleri’ yoksa, ‘kentsel yaşam’da yoktur, sonucu çıkmaktadır. (Magel, 2005).

Dolayısıyla olumsuz senaryoları ve komploları dikkate alamayacağımıza göre, eşit paylaşım, kırsal ve kentsel nimet ve külfetlerin dengeli dağıtım süreci için en uygun matematiksel, hukuksal ve sosyal modellerin nasıl geliştirilebileceği hususunda yöntem geliştirmek, yedi milyar insanın altından kalkabileceği bir yol olsa gerektir.

Kentleşmeyle ilgili kamu yöneticileri merkezi ve yerel yönetimler, toplumların ekonomik ve sosyal yapılarında yaşanan değişim ve gelişim sonucu hizmet götürmek zorunda oldukları bireylerin ihtiyaç duyabilecekleri bütün alanlar için öncelikle uygun mekanı sağlamak zorundadır. Başta sağlık olmak üzere; eğitim, konut, sportif ve kültürel hizmetler için sağlanacak mekan, temel zorunluluk olan toprağın, başarılı hizmet gerekleri doğrultusunda kamu yararı ve amacına uygun, verimli ve doğru planlanmasına, planlamanın da doğru uygulanmasının doğru konum, boyut ve yüzölçümünde bulunan kentsel toprak elde edilmesine bağlıdır.

Devletlerin, kamu kurumlarının, kamu yöneticilerinin ve ilgili bütün bireylerin toprak algısı, dünyanın geleceğinin yönünü tayin edecektir. İnsanoğlunun toprak algısı, planlama ve aracını hep tartışılır kılmıştır.

Kamu yararı ve fayda maksimizasyonu çerçevesinde mevcut kaynakların yeniden düzenlenmesi ve dağıtımı için, birçok ülkeyle beraber Türkiye’de de, arsa ve arazi düzenlemesi ve toplulaştırma uygulamaları gibi, kentleşme sürecini besleyen uygulamalar yürütülse de, tarih boyunca hiç vazgeçilmeyen, kamulaştırma yöntemi de uygulanmaya devam edecektir.

Kentsel toprakların sadece rant amacına dönük, toplumsal faydasını engelleyen bir şekilde kullanılmasını engellemek için yürütülebilecek, tercih sıralamasında en sonda olması gereken, ancak en keskin yol, kamunun mülkiyete müdahalesi yetkisini veren, kentsel rantı kamuya iade eden, toplumu korumakla beraber, özel mülkiyet tasarrufuna en ağır karışma olan, kamulaştırma çalışmalarıdır. Kamulaştırma, kamu hizmetlerinin gerçekleştirilmesi ve kamu yararı amacına yönelik, toplumun ortak çıkarlarını koruyan, ancak daha fazla insan odaklı olan diğer imar uygulama yöntemlerinin başarısızlığında başvurulması gereken, en pahalı, en uzun süreli ve belki de hiç kimsenin memnun olamayabileceği bir zor alımdır. İşin sadece ‘teknik özellikli’ olduğu düşüncesindekilerin; makineleşmişlerin gelenekselleştirdiği, titiz bir süreç yönetimi isteyen kamulaştırma, yararı hedeflenen kamunun, en küçük birimi insanı

mutlu etmekten uzak sonuçlar meydana getiriyorsa, kamu kurumları, tutumlarını gözden geçirme zorunluluğunu, sosyal ve kusursuz sorumluluk ilkeleri gereğince hissetmelidir (Ülger, 2010).

Çünkü, kamu ihtiyaçları değişim ve gelişim gösterirken, insan temasıyla özdeşleştirilen 'hak' kavramı da gelişim göstermiş ve yine uluslararası merkezler tarafından geliştirilmiş çeşitli hukuki düzenlemelerle kuvvetlendirilmiş olduğuna göre, bir 'zor alım' olan kamulaştırma için, mevcut problemlerin hangi revizyonlarla ortadan kaldırılabileceğinin de, doğru tespit edilmesi, kusurlu veya kusursuz devlet sorumluluğunun gereğidir.

Diğer yandan, kentsel toprak üzerinde, insanların birlikte yaşamasının sonucu olarak ortaya çıkan kamu hizmetleri yanında, ortaya çıkan başka bir sonuç olan sosyolojiyi Tönnies, insana dair, fakat onun fiziki ve ruhi tabiatından ziyade -ama etkisini dikkate alarak- toplumsal doğasına ilişkin bir çalışma alanı olarak tanımlamıştır. İnsanları birbirine yaklaştıran, bir arada tutan ve birlikte hareket etmeye sevk eden hisler ve saikleri konu edindiklerini belirtmiştir (Aydoğan, 2005).

Peki, insanların birbirlerine yaklaşması, bir arada olması, birlikte hareket etmesi böylece 'kamu' olması sebebiyle ortaya çıkan ihtiyaçların karşılanması, kamu yararı için yapılması ve giderek kemale ermesi öngörülen kamu hizmetleri sadece 'tekniğin' konusu mudur? Yapılan işler; konumuz özelinde kamulaştırma, ne kadar teknik çalışma yoluyla gerçekleştirilse de; araştırmamız, Tönnies'in tanımlaması ve anket çalışmamızda da görüldüğü gibi, sonuçları itibarıyla sosyal değişimlere sebep olabildiğinden, zorunlu olarak çok disiplinli yaklaşım gerektiren bir kimliğe sahiptir. Bu sebeple kamu hizmetleri ve bunun araçlarından kamulaştırma, -makineleşmişlerin savunduğunun aksine- her disiplinin önemli çıkarımlar yapması gereken, keskin; teknik ve keskin olmayan; sosyal sonuçlar doğuran, bu sonuçlarla dinamik bir şekilde yeniden yapılandırılması gereken bir düzenleme yöntemidir.

Sosyal bilimlerin bir dalı olan hukukun alt bölümlerinden 'idare hukuku' vatandaşlarla kamu kurumları arasındaki hak ve yetki konusunu incelemektedir. Kamulaştırma, idare hukukunun kurallarına uygun olarak düzenlenir. Kamulaştırma işleminin tebligat aşamasına kadar olan kısmı bütünüyle idare hukuku konusudur, ancak malikle başlayan temas sonucu çıkabilecek, -sosyolojik sayılabilecekler hariç- bedelde anlaşmazlık, ferağ gibi her türlü sorun özel hukuk konusunu oluşturmaktadır (Karabulut, 1996).

Kamulaştırma, mülkiyet hakkını soyut olarak ortadan kaldırmamakla birlikte, onu kısıtlayan, taşınmazı zorunlu olarak paraya dönüştürme yoluyla; maliki, taşınmazını zorla elden çıkarma yükümlülüğü altında bırakan, etkili ve önemli bir araçtır (Karabulut, 1996; Tekinarslan, 1992).

Bu genel özelliği yanında, Türkiye'de sürdürülen kamulaştırma uygulamalarının kimisinde yatırım maliyetini aşan bedellerle karşılaşılması, kimisinde aniden sürekli kullanılan bir yolun maliki tarafından kapatılması, kimisinde de kolluk kuvvetleriyle vatandaşların kazma-kürek ve kepçelerle köşe kapmacaları, çoğunlukla ise her iki tarafın sonuçlardan memnuniyetsizliği, herkesin kabul ettiği olağan bir durum olarak görülmektedir.

Keyifli bulunmasa da, toprağın kaderinin tayininde mülkiyet hakkına en ağır müdahale olduğu herkesçe kabul edilen kamulaştırma, en önemli araçlardan biri olarak uygulana gelmiştir. Aslında kamulaştırma, diğer araçların biçare kaldığı ve kamu yararının gerektirdiği zorunluluktan doğması beklenen son çare kapısıdır. Bireyin taşınmazın varlığından doğan haklarının toplamından; hukuki kazanımlarından en az birinin, zorla, en azından kısmen kamu kullanımına aktarılmasıdır.

Kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda, devlet ve kamu tüzel kişilerinin gerçek karşılıklarını peşin ödemeleri kaydıyla, gerçek veya özel hukuk tüzel kişisinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malları kısmen veya tamamen, ilgili kanunda gösterilen yöntemlerle kamu mülkiyeti altına alma işlemi olan kamulaştırma, insan haklarıyla ilgili tartışmaları gündeme getirse de önemli bir kentsel toprak politikasıdır.

Sürekli artan nüfusla beraber değişimin getirdiği yenilikler, kentsel toprak politikası uygulayıcılarından kamulaştırmacıların hizmet alanlarını ve hizmet konularını büyüyen bir eğilime sahip kılmaktadır. Gittikçe daha çok küreselleşen bir toplum ve ekonomik yapıda bu eğilim; kamu yararının, kamu hizmetlerinin ve kamu kurumlarının rolü ve öneminin artacağını, dolayısıyla kamulaştırmanın da yine önemli bir araç olacağını göstermektedir. Bunun üç sebebi vardır;

- Kamu hizmetlerinin yeterliliğinden bahsedilemeyecek gelişmekte olan ülkeler grubunda bulunan Türkiye'de de bu hizmetler kaçınılmaz olarak büyüyecek, trendin devamında beklentiler artacak, geçmişte gelişmiş ülkelerde yaşandığı gibi, zenginliklerin kamu hizmetlerine ayrılan kısmı da oransal olarak artacaktır.
- Kamu hizmetleri talepleri dinamik, değişken ve yenilikçi bir yapıdadır. Genetik, teknolojik ve sosyal gelişimler; gıda, bilişim, bilgi kontrolü,

enerji kaynaklarının yönetimi, psikoloji alanlarında olumlu yenilikleri insanların kullanımına sunduğu gibi; çeşitli ve görülmemiş sağlık sorunları, modern sömürü ve iletişim kopuklukları gibi Dünyanın tamamını etkisi altına alan sorunları da ortaya çıkarabilmektedir. Daha fazla insana eğitimin yaygınlaştırılabilmesi, "bilgi toplumu" ve "bilgi ekonomisi" inşa edilebilmesi için, politika arayışı devam etmektedir (Hall ve PSIRU, 2012).

- Küreselleşme trendi, kamu hizmetlerinin uluslararası rolünü; bu süreci düzenlemek, desteklemek ve katkı sağlamak şeklinde sürekli genişlemesini gerektirecek niteliktedir. İnternetin geliştirilmesi ve bilgi teknolojisinin ihtiyaçlarını karşılamada kamu hizmetlerinin rolü ile uluslararası kamu hizmetlerindeki gelişmeler, değişen ihtiyaçları göstermeye yetecektir.

1989'da sadece ABD'de savunma ve üniversite bilgisayarlarının sistemlerinin ağlarla birbirine bağlanması, iletişim halinde olacak şekilde kurgulanması, sonuçta internetin temeli, kamu kurumları ve buradaki kamu görevlileri tarafından yine kamu yararı amacıyla gerçekleştirildi. Dünyada artık her yıl önceki yıldan başlayarak tarih boyunca üretilen verinin iki katı veri üretilmektedir. Şu anda sınırları ölçülemeyen bu veri değişim ve üretimi, Türkiye dahil bütün ülkelerdeki kamusal hizmetler, bu internet teknolojisinin 1990'lardan itibaren geniş kitlelerin kullanımına açılmasıyla gerçekleşti (Hall ve PSIRU, 2012).

Önümüzdeki günlerde yaşanabilecek Ortadoğu ülkelerinin -belki Türkiye'nin- içinde olabileceği bir savaşın verileri; cep telefonları ile çekilen çatışma görüntüleri internetle sinema formunda 'arkası yarın' haberleriyle, bütün Dünyaya servis edilirken, küresel boyutta toplum mühendisliği, düzenleme ve yeniden dağıtım çalışmalarının da en önemli aracı, yine internet haberleri ve iletişim dünyasıdır.

Dünyanın bu baş döndürücü devinimi, kamu hizmetleri uygulama yöntemlerinin estetik, dinamik bir yapıda olmasını ve hızla değişen şartlara uyum sağlayacak şekilde yapılandırılmasını zorunlu kılmaktadır. Çünkü bu takip edilemez değişime, gelişime ve kentleşmeye rağmen, araştırmalara göre insanlar, hala kırsal hayata göre kentlerde mutsuzluk içinde yaşamaktadırlar (Anonim, 2012).

Mutluluk ana hedefi yanında huzur, refah arayışındaki insanların ihtiyaç ve beklentilerinin yerelden küresele zorunlu bir değişim yaşaması, kamu hizmetlerinin gerçekleştirilmesi araçlarından olan, idare hukukunda belirlenen diğer yöntemler

yanında daha etkili bulunan, kamulaştırmanın ileri görüşlü bir perspektif ve stratejiyle yeniden ele alınmasını gerektirmektedir.

Bu projeksiyondan yoksun ancak, temel hak ve özgürlükler kapsamında değerlendirilen mülkiyet hakkı, kamu yararı gerekçesiyle kamu kurumları lehine feragat edilip terkedilirken, taşınmaz malikleri 'mal canın yongasıdır' anlayışı, insan haklarına aykırılık, adaletsizlik, usul ve esasta yapılan hatalar gereği bu zorunlu terkten hoşnut olmamakta, uygulama ciddi bir menfaat çatışmasına konu olmaktadır.

Türkiye'nin de kabul ettiği Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi insan hakları konusunda uyulması gereken standartları belirlemektedir. Böylece uluslararası platformda koruma altına alınan insan haklarının neler olduğunun ve bunlara müdahale sebeplerinin nasıl yorumlanabileceğinin tespit edildiği AB hukuk düzeni, bağlı ve sözleşmeye uymayı taahhüt eden ülkelerin karşısına çıkmaktadır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) içtihatlarıyla da gelişen bu hukuk düzeni, ülkelerin iç hukuk sistemlerini de yönlendirmektedir. Bu yönlendirme kamu yararı ve kamulaştırma kavramlarının da nasıl yorumlanması gerektiği hususunda belirleyici olmaktadır (Sayın, 2002).

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile beraber, ulusal ve uluslararası mevzuatta, Devletlerin kamu yararını gerçekleştirmesi amacıyla, özel mülkiyete konu bir taşınmazı zorla elde etmesi, malike feda ettiği değeri karşısında, bir bedel ödemesi kamulaştırma kavramını ortaya çıkarmaktadır (Karabulut, 1996).

Kamulaştırma, diğer hukuk müesseseleri gibi, insanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik çözüm yöntemlerinden biridir. İhtiyaç, beklenti, teknoloji ve hedefler gelişip değiştikçe; demografik, sosyal, politik, ekonomik, teknik yapı ve hepsinin özü, insanın düşünce dünyasında da değişim ve gelişim olması kaçınılmazdır. Kamulaştırma hukuku da bu gelişimden payına düşeni muhakkak almaktadır, almaya devam edecektir. Ancak, bu şekilde ihtiyaçlar karşılanabilir. Aksi halde uygulanamaz olur ve yargı yolu rutin bir hale gelir (Tekinarslan, 1992).

4650 Sayılı Yasayla 2942 Sayılı Yasanın değiştirilmesinden önce, kamu kurumlarının kamulaştırma uygulamalarında farklı kurumlardan seçilen bedel tespit komisyonu üyeleri marifetiyle belirlenen kamulaştırma bedeli, bazen -kimi uygulamalarda rutin olarak- yasada yazdığı şekilde objektif esaslara göre değil, ölçüsüz, adaletsiz ve haksız bir şekilde, kurumun o işe ayırdığı bütçeye göre belirleniyordu. Bu sebeple çok sayıda iptal davaları açılıyor bu da yatırım maliyetini aşan ek kamulaştırma maliyetlerini ortaya çıkarıyor, yatırımlar gerçekleştirilemiyor, AİHM sürecine kadar

devam ediyor ve sonuçta insan hakkı ihlali, ülke itibarının zedelenmesi gibi sonuçlarla karşılaşılıyordu (Sayın, 2002).

2005-2006 Dönemlerine ait Adalet Bakanlığı'nın İnsan Hakları Bilgi Bankası isimli sitesinden geçmişe yönelik, Türkiye ile ilgili kararları incelediğimiz araştırmamızda; AİHM kararlarına göre, AİHM tarafından Türkiye ile ilgili alınan kararların %15'i kamulaştırma konusundadır. AİHM'nin kamulaştırma kararları incelendiğinde; zamanında yapılmayan kamulaştırma bedellerinin arazinin gerçek değerini yansıtmaması, bedelin hiç ödenmemesi, artırılması, hesaplama yöntemi, mülkiyete saygı, yetersiz faiz ödenmesi, çevresel etkiler, bedelsiz kamulaştırma ve tapu iptali gibi gerekçelerle davalar açıldığı görülmüştür (Çay ve Evren, 2007).

Kişi ve kamu yararı arasındaki denge çoğunlukla kamu yararı lehine ağır bassa da, malik mülkiyet haklarının, AİHM'e kadar giden yargı süreçlerinde görüldüğü gibi ölçüsüz, adaletsiz ve haksız bir şekilde kamu yararı sloganıyla kamu mülkü haline getirilmesi, zedelenmesinin önlenmesi kamulaştırma mevzuatı ile mümkündür. Kamulaştırma, temel hak olarak korunması gereken özel menfaat ile üstün tutulan kamu menfaatinin birbirlerine karşı hak ve yetkilerin düzenlenmesi ve bu iki menfaatin dostça bir noktada buluşmasını; uzlaşmasını sağlama ödevini taşır. Bu ödevin başarımı, 4650 Sayılı Yasayla artırılmak istenmiştir (Tekinarslan, 1992).

4650 Sayılı Yasayla uzlaşmanın yanında satın alma usulünün öncelikle uygulanması, şerh süresinin kısaltılması ve kurum içi bedel tespit komisyonları gibi değişikliklerle, vatandaş ve kamu zararı minimize, faydası maksimize edilmeye çalışılmıştır (Sayın, 2002).

Çalışmamızla kamulaştırmanın bu son değişimle beraber tarihsel gelişimi, Türkiye'de uygulamalardaki mevcut durumu incelenmiş, sorunların neler olduğu tespit edilmeye ve geleceğe bir projeksiyon yapılmaya çalışılmıştır.

Ayrıca, Türkiye'deki kamulaştırmalarda karşılaşılan problemlerin çözümüne dair, uygulamaların taraflarının; yürütücüler, hukukçular ve vatandaşların görüş ve önerileri dikkate alınarak, yasada yapılacak değişikliklerle, vatandaş memnuniyetinin sağlanması yanında, yine muhatap vatandaşın da dahil olduğu, kamu yararı hedefi gereğince, yapılacak kamu yatırımının kolaylaştırılmasının sağlanması, gereksiz maliyet ve zaman kayıplarının minimize edilmesi amaçlanmıştır.

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Bu çalışma, kamulaştırma sorunlarının ortaya çıkarılması ve yeni bir model planlanması konusunu kapsamaktadır. Kamulaştırmada uygulamacı kurumların ve vatandaşların karşılaştıkları sorunları ve çözüm metotlarını değerlendirerek, coğrafi bilgi sistemlerinden yararlanma ile yeni bir model planlamasına ve kamulaştırmanın yeniden yapılandırılmasına dönük bu çalışma ile ilgili veya ilişkili konularda daha önce yapılan çalışmalar bulunmaktadır. Bunlar;

TEKİNARSLAN (1992)'ın araştırmasında, idarenin kamulaştırmayı yaparken izleyeceği yöntemler, bununla beraber özel kişilerin neyi nasıl ve hangi organlar aracılığıyla yapmaları gerektiği konularında bilgi verilmeye çalışılmış, birbirlerine karşı hak, borç ve yetkileri anlatılmış, kişi ve kamu menfaati çatışmasının uzlaşmaya dönüşmesinin kamulaştırmanın konusu olması gerektiği üzerinde durulmuş ve kamulaştırmanın da zamanla ihtiyaçlara göre yeniden şekillendirilmesi gerektiği konularına değinilmiştir.

KARABULUT (1996)'un çalışmasında, kamulaştırma ve benzer kavramların farkı, gelişimi, hukuki mahiyeti incelenmiş, şartları ve aşamalarına değinilmiştir. Adli ve idari yargıda açılabilecek davalar ve sonuçları irdelenmiş, verilen bedellerin ülkemiz şartlarında gerçek değerin çok altında olduğu ve mülkiyet hakkının ağır bir şekilde ihlal edildiği üzerinde durulmuştur.

HASGÜR (1997)'ün araştırmasında, kişinin mülkiyet hakkına devletin kamu yararı şartıyla sınırlamalar getirebileceği, bu amaçla en çok uygulanan kamulaştırmanın Türk ve Alman kamulaştırma hukukundaki temel şartının kamu yararı olduğu üzerinde durulmuş, her iki hukuk sistemi ve kamu yönetiminde kamu yararı kavram ve içeriği incelenmiş, ortak ve farklı noktalar araştırılmıştır.

AYGÜN (1998)'ün çalışmasında, mülkiyet kavramı ve kamulaştırmayı ilgilendiren yönleri ele alınmış, mülkiyet hakkının dokunulmaz bir hak olduğu, mülkiyete müdahaleye İslam hukukunun bakışı tespit edilmeye çalışılmış, kamulaştırmanın tanımı, tarihi, şartları, konusu ve mal sahibinin hakları, mevzuatımızla birleşen ve ayrılan noktaları üzerinde durulmuştur.

ULUSOY (2002)'un araştırmasında, kamu yararı nedeniyle mülkiyet hakkı kısıtlanan birey arasında denge kurulması zaten tartışmalıyken, üstüne bir de sınırı aşan bir müdahale olan kamulaştırmasız el atma nedeniyle bireyin yok sayıldığı, bu işlemin yok hükmünde olduğu, sorunun genellikle yargı yoluyla çözümlenmek zorunda olduğu,

yeterli ödenek olmaması ve hizmetlerin aksamasının zaman kaybı nedeniyle önlenmesi gerekçesiyle hukuk devleti ile bağdaşmayan uygulamalardan uzak durulması üzerinde durulmuştur.

SAYIN (2002)'ın çalışmasında, 4650 Sayılı Kanun'un kamulaştırma sistemine sağladığı kolaylıklar ve sorunlar üzerinde durulmuş, mülkiyete uygulanan sınırlamaların uluslararası standartlara uygun hale getirildiği, ödenen tazminatların önüne geçilmek istendiği, pazarlığa malikin doğrudan katıldığı şerh süresinin kısalmasının tasarruf hakkını rahatlattığı, süreyi kısalttığı, yargılama sürecinin değiştiği, zorunlu uzlaşmayla menfaat dengesinin kurulduğu, uygun bedelin belirlenmesinde gerekli hassasiyetin gösterildiği üzerinde durulmuştur.

SÖNMEZ (2002)'in araştırmasında, kentlerdeki kontrolsüz gelişmeyi sağlıklı ve düzenli bir yapıya kavuşturma amacı, var olan sorunların çözümünü ortaya koyma ve araçları oluşturma görevi olan planlamanın önünde gittiği, uygulama araçlarının planların araziye aplikasyonunu yapma, oluşan rantın toplum tarafından paylaşılmasını sağlama, plan kararlarını olumsuz etkileyen faktörleri minimum düzeyde tutma görevi yaptığı, Türkiye'deki planlama sistematiği, sorunları, uygulama araçları bunların kapsamları, yöntemleri sorunları irdelenmiş, yurtdışında kullanılan uygulama araçları incelenmiş, ülkemiz uygulamaları ile karşılaştırılmış ve imar planları sonucunda arsa fiyatlarının yoğunluk değerleri üzerindeki etkisi araştırılmıştır.

ÖZTÜRK (2003)'ün çalışmasında, 19. Yüzyılın ikinci yarısından itibaren İstanbul'da toplu taşıma, havagazı, elektrik ve içme suyu gibi mahalli kamu hizmetlerinin özel sektöre gördürülme usullerinden olan imtiyazla gördürülmesi incelenmiş, Osmanlı'da birçok kamu hizmetinin sermaye eksikliği, teknoloji ve işletme bilgisi transferi nedeniyle imtiyaz usulüyle özel şirketlere gördürüldüğü, Cumhuriyet döneminin başlarında da bunun devam ettiği, bunların sosyal ağırlıklı hizmetler olması nedeniyle 1932'den itibaren kentsel kamu hizmetlerinin devletleştirildiği üzerinde durulmuştur.

TOPÇUOĞLU (2003)'nun araştırmasında göç sürecinde aile ve fert yapısındaki değişimler, büyük şehirlerin cazibesi, Gümüşhane'nin Kov Köyü'ndeki göçün sebepleri irdelenmiş, aynı köylü olmasına rağmen farklı şehirlere göç eden insanların sosyo-ekonomik değişimleri izlenmiştir.

YILDIRIM (2004)'ın çalışmasında, çarpık kentleşmenin insan davranışları üzerinde meydana getirdiği değişmeler sonucu ortaya çıkan temel sorunlardan suç olgusu üzerinde durulmuş, kent merkezi ve gecekondu bölgelerinin nitelik ve nicelik

açısından farklı suçlarla karşılaştığı, göçün gecekondulaşmayı hızlandırdığı, göçün nedenlerinin nüfus artışı, ekonomi, eğitim, kültür ve sağlık hizmetlerinden yararlanma isteği, ulaşım, haberleşme, ve enformasyon ağının gelişmesi olduğu, köy/kent nüfus oranının1927'de %75.78-24.22'den 2000'de %30.97-70.03'e değişim gösterdiği, bu kentleşmenin sosyal ve ekonomik birçok sorunu, özellikle suçu beraberinde getirdiği, artan nüfusla düşük gelirli insanların nüfusunun da arttığı, bu sorunları çözebilmek için bir yandan göçün önlenmesi diğer yandan kentin fiziki ve ekolojik dengesinin sağlandığı planlamanın yapılması gerektiği üzerinde durulmuştur.

ERYONUCU (2004)'nun araştırmasında, insanın fiziksel çevresinde meydana getirdiği göçün ekonomik, sosyal, kültürel, siyasal ve psikolojik sonuçları olduğu, göç ve psikiyatrik hastalıklar arasındaki ilişkinin araştırmacıların dikkatini çektiği, psikiyatrik tanıların birçoğunun göçmenler arasında yüksek oranda bulunduğu, zorunlu iç göçün psikolojik etkileri üzerinde durulmuş, zorunlu iç göçe disiplinler arası bir yaklaşım geliştirilmesi gerektiği belirtilmiş, çalışmada güvenlik nedeniyle zorunlu göç yaşayan bireylerde uzun dönemdeki psikopatoloji araştırılmış, göçün erken ve uzun dönemde ruh sağlığı üzerinde olumsuz etkilerinin bulunduğu, göç sonrası gelişebilecek psikopatolojilerin erken dönemde tanınmasının, geç dönemde oluşabilecek ruhsal ve sosyal problemlerin önlenebilmesi açısından oldukça önemli olduğu üzerinde durulmuştur.

BERBEROĞLU (2004)'nun çalışmasında, idareler tarafından sıkça başvurulan bu yöntemin temel bir insan hakkı olan mülkiyet hakkına müdahaleyi de beraberinde getirdiği, bu nedenle kamulaştırma uygulamalarında çoğu kez uyuşmazlıklar çıktığı, bu uyuşmazlıkların kimi zaman esasa kimi zaman da bedele ilişkin olduğu, son yıllarda bu uyuşmazlıkların Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi(AİHM)'ne taşındığı, buradan çıkan sonuçların çoğunlukla tazminat ödemek şeklinde ve ülkemiz aleyhine olduğu, dostane çözüm yoluyla uyuşmazlıkların çözülmeye çalışıldığı, AİHM'nin verdiği kararların niteliği, milletlerarası antlaşmalar, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi(AİHS), AİHM'nin verdiği kamulaştırma kararları, bu kararların ülkemizdeki uygulamalara etkisi, 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.

ÇEVİK (2004)'in araştırmasında, Güney Mezopotamya'da ilk kentlerin ortaya çıkış süreci, bu sürece neden olan faktörler tartışılmış, bunların ne derece evrensel

olduğu İndus, Mısır, İran ve Çin uygarlıklarıyla karşılaştırmalı sorgulanmış, kentin her uygarlık için eşit öneme sahip olup olmadığı değerlendirilmiş, kent, köy ve teritoryal devlet ayrımının açıklanmasına çalışılmış, Anadolu yerleşmelerinde gözlenebilen siyasi ve sosyo-ekonomik gelişim üç kademede incelenmiş, Anadolu yedi alt bölgeye ayrılarak doğal çevre, kültürel tanım, yerleşim modelleri ve anahtar yerleşmeler ışığında bölgedeki siyasi ve sosyo-ekonomik gelişimin belirlenmesi, ortaya çıkan sonuçların diğer yakın doğu uygarlıkları ile paralel ve farklı olan nitelikleri tartışılmıştır.

ÜNSAL (2005)'ın araştırmasında, idarenin mal edinme yetkisini kamu gücü kullanma ve kullanmama; rıza ile ve zorla el atma şeklinde ikiye ayrılmış, zorla el atma aracının çoğunlukla kamulaştırma olduğu, 2942 Sayılı Yasada yapılan 2001 düzenlemesinin köklü bir değişikliğe yol açtığı, diğer yolun devletleştirme olduğu, kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda özel teşebbüslerin devlet teşebbüsü haline getirildiği, devletleştirmenin çok ciddi şartlara bağlandığı, 1961 Anayasasından önce ve sonra çıkarılan kanunların kamuoyunda çok tartışıldığı ama bugün yük olarak görülen kamu iktisadi teşebbüslerinin özelleştirilmesinin konjonktüre hakim olması nedeniyle devletleştirme politikalarının üretilmediği, olağanüstü dönemlerde taşınır malların kamulaştırılması ve vatandaşlara getirilen para, mal, hizmet vs. yükümlülükleri içinde istimval yönteminin uygulandığı üzerinde durulmuştur.

YAZGI (2005)'nın çalışmasında kent, kentleşme, Avrupa Birliği(AB) tarihçesi, kurumları ve bu kavramlara yaklaşımı, yansımaları, küreselleşme, yerellik kavramları, Türkiye'de kentleşme politikaları, mevcut sorunlar ve çözüm yaklaşımları incelenmekte, uluslararası belgeler, AB kent politikaları ve kalkınma planları açısından değerlendirilmekte, tartışılmakta ve öneriler getirilmektedir.

ERDOĞAN (2005)'ın araştırmasında, Avrupa Birliğinin AİHS ile Avrupa'nın kamu düzenini temsil eden ortak bir hukuki alan yarattığı, bu alanın denetlenmesi ve korunması için kurulan AİHM'nin de aldığı kararlar ve belirtilen esaslarla bütün Avrupa ülkelerinde geçerli olan ortak hukuki standartları yansıttığı, bu kararların bir baskı aracı olarak kullanıldığı inancının yanlış olduğu belirtilmiş, Türkiye'nin yaptığı reform ve düzenlemelerin mülkiyet hakkı ihlalleri üzerindeki etkileri ve ne gibi düzenlemeler yapılması gerektiğinin tespitine çalışılmış, yasal ve yönetimsel açıkların çifte standart iddialarını çürüttüğü, Türkiye aleyhine açılan davaların AİHM'nin yükünün 1/5'ini oluşturduğu, 2001 düzenlemesiyle ilk yılda dava sayısının ¾ azaldığı gerekçesiyle yasal düzenlemelerin etkisini ve önemini gösterdiği üzerinde durulmuştur.

CEYLAN (2005)'ın çalışmasında, arazi ve toprağın artırılamayan özelliği ve nüfus artışının arazinin değerinin yükselmesine ve miktarının azalmasına yol açtığı, bu durumun kentlerde yaşayan insanların toplumsal, ekonomik ve kültürel ihtiyaçlarının sağlanması amacıyla farklı araçların kullanılmasını gündeme getirdiği, göç ve sanayileşme ile oluşan yapı yoğunluğu ve arsa politikası eksikliği nedeniyle arsa sorununun arttığı belirtilmiş, kamulaştırma ile elde edilen alanların kamu yararına uygunluğu değerlendirilmiş, kullanım biçimleri araştırılmıştır.

MÜLAYİM (2005)'in araştırmasında, 4650 Sayılı Yasayla kamulaştırma sorunlarının ortadan kaldırılmak istendiği, ödenek olmadan işleme başlanamayacağı, bedel artırım davalarının ortadan kaldırıldığı, hız kazandırılmak istendiği, kamulaştırmasız el atmanın genel hükümlere tabi olduğu, bedel, tescil, meni müdahale ve ecri misil taleplerinde bulunulabileceği, açılan davalarda arazi niteliğinde olan yerlerde bilirkişiliği ziraat mühendislerinin yaptığı, verecekleri raporların önemi üzerinde durulmuştur.

POLAT (2006)'ın çalışmasında, göçün yer değiştirmenin ötesinde sosyal çevre değişimi olgusu olduğu, bu yönü ile uyum güçlüklerine neden olduğu, geçici ya da kalıcı ruhsal sorunlara neden olabileceği, çoğunlukla istemsiz göç ettiği varsayılabilecek olan çocukların bu açıdan riskli konumda olduğu belirtilmiş, göçün çocuk ruh sağlığı üzerindeki etkisi ve göç eden çocukların ruhsal durumlarını etkileyen etmenler araştırılmış, bu etmenler arasında çocuğun göç ettiği şehirden memnun olma durumu, ailenin sosyal destek durumu ve çocuğun olumsuz bir yaşam olayı geçirme durumunun öne çıktığı, bu nedenle göç ile beraber ruh sağlığını etkileyen çeşitli düzeydeki sistemlerin önemine vurgu yapılmış, ruhsal uyum için disiplinler arası bir yaklaşım ile toplum ve okul temelli koruyucu-önleyici hizmetlerin geliştirilmesinin yararlı olacağı ifade edilmiştir.

ÇAVUŞOĞLU (2004)'nun çalışmasında, Türkiye'de egemen sınıflar lehine işleyen kentleşme sürecinde toplumsal iknanın nasıl üretildiği incelenmiş, Türkiye'nin hızla modernleşen, kentleşen ve demokratikleşen bir ülke olma yolunda ilerlerken eşitsizliklerin de sınıfsal, kentsel ve bölgesel düzeyde arttığı, bu eşitsizlikleri ortadan kaldıracak mekanizmaların üretilmesine göz yumulduğu, ancak bu mekanizmaların modernleşme projesinin aracı olan kent planlamadan sapmalar gösterdiği ve önemli tavizler gerektirdiği, devlet, toplum ve piyasanın gizli bir sözleşmeyle bir araya gelirken ortaya niteliksiz ve eşitsiz bir kentsel çevre çıkardığı, bu tablodan doğan memnuniyetsizliklerinde yeniden dağıtım mekanizmaları ile azaltılmaya çalışıldığı

belirtilmiş, Gramsci'nin hegemonya yaklaşımının iktidarın sürdürülmesinde baskı ve ikna arasındaki dengeye işaret eden önemli bir açıklama biçimi olduğu, Türkiye'nin kentleşmesi sürecinde yapılaşmış çevrenin oluşmasında çeşitli dönemlerde baskı ve ikna politikalarının kullanıldığının görüldüğü, kentsel toplumsal hareketler ve öngörülemeyen kentsel gelişmelerin baskı ve zorla ortadan kaldırıldığı, eşitsizliklerden kaynaklanan memnuniyetsizliklerinde kırsal veya kentsel toprak düzenlemesi, imar haklarının yeniden dağıtılması ile ikna politikalarının üretildiği belirtilmiş, kentleşmenin hegemonik bir süreç olduğu üzerinde durulmuştur.

KARAKUŞ (2006)'un araştırmasında, az gelişmiş ülkelerinin sorunlarının başında göç ve göç sonucu oluşan kentlerin geldiği, bu şekilde gelişen İstanbul gibi birkaç kentte aşırı nüfus yığılması gözlendiği, göç eden ailelerin çocuklarının okullarda karşılaştıkları sorunları, bu ailelerin çocuklarının okul başarılarını etkileyen faktörleri, çocukların eğitime katkıları, beklentileri, aile desteği, göç nedenleri, beklentileri, uyum sorunları, öğretmenlerin bu ailelere yaklaşımı, memnuniyetleri belirlenmiş, sınıf mevcutlarının arttığı, öğrenci başarısının azaldığı, öğretmenlerin meslek doyumu ve başarılarının olumsuz etkilendiği, tayin isteğinin arttığı, eğitime daha fazla önem verilmesi gerektiğinden öğretime gereken zamanın ayrılamadığı, müfredat yetiştirilemediğinden diğer okullara göre geride kalındığı, ekonomik sıkıntılar sonucu oluşan geçim derdi sebebiyle çalışan çocuk sorununun ortaya çıktığı, okul ve oyundan geri kalan çocukların okullarda yeni sorunlara yol açtığı üzerinde durulmuştur.

ÖZTÜRK (2006)'ün çalışmasında, göçün önceleri savaşlar, doğal afetler; günümüzde ise ekonomik sebeplerden kaynaklanan nüfus hareketi olduğu, çok farklı tipte göçlere sahne olan Türkiye'nin son yarım yüzyılda yurtdışı göç ile tanıştığı, Türkiye'ye daha çok dinsel ve ırksal göçler yapılırken, Türkiye'den göçlerin ekonomik ve istihdam amaçlı olduğu, iç göçlerin sanayileşmeye koşut olarak değil, kırsal alanların itici yaşam şartlarının zorlaması ve kentsel alanların cezbedici ve geniş imkanlarının etkisiyle meydana geldiği, kitle iletişim ve ulaşım araçlarının gelişmesinin, çok büyük miktarda nüfusun kentsel alanlara yığılmasına yol açtığı, göç edenlerin hem geldikleri, hem de gittikleri yerde büyük sorunlara yol açtığı, İstanbul'a göç edenlerin vasıfsız ve eğitimsiz olmaları nedeniyle, düşük ücretli, sosyal güvenceden yoksun ve geçici işlerde çalışabildikleri, bu iş gruplarından olan semt pazarcılarının ağır çalışma koşulları ve kayıt dışı olmakla karşı karşıya oldukları, kentsel alanlara ve emek piyasasına uyum sorunları üzerinde durulmuştur.

KÖYCÜ (2006)'nün araştırmasında, 20. yüzyıla damgasını vuran kentleşme ve kentsel toprağın oluşumu, kent politikaları ile kamu yönetimlerinin görevlerinde büyük artışlar meydana geldiği, bunun için kent toprağının etkin bir şekilde kullanılmasının gerektiği, spekülatif hareketler nedeniyle bunun çoğunlukla istenildiği ölçüde başarılamadığı, bunun için en önemli araçlardan biri olan kamulaştırma kavramı üzerinde durulduğu, kamulaştırmanın Türkiye'deki yeri ve önemine değinildiği, uygulanan yöntemler ve toplumun karşılaştığı sorunlar üzerinde durulduğu ve bu sorunlara çözüm bulunmasının kamu yönetimleri için hayati önemde olduğu üzerinde durulmuştur.

ŞENOĞLU (2005)'nun çalışmasında, Türkiye'nin iki yüzyıldır batılılaşma ve çağdaş uygarlık düzeyine ulaşma çabası içerisinde olduğu, buna ulaşma ölçütlerinden birinin de insan hakları uygulamaları olduğu, devlet politikasının ve Türk toplumunun çoğunlukla AB'ye girme amacında olduğu, AB'ye üyelik bağlamında insan hakları uygulamalarının önemli bir yere sahip olduğu, bunun müzakere konusu olduğu, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile Türkiye'deki hukuki düzenlemeler karşılaştırılarak, AİHM kararları ölçütlerini karşılamak üzere yapılan hukuki düzenlemelerin ve açıklanan kavramlar doğrultusunda uyum yasaları ile ilerleme raporlarının incelendiği, Türkiye'deki düzenlemelerin Avrupa insan hakları normları bağlamında değerlendirildiği görülmüştür.

AKSU (2005)'nun araştırmasında, gittikçe kirlenen hava, su ve toprağın dolayısıyla dünyanın insanlar için yaşanılmaz bir yer haline geldiği, insanlığın gündemine 1960'lı yıllarda gelen çevre kirliliğinin bütün ülkeleri tehdit ettiği, AB çevre politikalarının gelecek nesillere temiz bir çevre bırakılması için çok önemli olduğu, halk duyarlılığının artırılabilmesi için merkez yönetimle birlikte yerel yönetimlerinde sorumluluklarının yerine getirilmesinin sağlanması gerektiği, hukuki altyapının oluşturulması gerektiği, çevrenin korunması ile ilgili hedef, politika, görev ve sorumlulukların anlatıldığı, tarihsel süreçte merkez ve yerel yönetimlerin çevre politikalarının irdelendiği üzerinde durulmuştur.

EYYUBİ (2004)'nin çalışmasında, çevresel sorunların sınır tanımaması nedeniyle her ülkenin sorumluluk üstlenmesi gerektiği, 1992 yılında dünya ülkelerinin Rio Deklarasyonu ve Gündem 21 ile çevre ve kalkınma arasındaki mücadeleyi, sürdürülebilir kalkınma perspektifinde gidermek için bir araya geldiği, 1998 yılında Türkiye'de etkin çevre yönetim sistemleri geliştirmek ve sürdürülebilir kalkınma için Ulusal Çevre Eylem Planının hazırlandığı belirtilmiş, sürdürülebilir alternatifler

geliştirme girişiminde bulunan ekosistem yönetimi yaklaşımını ve yöntem olarak kullanılması imkanlarının araştırıldığı, diğer ülkelerdeki örnek çalışmalarla karşılaştırıldığı üzerinde durulmuştur.

AKIN (2007)'ın araştırmasında, kapitalizmin toplam döngüsü içinde devlet müdahalesinin nedeninin ve niteliğinin saptanması, mekansal gelişimin dinamiklerini anlamaya yardımcı olacağı, hipotez olarak; rantın varlığı, mekanın örgütlenmesi ve kapitalist gelişme üzerinde çeşitli denetim biçimlerini zorunlu kılacağı, sermayenin talebi doğrultusunda devlet müdahalelerinin, mekanın örgütlenmesinde belirleyici olacağının ortaya konulduğu, rant ve mekan kavramlarının kavramsal çerçevesinin ne olduğu, Türkiye kentlerinin mekânsal örgütlenmesinde devlet müdahalesinin etkisi, rantla ilişkisi, gecekonduların ilk kez görüldüğü ve örnek olması istenen Ankara'da mekânsal gelişimin nasıl olduğu incelenmiştir.

MUTLU (2007)'nun çalışmasında, nüfusu imkanlarından daha hızlı artan kentlerde göçlerle kente gelenlerin barınma ihtiyaçları karşılanamayınca gecekondulaşmanın ortaya çıktığı, göç, kentleşme ve gecekondulaşmanın yakın bir ilişki içinde olduğu, gecekondunun kırdan kente giderken bir geçiş kültürü olduğu, kentle bütünleşme yolunda tampon bölge işlevi gördüğü, ekonomik, kültürel ve siyasi kendine özgü dayanışma ağları oluşturduğu, bu nedenle mekânsal boyutu yanında toplumsal ve kültürel niteliği ile anlaşılması gerektiği, kentleşme tarihi ile gecekondulaşma tarihinin beraber başladığı, bugüne kadar gecekondu sorunlarının sadece yasalarla çözülmeye çalışıldığı, bu yolun gelinen noktada başarısız olduğu, 1980'den sonra kamu yararı kavramının unutulduğu, spekülasyon ve gecekonduculuğun örgütlü bir meslek haline geldiği, yasalara saygılı vatandaşların bundan vazgeçtikleri, günümüzde kentsel toprakların sınırına ulaşması ile gecekondu sorununun bittiği ve sorunun yeni adının gecekondu dönüşümü olduğu, güncel çözüm önerisi olan kentsel dönüşüm projeleri ile gecekondu ve çöküntü alanlarının yeniden üretilerek kente kazandırılmaya çalışıldığı, bu projelerle dönüşüm alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini hedeflediği, ancak bu projelerin yerel yönetimler ve farklı çıkar grupları için yeni bir gelir kaynağına dönüştürülmeye başladığı, hedeften sapma olduğu, uzun vadede sonuçlarının kentte farklı sorunlara yol açacağı üzerinde durulmuştur.

AKTAKAS (2006)'ın araştırmasında, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra önem kazanan bölgesel kalkınma kavramının ekonomi literatürüne girdiği, iktisadi ve sosyal kalkınma sorununun mekânsal bir boyut kazandığı, ekonomik coğrafyanın adil dağılım

göstermemesi nedeni ile Bölgesel Kalkınma Yaklaşımının ortaya çıktığı, metropol bölge, kent-kasaba ve köy gibi yerleşme hiyerarşisinin biçimlenmesi ile toplumun gündemine girdiği, yerel kalkınma ihtiyacının doğduğu, bütünü oluşturan küçük parçaların öneminin ortaya çıktığı, gelişme farklılıklarını giderme ihtiyacının kaçınılmaz olduğu, bunun için yeni bir kavram olarak ortaya çıkan yönetişimin yerel kalkınma için önemli bir yer teşkil ettiği, kırsal kalkınmanın da önemli olduğu, mevcut kalkınma hiyerarşisinde dezavantajlı bölgelere istihdam ve ekonomik kalkınma için kaynak sağlandığı, bölgesel/yerel kalkınmada AB ve Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (Organisation for Economic Co-operation and Development, OECD) incelendikten sonra bir model olarak Çukurova Bölgesinin mevcut durumu, sorunları ve bu sorunlara yönelik çözüm önerileri üzerinde durulmuştur.

ÇALIŞ (2009)'ın çalışmasında, insanlık tarihi kadar eski olan mülkiyet konusunun, her dönemde güncel olduğu, sanayi devrimi ile tür ve fonksiyon açısından tartışmalara konu olduğu, insanlığın ferdi hürriyete dayalı kapitalist ve toplumu/devleti esas alan sosyalist iki akımla tanıştığı, mülkiyet hakkının bugün itibarı ile temel insan haklarından kabul edildiği, uluslararası sözleşmelerle güvence altına alındığı, bunun yanında mutlak bir hak olarak görülmediği, toplumsal ödevleri bulunan ve kamu yararına sınırlandırılmış bir hak olarak kabul edildiği, İslam hukukunda bireysel mülkiyetin fıtri bir ihtiyaç olarak görüldüğü, her türlü haksız tecavüze karşı hukuki güvenceye alındığı, bu nedenle İslam hukukçularının gündeminde özel mülkiyetin meşruiyeti sorununun olmadığı, aynı zamanda Müslüman düşünce ve pratiğinde sosyal görevlerde içeren bir hak olarak görüldüğü, bununla beraber hızlı sanayileşme ve buna bağlı çevre sorunları, sermaye sahiplerinin ülkelerin siyasi, idari ve hukuki karar mekanizmalarına hükmetmeleri ile milletlerin istikbaline hükmetmeye başladığı, nüfusu milyonları aşan şehirlerin oluşması ile ortaya çıkan çok yönlü sorunların, fonksiyonel olarak mülkiyet konusunun yeniden tartışılmasına sebep olduğu, mülkiyetin sosyal ödev olduğu görüşünün dile getirildiği, sosyalizmin siyasi tercih olarak kendine yer bulduğu Arap ülkelerinde İslam hukukunun mülkiyet konusunu çok yönlü ele aldığı, İslam hukukunda özel mülkiyetin kullanım ve tasarruf bakımından bir takım sınırlamalara tabi tutulup tutulmadığı, değişen zaman ve şartlara göre yeni bir takım sınırlamaların olup olmayacağı, mülkiyet konusunda İslam hukukunun sabit ekseni ile evrensel ve dinamik boyutu üzerinde durulmuştur.

DEMİREL (2002)'in çalışmasında, kamunun yeni yerleşme ve yapılaşmalar için arazi gereksinimi olduğu, bunu özel iyelikte bulunan arazilerden karşıladığı sürece

iyelik hakkına el koymak ve bedelini ödemek zorunda olduğu, kamunun elinde toprak olduğu müddetçe güçlü olabileceği, üretilemeyen toprak üzerinde giderek daha çok insanın yaşama zorunluluğu olduğu, bunun toprağın değerinin artmasına ve edinilmesinin zorlaşmasına neden olması açısından bütün canlılar yararına ekonomik biçimde planlanıp düzenlenmesini zorunlu kıldığı, bireyler yerine toplumun çıkarlarının ilke edinilmesi ve kiralamayı satmaya yeğlemek gerektiği, değer artışlarından doğan kazanılmamış gelirlerin kamuya mal edilmesinin gerekliliği, topraktaki kamu sahipliliğini artırma zorunluluğu, bunun olmaması halinde bedeli karşılığında özel iyeliğe el konulacağı yani kamulaştırma gerekeceği, yapılan kamulaştırmalarda takdir edilen bedellerin ancak taşınmaya yettiği, kamulaştırmaya muhatap vatandaşların yaşam biçimlerinden yoksun bırakıldıkları, göçmen haline getirilerek gelecek kaygısı ile güvencesiz bırakıldıkları, kırsal yaşamın canlandırılması ve geliştirilmesi gerektiği üzerinde durulmuştur.

HAYTA (2007)'nın çalışmasında, 4650 Sayılı Yasa ile 2942 Sayılı Yasanın birçok maddesinin değiştirildiği, kıymet takdir komisyonları ve bilirkişi kurulunun yapısının değiştirildiği, kamulaştırma bedelinin artırılması ve indirilmesi davalarının kaldırıldığı, satın alma usulü ile öncelikle taşınmazların kamulaştırılacağı, bu usulle yapılamaması halinde idare tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılacağı hükmünün getirildiği belirtilmiş, kamulaştırma ve kamulaştırmasız el atma davaları incelenmiş, bedel tespiti, tescil ve iptal davaları incelenmiştir.

AKAY ve ÇİÇEK (2005)'in çalışmalarında, 4650 Sayılı Yasayla 2942 Sayılı Yasanın değiştirilmesi ve uygulamanın yargı kararları ile desteklenerek yeni yeni oturmaya başladığı, bütün kamulaştırmalarda aynı mevzuat uygulandığından standartların ve teknoloji kullanımına dönük pratiklerin oluşturulmasına çalışıldığı, 1070 km uzunluğunda Bakü-Tiflis-Ceyhan(BTC) Ham Petrol Boru Hattı Projesinde karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerilerinden faydalanıldığı, kurumlardaki altyapı yetersizliği sorununun diğer birçok sorunun kaynağı olduğu ve kamulaştırma çalışmalarına etkisinin büyük olduğu, çalışmanın kılavuz niteliğinde olduğu üzerinde durulmuştur.

DEMİREL ve DEMİR (2002)'in bildirilerinde kalkınma projeleri için önemli ölçüde toprak gerektirdiği, ülkemizde bunun için gerekli arsa, arazi politikası ve stokunun olmadığı bu nedenle de taşınmaz edinimi için başvurulması gerekli en son yol olan kamulaştırma ile karşılaşıldığı, 2942 Sayılı Yasa uygulamalarında Devletin tazminat ödemeleri ve dış saygınlığın zedelenmesi, bütçeyi aşan ödenekler, AİHM'de

Devlet aleyhine açılan davaların çoğunun kamulaştırma ile ilgili olduğu, 4650 Sayılı Yasa ile bu aksaklıkların giderilebilmesine çalışıldığı, değişiklikler, karşılaşılabilecek sorunlar, taşınmaz değerlemesi ve iyelik anlayışları üzerinde durulmuştur.

DEĞER (2003)in araştırmasında, Haritacılığın ve Coğrafi Bilgi Sistemlerinin teknolojiden yoğun olarak yararlanan sistemler olmasına rağmen, bu alanda proje planlama tekniklerinin kullanımının düşük olduğu, CBS'nin sistem maliyetini amorti ettiği ve yatırım olarak profesyonel planlanmaması halinde riskinin çok büyük olacağı, proje kararı ile beraber proje planlama ve yönetim tekniklerinin kullanılması gerektiği, şansa bırakılmaması gerektiği belirtilmiş, modern yönetim tekniklerinin haritacılık alanında kullanılmasına katkıda bulunulmasının amaçlandığı, CBS, Proje Planlaması, CBS'nin gerçekleşme safhaları ve uygulaması üzerinde durulmuştur.

İNCEDALCI ve ŞİMŞEK (2005)'in araştırmasında, Devlet Su İşlerinin şehirlerin içme suyu temini, enerji ve sulama baraj inşaatları başta olmak üzere birçok proje gerçekleştirdiği, bu projelerin hayata geçirilmesinin çoğunlukla zorunlu bir mal edinimi olan kamulaştırmanın kullanıldığı, bununla beraber proje alanında bulunan hazine arazileri, 2B alanları gibi özel statülü yerlerde sorunlar yaşandığı, mülkiyetle ilgili diğer sorunlar ve bunlara getirilen çözümler üzerinde durulmuştur.

PINAR ve ÇAY (2005)'ın araştırmasında, mülkiyet problemlerinin çözümünde problem kaynaklarının tespiti, mevcut mevzuatın incelenmesi, problemlere göre mevzuata uygun çözüm metotlarının karşılaştırılması ve karşılaştırmada proje planlama tekniklerinin kullanılması konularında incelemeler yapılmış, mülkiyet problemlerinin çözüm yöntemlerinin uygulanabilirliğinin probleme ve yerine göre farklılık arz edebileceği, kırsal alanlar ve kentsel alanlarda karşılaşılan problemlerin çözüm yöntemlerinin birbirinden ayrı olması gerektiği, mekana göre çözüm yöntemi tercihi yapılması gerektiği ve mevzuattaki aksaklıklar üzerinde durulmuştur.

ÖZKALAYCI ve İÇTEN (2005)'in araştırmalarında, toplu kamulaştırmalar ve gerçekleştirilecek yatırım projelerinde kamulaştırmanın getireceği olumsuz etkileri en aza indirmek amacı ile kamulaştırmaya alternatif veya kamulaştırmaya ilave olarak toplulaştırma ve yeniden yerleşim uygulamalarının yapılmasının artık kaçınılmaz bir sosyo-ekonomik gereklilik olduğu, bu şekilde yapılacak projelerde külfet ve yararın bütün bölge insanlarına yayılabileceği, bir grup insanın faydada ve zararda seçilmiş oldukları gibi bir izlenimin olmayacağı, Dünya Bankası(WB) ve Uluslararası Finans Kuruluşu (IFC)'nun uygulamaları ile gündeme gelen ve yaygınlaşan Yeniden Yerleşim Planlamalarının evrensel bir duruma geldiği üzerinde durulmuştur.

ATASOY, DEMİR, UZUN ve NİŞANCI (2002)'nın çalışmalarında modern şehirlerin oluşumunda önemli rolü olan imar planlarının uygulanabilirliğinin deneyimli teknik personele ve ekonomik duruma da bağlı olduğu, hızlı nüfus artışı ve göçe karşın belediyelerin tedbir almakta başarısız kaldığı, buna bağlı olarak imar planlarının sürekli tadilata uğradığı, yapılan teknik hataların da davaya konu olması üzerinde durulmuştur.

MAGEL (2005)'in konferansında kırsal toprak düzenlemesinin gelişim süreci, mevzuat, örgütsel yapı, Avrupa ülkelerinde kırsal arazi planlama, uygulama, değerleme, derecelendirme yöntemleri, AB'nin kırsal toprak düzenlemelerine bakışı, dünyada ve AB'de geliştirilen tarım politikaları, tarımsal verim artışına yönelik önlemler, ekolojik nedenlerle sürekli tarım yapılması, karşılaşılan sosyal ve ekonomik sorunlar üzerinde durulmuş, Türkiye'ye önerilerde bulunulmuştur.

YILDIZ (1995) tebliğinde kamu yararı kavramını özel hak ve tasarrufların toplamı olarak belirlemiş, kamu hakları-bireysel haklar ilişkisinde iki tarafı gözeten alternatif yer edinme yönteminin eşitlik ve sosyal adalet ilkelerine daha uygun olduğunu ve yer edinmeyi sorunsuz hale getireceğini vurgulamaktadır.

ÖZKUL (1995)'un tebliğinde göç olgusu, nedenleri ve insan üzerinde yarattığı psikolojik etkilere dikkat çekilmekte, davranış ve tutumlarda oluşturduğu değişim ve sorunlar arasında, stres, anksiyete, agresivite, paranoit tepki, depresyon, otizm, güvensizlik gibi etkilerin görüldüğü, projenin her aşamasında hem projenin kendisinin, hem de benimsenen her politika ve stratejinin doğuracağı psikolojik etkilere karşı çeşitli önlem ve stratejilerin geliştirilmesi gerektiği üzerinde durulmuştur.

3. KAMULAŞTIRMA

Tarih boyunca insanları en çok uğraştıran konulardan biri, mülkiyet haklarını toplumsal gerçeklere ve ihtiyaçlara göre sınırlandırma getirme zorunluluğu olmuştur. Çünkü, mücadele içgüdüsünün göstergelerinden biri sayılan mülkiyet düşüncesinin, sınırlandırılması hep büyük zorluklarla gerçekleştirilebilmiştir (Ülger, 2010).

Kentsel toprak politikaları uygulama araçlarından kamulaştırma, mal üzerinde bireylerin mülkiyet hakkına müdahale eden ve ortadan kaldıran en ağır düzenleme olması sebebiyle bireyi ve toplumu en çok etkileyen sosyal, teknik ve hukuki bir sınırlandırma işlemidir.

Hukuki çerçeveye uygun yürütülen bir kamulaştırma işleminden daha ağırı; sonuçları itibarıyla daha etkileyicisi ve çarpıcısı ise; kamulaştırmasız el atmalardır. Kurallarına uygun yürütülen bir kamulaştırma sürecinde bile, malikin katlandığı külfet kamulaştırma bedeli ile bir nebze giderilmeye çalışılırken, sosyal hukuk devleti ile bağdaşmayan, maliki yok sayan ve "yok" hükmünde olan kamulaştırmasız el atma, sosyal yaşamdaki kimi huzursuzluklara, politik ve ekonomik patlamalara yol açar (Ulusoy, 2002).

Ulusal ve uluslararası mevzuatın üzerinde çokça durduğu ve korumaya çalıştığı bireysel hakların zorla kamu mülkiyetine geçirilmesi, kamulaştırma sürecinin yöntemini ve sonuçlarını daha da önemli kılmaktadır.

Türkiye'de kamunun mülkiyetindeki taşınmazların toplam mülkiyet içindeki payının % 60'lar düzeyinde olmasına rağmen, yerel yönetimlerin yetersiz arazi stoklarına sahip olması sebebiyle kentsel gelişmenin yönlendirilebilmesi kısıtlanmakta, kamulaştırma gibi diğer kentsel araçlar içinde gerekli olan kaynak oluşturma becerisi sınırlanmakta, spekülatif davranışlar doğmaktadır (Çavuşoğlu, 2004).

Kamu ihtiyaçlarının sağlanabilmesi ve bu yolda spekülatörlere fırsat verilmemesi için yerel yönetimler başta kamu kurumlarının gelişme alanlarındaki arsaları satın alması kamulaştırma ihtiyacını azaltan ve kamu yararını artıran önemli bir yöntemdir (Ceylan, 2005).

Birey ile kamu sahipliliği; kamu yararının bireysel yarara tercih edilmesi tartışmasına, kamulaştırma penceresinden bakabilmek için, öncelikle mülkiyet hakkı konusunu inceleyeceğiz.

3.1. Mülkiyet Hakkı

İnsan değerli ve onurlu bir varlıktır. Onun düşünen entelektüel bir varlık olarak diğer varlıklardan ayrılması değerini ortaya çıkarır. İnsanın onuru, entelektüel bir yapı üzerine inşa edilmiş bir moral varlık olmasına dayanır. Bu özellikler, her insanın "insanlık onuruna yakışır bir yaşam kalitesi düzeyinde" yaşamasını gerektirir. İnsanın yaşama, öğrenme, barınma, çalışma, özgür olma, gelişme, örgütlenme, güvenlik ve dolaşım hakları, her biri kendi başına amaç olan, devredilemez, güçsüzlerin güçlülere karşı korunması amacına yönelik temel insan haklarıdır (Özer, 2000).

Hak, insanın var olmasından doğan, yaşama, mülkiyet, seyahat, eğitim gibi, hukukun bir yetki ve yükümlülük olarak benimsediği bir aidiyettir (Aygün, 1998).

Çalış (2004)'ın Oğuzman (1992)'den aktardığına göre, hukuki anlamda 'eşya', üzerinde bireysel hakimiyet sağlanabilecek, iktisadi bir değer taşıyan, şahıs dışı cismani varlıklardır.

Mülkiyet, hakların en önde geleni; sahip olunmaya elverişli her çeşit şey ile malik arasındaki soyut ilişkidir. Sahip olunan eşyalar bakımından; gayrimenkul mal ve menkul mal mülkiyeti olarak; hakka sahip olan bakımından, kişisel ve toplu mülkiyet şeklinde ikiye ayrılır (Hasgür, 1997).

İktisadi anlamda faydalanma, edinme ve sahip olma konusu edilebilen; insanlara fayda veren, temel hakları çerçevesinde ihtiyacını gideren, beklentilerini karşılayan; bütün eşya, menfaat ve haklara mal denilir. Konu oldukları hukuk sistemine göre mal ikiye ayrılır. Bireylere yönelik, amaca göre ve sınırlı kullanımlar tesis ediliyorsa özel mal; topluma yönelik, amaca göre ve geniş kullanımlar tesis ediliyorsa kamu malı ismi verilir. Kamu malı, herkesin ortak kullanımına konu; yol, köprü, okul, metro gibi yeryüzündeki veya altındaki sabit tesisler olabildiği gibi toplumun kısa veya uzun zamanda tamamının kesinlikle etkilendiği 'çevre'de miras, ortak mal, sahipsiz mal isimleriyle devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunduğu kabul edilen kamu malıdır (Aksu, 2005).

Mecelle'nin 129. Maddesine göre, gayrimenkul; bir yerden başka bir yere varlığının korunarak taşınması mümkün olmayan, hukuken araziye tabi bina ve ağaçlar da dahil arazi, müstakil kat ve dairelerle irtifak hakları ve yatağındaki madenler gibi sabit mallardır (Çalış, 2004).

Medeni Kanunun 632. ve 911. Maddelerinde gayrimenkul, taşınmaz mal; arazi, madenler, sürekli ve bağımsız olmak üzere tapu kütüğüne kaydedilen haklar, bir binadaki bağımsız bölümler demektir (Ceylan, 2005).

Sahip olunmaya elverişli taşınır ve taşınmazlarla; tapu kütüğüne ayrı bir sayfaya kaydedilmiş, bağımsız ve sürekli haklarla, malik olunan şey, onun bütünleyici parçaları, doğal ürünleri, eklentileri, bağımsız bölümleri, yapılar, bitkiler, kaynaklar, altı ve üstü ile kişi arasındaki hukuksal ilişki; iyelik, mülkiyet ilişkisidir (Demirel, 2002).

Mal ile aynı hükümde olan menfaatlerle insan arasındaki ilişkiyi tanımlayan mülkiyet hakkı, varlığını hukukun tanıması ve kabulü ile kazanan, maddi olmayan, diğer haklardan bir haktır. Bu hak inhisaridir, yani yalnız malik bundan yararlanır. Bu hak gayrimahduttur, yani ancak malikin iradesi ile nihayet bulur (Aygün, 1998).

Kanun ve nizamlara aykırı olmamak ve mevcut tahditleri nazarı itibara almak kaydıyla, malik olunan şeyin mutlak bir şekilde tasarruf ve istimalidir (Özkazanç, 1956).

Ayni hak ise, bir kimseye bir şey üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan ve bu sebeple herkese karşı dermeyan edilebilen bir haktır. Tam bir tasarruf yetkisine haiz mülkiyet hakkı, irtifak hakkı, rehin hakkı ve gayrimenkul mükellefiyeti gibi mülkiyette bulunan yetkilerden birini veya ikisini sağlayan haklar, sınırlı ayni haklardır (Çalış, 2004).

William Blackstone, insanoğlunun ilgisi ve düşünce dünyasını mülkiyet hakkı kadar etkileyen başka bir şeyin olmadığını belirtmektedir. Bunun için tarih boyunca bütün yer, toplum ve zamanlar için geçerli değişmez bir mülkiyet kavramı ve tanımı aranmış, fakat bir türlü bulunamamıştır (Başpınar, 2009).

Mülkiyetin tarihi, ifade edilişi ve tabi olduğu düzenlemeler farklılık arz etse de, insanlık tarihi kadar eskidir. İnsanoğlu en azından hayatını devam ettirebilmek ve hakimiyet kurma duygusunun tatminine yönelik olarak eşya ile temasa geçmiş ve mal edinmeye başlamıştır. Zamanla artan nüfus, dünyaya yayılmaya başlamış, hakimiyet duygusu kargaşa ve çekişmeleri de beraberinde getirmiş ve hukuki düzenlemeler zorunluluk halini almıştır. (Çalış, 2004).

Mülkiyet Latince'de hakimiyet (potestas) anlamındaki el (manus) kelimesinden türetilen "mancipium" deyimi ile ifade edilmektedir. Roma hukukunda mülkiyet kavramından daha geniş anlamlar içeren "dominium" ve "proprietas" kelimeleri ile anlatılmaktadır. Dominium "efendi, sahip, yöneten" anlamındaki "dominus" kökünden gelmekte, "dominari" kavramı ise "fiilen egemen olmak, yönetmek, hükümdarlık

etmek” anlamına gelmektedir. Latince kökenli İngilizcedeki “property”, Fransızcadaki “propriete” ve Almancadaki “eigen” sözcükleri de hususi, zati, şahsi, özel, mahsus, diğerlerini dışarıda bırakan anlamlarına gelmektedir (Başpınar, 2009).

Mülkiyet kelimesi, Arapça ‘m-l-k’ kökünden gelmekte olup, ‘milk’ mastarından yapılma bir isimdir. Milk kelimesinin Arapça gramere göre çekilmesiyle elde edilen ‘mülk’ kelimesi ‘bir şeyi ele geçirmek ve bir şey üzerinde tek başına tasarruf sahibi olmak’ anlamına gelmektedir. Mülkiyet, sadece malike ait olan ve onun izni olmadıkça başkasının yararlanamayacağı, hukuki bir tasarruf yetkisidir (Aygün, 1998).

Çalış (2004)’ın Zerka (1999)’dan aktardığına göre; mülk, bir engel olmadığı müddetçe, şer’an sahibine tasarruf yetkisi veren ve başkasının tasarrufunu engelleyen bir aidiyet bağıdır. Buradaki “bir engel olmadığı müddetçe” ifadesi, başkasına zarar vermemesi anlamı yanında, ehliyet kısıtlılığı, başkasının hakkının ortaya çıkması, üçüncü şahısların hakkının korunması yanında, hukuki bir düzenlemeyle sınırlandırılma anlamlarını da kapsar.

Mülkiyet, insan ile doğa ve insan ile insan arasındaki ilişkileri emek bağlamında niteleyen geniş bir kavramdır. Mülkiyet, iyelik konusu şeyi, hukuk düzeni çerçevesinde kişinin kendi iradesi ile edinme ve elinde bulundurma yetkisi ile beraber, koruma anlamında engel olma hakkı, dilediği gibi kullanma, gelirini toplama şeklinde semerelerinden yararlanma, kazanç temin etme anlamında kullanma hakkı, hukuki işlemlere konu yapabilme, kaderi tayin etme anlamında tasarrufta bulunma, bağış, tahrip etme veya satma anlamında idare hakkı ve erkleri gibi en geniş yetkileri veren, aynı zamanda ödevlerde tanıyan bir ayni hak; üretim koşullarıyla ilişkisidir (Demirel, 2002; Akın, 2007; Başpınar, 2009).

Malikin mülkü üzerindeki haklarının toplamını ifade eden ‘tasarruf’, nesneyi zilyetliğinde bulundurma, kullanma, yararlanma, ürünlerini alma, tüketme, yok etme gibi maddi fiillerle; nesnenin mülkiyetinin başkasına devredilmesi ya da sınırlı ayni haklarla yüklenmesi gibi hukuki işlemleri kapsar (Çalış, 2004).

Mülkiyet, sosyal bir bağlayıcı unsur olan, kanuna ve üçüncü tarafların haklarına karşı olmadıkça korunması gereken özel çıkarlar ile, kamusal talepler arasında dengenin sağlanmasıdır (Magel, 2005).

Mülkiyeti toplumun intiharı olarak niteleyen Fransız yazar Proudhon’a göre mülkiyet, bir insanın bir şeyden yararlanma hakkından çok, başka insanların o şeyden yararlanmasını engellemektir; özgürlük ve hak değil, hırsızlıktır (Çavuşoğlu, 2004).

Belki, kamulaştırmasız el atma işleminin uygulayıcısı kimi kurumlar ve yöneticiler de Proudhon'la benzer bir anlayış ve geleneğe sahip olabilirler. Ancak, bu durum dayanaklarını Anayasa'dan alan "kanuni idare" ilkesine aykırılık teşkil eder ve hukuk devleti yerini hakların dengeliliğinden uzak, keyfi, otoriter bir yönetime bırakır (Ulusoy, 2002).

Felsefede "insanın üretim şartları ile ilişkisi" olarak tanımlanan mülkiyet, insanın kendi fiilinin şartlarını yansıtan üretimin, objektif şartların değişimiyle farklı şekillere bürünerek kurulan, gerçek ve aktif bir ilişkidir (Başpınar, 2009). Bu sebeple Asya Türk Toplumları'nda mülkiyet, üretim kaynağı olan davar, hayvan sürüleri üzerinde söz konusu olmuş, topluluğun malı sayılan toprakla kişi arasında özel mülkiyet gelişmemiştir (Ülger, 2010).

Klasik (liberal-bireyci) mülkiyet anlayışına göre, mülkiyet hakkı mutlak ve tekelci olup, kişiye bağlı, dokunulmaz, vazgeçilmez, zamanaşımına uğramaz, kutsal ve dışarıdan hiçbir müdahale yapılamayan bir haktır. Üretim araçları üzerindeki bireysel mülkiyet toplumsal mülkiyetten öncelikli ve önemli olup, korunmalıdır. Bireysel teşebbüs var olduğu için sosyal ve ekonomik hayat vardır (Köycü, 2006). Bu anlayışa göre mülkiyet hakkının muhtevası sadece yetkilerden ibarettir, ödevler dahil değildir. Çünkü ödev kavramı mülkiyetin muhtevasına yabancıdır. Fransız İnsan Hakları Beyannamesi'nin 2. ve 17. maddelerinde bu anlayış hakimdir (Başpınar, 2009). Modern mülkiyet anlayışında ise mülkiyet hakkı onu oluşturan ve kamu yararı amacıyla malike yükletilen yetki ve ödevlerden oluşmaktadır. Klasik bireysel mülkiyet anlayışının kentleşmeye olumsuz etkileri karşısında modern bireysel mülkiyet, kentleşmeyi destekleyen ve kamu yararının bireye yüklediği bir sorumluluk olarak algılanmaktadır.

Yetki ve ödevleri bileşik kaplar teorisi bağlamında değerlendirdiğimizde klasik-liberal ve modern mülkiyet anlayışlarına göre ödevlerin daha fazla öne çıktığı diğer mülkiyet anlayışı ise Marksist mülkiyet sistemidir. Marksist mülkiyet sistemini savunan anlayışa göre kişi-eşya ilişkisinde mülkiyetin, insanın insan tarafından sömürülmesine yol açması, özel mülkiyete çok dar bir alan tanınmasını gerektirir, bu sebeple eşyanın mülkiyeti fertten alınarak devlete verilmiştir. Mülkiyetin muhtevasındaki yetkiler çok sınırlı, istisnai ve sadece ödevlerden ibarettir (Başpınar, 2009).

Fransız Medeni Kanunu 544. Maddede "kanunlar ve nizamlar ile yasaklanmış olmadıkça mülkiyet, bir şeyden en mutlak bir surette faydalanma ve o şey üzerinde en mutlak surette tasarrufta bulunma hakkıdır". Bolonya (İtalya) İnsan Hakları Beyannamesi V. Maddesinde, "menkuller, gelirler, çalışma ve faaliyet sonucu elde

edilen semerelerden faydalanma ve onlar üzerinde tasarrufta bulunma hakkı" olarak tarif edilmiştir. Avusturya Medeni Kanunu'nda bir şeyin aslı ve semereleri üzerinde dilediği tasarrufta bulunma yanında herkesi bu şeyden uzaklaştırmak yetkisi olarak tanımlanmıştır. Alman hukukunda benzer ifadeler yanında, "mülkiyetin sosyal bağımlılığı" ilkesi gereğince, mülkiyetten doğan yetkilerin kullanılmasında kanuna veya üçüncü kişilere ait haklara riayet edilmesi gerektiği de açıkça kabul edilmiştir. 1992 Yılında kabul edilen Hollanda Medeni Kanunu'nda "bir kimsenin bir şey üzerinde sahip olabileceği en kapsamlı hak" olarak tanımlanmıştır (Başpınar, 2009).

Mülkiyet, farklı toplumsal yapılar sebebiyle değişik ifadelerle anlatılmışsa da, daima bir şeye hakimiyeti ifade etmektedir. Buna göre mülkiyet ile hakimiyet kavramları arasında, "asimetrik güç ilişkisi" olarak adlandırılan, yoğun ve çok sıkı bir ilişki vardır. Çünkü, mülkiyetin ilk ortaya çıkışında emek, kuvvet sarf etme bulunmakta, kuvvet kullanmada ise hakimiyetin önemi yadsınamaz durumdadır (Başpınar, 2009).

Mülkiyet hakkının konusunu menkul ya da gayrimenkullerin teşkil etmesi, şahsa tanıdığı hak ve sorumluluklar anlamında farklılık arz etmediği halde, sınırlamaların çoğunlukla gayrimenkul mülkiyetinde görülmesinin sebebi; Çalış (2004)'ın Akipek (1955)'ten aktardığına göre; bir ülke ve toplumun iktisadi geleceği bakımından gayrimenkullerin menkullere nazaran daha fazlaca kıymet arz etmesi ve gayrimenkullerin birbirleri ve üçüncü şahıslar üzerindeki etkisinin menkullere göre daha fazla olmasıdır (Çalış, 2004).

Mülkiyet hakkının kullanılmasının sınırı, toplum yararının kişi yararından daha fazla önem arz etmesine kadardır. Malik mülkünü kendi yararına ve aynı zamanda toplum yararına, içinde bulunduğu toplum ihtiyaçlarına göre kullanma durumundadır. Mülkiyet hakkının kullanımına kamu yararı amacıyla ve kanunla belirlenen ilkeler çerçevesinde sınırlama getirilebilir. Bu sınırlamalar, muvakkat işgal, el koyma, kamulaştırma, dolayısıyla kamulaştırma, irtifak hakkı tesisi, inşaat ve emlak vergileridir (Hasgür, 1997).

'Gökte ve yerde mevcut olan her şey Allah(CC)'ındır' felsefesine sahip, İslam topluluklarında kişilerin mülk hakkı belli yetki ve sorumluluklarla çerçevelendirilmiştir (Ülger, 2010). İslam hukuk düşüncesinde mülk edinme bir takım hukuki düzenlemelere tabi olduğu gibi, meşru usullerle edinilmiş mülkte tasarrufta, aynı şekilde hukuki düzenleme ve sınırlamalara tabidir, her ikisi de sorumluluk ve sorgu gerektirir (Çalış, 2004). İslam hukukuna göre, malikin mülkü üzerinde yürüttüğü tasarrufa müdahale etmemekten doğacak genel zarar, müdahale etmekten doğacak zarardan büyükse, kamu

zararı giderilecek kadar müdahale edilir. Çünkü bazen ferdi hakların, tasarrufların kullanımı, genel zarara sebep olur ve ferdi hakkın kullanımı engellenmelidir. Bazen de bir ferdi hakkın kullanımı başkasına ferdi bir zarar verirse bu da müdahale gerektirebilir. Nitekim, Semura b. Cündeb'in başka birinin bahçesindeki hurma ağacının varlığı ve onunla ilgili tasarrufunun bahçe sahibine zarar vermesi sebebiyle, satın alma, nakletme ve bağışlama seçeneklerini Semura'ya sunan Hz. Muhammet(S.AV), her üç seçeneğinde reddedilmesi üzerine, hurma ağacının sökülmesi talimatı vermiştir (Aygün, 1998).

İsviçre Hukukunda Meier-Hayoz, mülkiyet hakkının konusu ve muhtevası hakkında farklı bir görüş ileri sürmekte; malik, toplum ve eşya arasında süregelen bu ilişkiyi bir üçgene benzetmektedir. Bu üçgende mülkiyet hakkı dolayısıyla bir taraftan malikin eşya ve toplumla ilişkisi bulunurken, diğer taraftan toplumun da eşya ve malikle ilişkisi söz konusudur. Bu yaklaşım, problemin doğru zeminde çözümü için daha gerçekçi ve ilmi niteliktedir. Çünkü bireysel mülkiyetin toplum, toplum menfaatinin birey için feda edildiği bir hukuk düzeni adil ve gerçekçi değildir (Başpınar, 2009).

Anayasalarda saptanan kuvvetler ayrılığı, yasal denetim, mülkiyet hakkının dokunulmazlığı vb. gibi temel ilkelere dayanan modern kamulaştırmalarda, devletle özel mülkiyet sahiplerinin birbirlerine karşı hak ve yükümlülüklerinin yasalarla belirtilmesinin zorunlu olması, kamulaştırmanın kendine özgü bir idare hukuku kurumu olarak ortaya çıkmasına yol açmıştır (Karadeniz, 1975).

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nda da mülkiyet konusunda gerekli hassasiyet gösterilmiş ve mülkiyetin dokunulmaz olduğu vurgulanmıştır. 12 Haziran 2011 seçimleri öncesinde bütün partilerin gündeminde olan ve sonrasında kurulan 61. Hükümetin ve muhalefet partilerinin programlarında yer alan Anayasa değişikliği çalışmaları sonunda değişmesi beklenen, yamalı bohça haline gelmiş 1982 Anayasası'nın, 13. Maddesinde; 'herkes kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez, temel hak ve hürriyetlere sahiptir' denilmiş, 35. Maddede belirtilen 'mülkiyet hakkı' da anayasal güvence altına alınmıştır.

Başpınar (2009)'ın Eren (1974)'den aktardığına göre; Anayasa'nın temel haklardan saydığı mülkiyet hakkının teminatı, hem devletin kendi organları ile özel mülkiyete haksız müdahalede bulunmamak ödevini, hem de diğer siyasi güçlerin ihlallerini önlemek için müdahale etmek ödevini içinde bulundurur. 35. Madde teminatı kapsamına üretim ve tüketim araçları ile malları üzerindeki özel haklar girmekte; tasarruf yetkisi devlete veya kolektif bir organa devrederek malik yetkisinin kar

paylaşmak veya irada bırakan bir anlayışla bağdaşmamaktadır. Türk Medeni Kanunu'nun 683. Maddesi de "bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir" denilmekte, burada bahsedilen mülkiyet, Anayasanın 35. Maddesi çerçevesinde değerlendirildiğinde sosyal ve ekonomik şartların, eşya çeşidinin ve özellikle toplum yararının gerektirdiği hallerde sınırlandırılabilir durumdadır. Bu sebeple mülkiyetin özünde ödev bulunmamakta; ödev denilerek bahsedilenler, kanunla sonradan getirilen sınırlandırmalardır.

İnsan yapısı mülkiyet hakkından yoksun yaşamaya elverişli olmadığından, Devletin Anayasa'nın 2. Maddesindeki demokratik hukuk devleti niteliğinde olabilmesi için, kamu yararı adına reddetse bile mülkiyet hakkını tanıması gerekir. Bu sebeple Anayasa'nın 13. Maddesine göre, temel haklar ile ilgili genel ve özel sınırlamaların demokratik toplum gereklerine uygun olması zorunludur. Anayasa teminat altına aldığı mülkiyeti, sadece devlet müdahalelerine karşı değil, günümüz hayatının etkin kıldığı sosyal güçlerin; baskı ve menfaat gruplarının, derneklerin ve şirketlerin; üçüncü kişilerin müdahalelerine karşı da korumaktadır (Başpınar, 2009).

"Mal canın yongasıdır" atasözümüzde de ana tema olan mülkiyet; hürriyet, refah, mutluluk ve medeniyetin temeli, diğer canlılardan ayırt edici özelliği, bütün hakların anası; hayatın devamlılığının ana kaynağı, anahtarı kabul edilir. Birbirlerine ve toplum olarak oluşturdukları birlikteliklere karşı durumunu ise, "adalet mülkün temelidir" sözü ile hak koruma anlamında gözeten bir anlayışa sahip olduğunu göstermiştir. Mülkiyet hakkı çalışmayı, üretmeyi, yatırımı, rekabeti, akılcılığı teşvik eden, ahlaki davranışları geliştiren, sabrı öğreten bir haktır. İktidar, güvenlik, sosyal saygınlık ve gelir sağlama anlamında şahsiyeti geliştirme, rekabeti sağlama, demokrasiyi geliştirme, hürriyetleri temin, adaleti temin, çevreyi koruma, huzur ve sükunu sağlama, sabrı öğretme, yatırımları teşvik, ayni hak üzerinde yeni ayni haklar kurabilme fonksiyonlarına sahiptir (Başpınar, 2009).

Anayasanın 35. Maddesinde mülkiyet hakkının ancak kanunla sınırlandırılabileceğine yer verilmiş, Anayasa Mahkemesinin kararlarında da bu hak, geçen yüzyılda esen bireysel akımların etkisiyle malikin kişiliğine bağlı, kutsal ve tabii haklardan biri kabul edilirken, günümüzde değişime uğrayarak; malike toplum menfaatine bazı ödev ve görevler yükleyen sosyal bir hak olarak değerlendirilmeye başlanmıştır (Akay ve Çiçek, 2005).

Kamulaştırmada, gayrimenkul üzerinde elde bulundurma yetkisine son veren, malikin topluma karşı göstermesi gereken ödev ve görev olarak kabul edilen bir işlemdir. Şehirleşme, sağlık, eğitim gibi kamu yararının zorunlu kıldığı sebepler dolayısıyla; elde bulundurma yetkisi kamulaştırmayla sonlandırılmaktadır (Hasgür, 1997).

Kamulaştırma kararı verilen gayrimenkulün satılması ve bağışlanması gibi elden çıkarılma yetkisi de sınırlandırılmaktadır. Bu sınırlandırma eğer yasaların kurumsallaştırdığı belli kurallar çerçevesinde yapılmaz ve bedeli ödenmezse ulusal ve uluslararası hukukun koruma altına aldığı hakkın, özüne dokunulmuş olur.

İnsanlık; biri bireye, mutlak ferdi hürriyetlere dayalı olan kapitalist, diğeri ise devleti ve toplumu esas alan sosyalist iki akımla tanışmış; mülkiyete bu pencerelerden bakmıştır. Ancak bugün mülkiyet hakkı temel insan haklarından kabul edilerek, uluslararası sözleşmelerle güvence altına alınmış bulunmaktadır (Çalış, 2004).

3.1.1. İnsan Hakları Kavramı

Batı düşünce tarihinde Eski Yunan, modern felsefenin ve bilimin başlangıcı olarak kabul edilmektedir. Hak kavramını inceleyen Şenoğlu (2005), Bakewell (1963)'in M.Ö. 3.-4. Yüzyıllarda Dünya vatandaşlığı düşüncesinin temellerinin atıldığı sinik okul felsefesinin, insan haklarının tartışıldığı ilk örneklerin kıvılcımları olduğunu vurgular. Epikürcü okul taraftarları, toplumu; yönetenlerin yetkilerinin sınırlandırıldığı ve yönetilenlere haklar sağlayan bir sözleşmenin ürünü olarak görmüşlerdir. Ancak Platon gibi Devlet adlı eseri ve Ariston gibi Politika adlı eseri ortaya çıkaran ön plandaki düşünürlerde kölelik sistemini savunduğundan günümüz anlamında insan hakları ve özgürlükten bahsetmek mümkün değildir. Daha sonraki Roma hukukunda da kölelik yine kurumsallaştırılmış ve ayrıntılı bir şekilde düzenlenmişti (Şenoğlu, 2005).

Çin'de ise, imparatorların gökten aldıkları vekaleti, ahlaki bir yükümlülük anlamında halkın mutluluğu için kullanmadıklarında, halkın direnme hakkının olduğunun kabul edilmesi, günümüz öğretisinin gelişmesine katkıda bulunmuştur. Ancak, bugün halen Çin'de bir, beş, on ve otuz yıllık kiralamalar bulunduğundan; mülkiyet olmadığından resmi bir kamulaştırmada yoktur (Magel, 2005).

Ortaçağ'da insanın tanrının benzeri olması düşüncesi bazı haklara sahiplilik düşüncesi gelişse de dinsel erkin siyasal erkin önüne geçmesi bireysel özgürlüğün olgunlaşmasını engellemiştir. Derebeylerle yaptıkları savaşları kazanan, tanrının

yeryüzündeki temsilcisi kabul edilen ve kendisinin bağlı olmadığı hukuku yaratan kralların yetkilerini kötüye kullanmaları, tepkilerin oluşmasına sebep olmuş ve iktidarın sınırlandırılması konuşulurken, devlet de merkezileşme yoluna girmiştir (Şenoğlu, 2005).

1215 Tarihli İspanya Şartı ve 1222 Macaristan Şartı ile aynı dönemde ortaya çıkan, 1215 tarihli İngiltere'de imzalanan, kralın yetkisini sınırlandıran Magna Carta Belgesi'de bu dönemde yapılan ayaklanmalar sonucu ortaya çıkmıştır. Bilimsel ve teknolojik ilerlemelerin kaydedildiği, gözlem, deney ve akıl yürütmeye dayalı, insan, devlet ve topluma yönelik düşünce akımlarının geliştiği, tanrı yerine bireyin merkeze alındığı, Rönesans Dönemi ise insan hakları kuramının olgunlaşma sürecini tetiklemiştir.

İslam hukukunda bireylerin mülkiyet hakkı, fıtri bir ihtiyaç olduğundan hareketle, bir müessese olarak benimsenerek her türlü haksız müdahaleye karşı hukuki güvenceye alınmıştır (Çalış, 2004).

Avrupa ülkelerinde mutlak mülkiyet ve özel mülkiyet tartışılırken Osmanlı Devleti'nde padişahın, bütün toprakların 'sahibi' olduğunu söyleyen yasal bir hüküm vardır. Gerektiğinde tebaanın mallarının müsadere edilebilmesi ile toprağın tek elde toplanmasının önüne geçilmişti. 18. Yüzyıldan önce genelde yönetici sınıf tarafından kurulan çiftlikler mevat araziler üzerinde kurulmuş, köylüler tarafından da yerleşim birimlerine uzak boş topraklar ıslah edilerek on yıl boyunca vergisi ödenmek yoluyla mülke hak kazanılabilir bir yapı oluşmuştur. Bunun yanında, bir köylü kesimi oluşturma amacı güdülen, muhacirlerin ıslah ya da şenlendirme yoluyla topraklandırılması ile de, padişahın izni ile verilen toprağın sınırlarını belirleyen, defterlere kaydedilen ve mülkiyet hakkını teslim eden 'Temlikname' belgesine hak kazandırılmıştır. Böylece elde edilen toprakların gelirleri yine kervansaray ve sebil gibi kamu tesislerinin yapımında da kullanılmıştır (Ertaş, 2002).

19. Yüzyılın başında ise 7 Ekim 1808'de imzalanan, anayasal gelişmenin ilk adımı olarak kabul edilen, Magna Carta'ya benzetilen, Sened-i İttifak ile padişahın mutlak yetkisi ilk kez eşraf lehine kısıtlanmıştır. 1839 Tarihli ve hukuken tek taraflı bir beyan olan, Tanzimat Fermanı ile de, padişah kendi haklarını kendisi sınırlandırmaktadır.

Erkan (1989)'dan Pınar ve Çay (2005)'ın aktardığına göre Cumhuriyet Döneminde Türkiye'nin 7 Şubat 1921 tarih ve 1 Sayılı ilk anayasasında mülkiyete ilişkin bir kural yer almamışken, 20 Nisan 1924 tarih ve 491 sayılı Anayasa'da özel

mülkiyete yer verilmiştir. Mülkiyet hakkının dokunulmazlığı ve kamu yararı amacıyla bu hakkın sınırlandırılmasının anayasal temelleri ise, 1961 Anayasası ile atılmıştır.

Dünyada, Amerika ve Avrupa ülkeleri tarafından, çalkantılı geçen 19. Yüzyıl ve 20. yüzyılın ilk yarısından sonra, başta belirtilen "Dünya vatandaşlığı" düşüncesi için İkinci Dünya Savaşı'nın ardından, insan haklarının uluslararası korunması çerçevesinde anlamlı adımlar atılmış ve kurulan Birleşmiş Milletler örgütü tarafından, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi 10 Aralık 1948'de yayınlanmıştır. Bildiride, insan haklarına, şeref ve haysiyete saygı ön plana çıkarılmış, bütün ülke ve insanların eşit olduğu vurgulanmıştır. Birleşmiş Milletler şartının 56. Maddesine göre üye ülkelerin ayrım gözetmeksizin, bütün insanlara temel hak ve özgürlükleri tanıması yükümlülüğü getirilmiştir. Bunun yanında, yaklaşık 60 yıllık geriye dönük değerlendirme yapıldığında, Bildirgenin çıkmasında öncülük eden ülkelerin, karnesi yine kendileri tarafından sayısız kırıklarla doldurulmuştur.

Sosyalist bloku ülkelerinin de dahil olduğu Evrensel Bildirge'nin 17. maddesinde mülkiyet hakkı konusu düzenlenmiştir. Bildirgede mülkiyet norm ilkesi soyut olarak ele alınmış; kişinin bir hak olarak, mal ve mülk sahibi olabileceği, serbest kullanma hakkı olduğu, keyfi olarak elinden alınamayacağı belirtilmiş, boyutları ve genişletilmesi üzerinde ayrıntılı durulmamıştır. Kamu yararı kavramı da, sosyal amacın gerekli kıldığı durumlar söz konusu olduğunda, haklı ve adil bir ücret ödenerek mülkiyetin sınırlandırılabileceği genel kamu hukuku normlarına göre kabul edilmiştir (Berberoğlu, 2004).

Dönemin insan haklarıyla ilgili jargonuyla oluşturulan Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi, "insan haklarının korunmasından beklenen ya da arzulanan sonucun kendisini bir insan hakkı olarak sunması" ile kolayca birbirine ters düşen amaçlar için kullanılabilecek ve insan haklarındaki kargaşayı da yansıtan tipik bir örnektir.

Temel alınan düşünce: insanlar başka insanlara 'etken' olarak 'böyle' davranmalı ki, insanlar bazı insansal olanaklarını 'edilgin' olarak 'geliştirebilsinler', dolayısıyla 'insan onuru'nu oluşturan insansal etkinlikleri gerçekleştirebilsinler. Birinci maddesinde geçen bu 'gelişme' hakkı, 'bütün insan haklarının tam gerçekleşmesinin önkoşulu' ve 'her insanın, bütün halkların, kollektivitelerin ekonomik, sosyal, kültürel ve siyasal gelişmeye katılma, katkıda bulunma ve onlardan yararlanma hakkı' şeklinde anlaşılmakta ve 'devredilmez, vazgeçilmez bir insan hakkı' kabul edilmektedir. Ancak bir kişi hakkı olarak 'gelişme' ile bir ülkenin 'ekonomik, toplumsal, kültürel ve siyasal gelişme' bağlamındaki 'gelişme'si paralellikten ziyade bir paradoksu gösterir.

Ekonomik, toplumsal, siyasal ‘gelişme’ bir durumu mu, yoksa bir durumu hedefleyen bir süreci mi dile getirdiği Bildirgede ayrıntılı bir şekilde ele alınmamıştır (Kuçuradi, 2004).

Kamulaştırma da, bireyin kişisel ‘gelişim’ine zıt ancak yerel birim, kent, bölge veya ülkenin kolektif gelişimine katkı sağlayan ve bu anlamda sorundan kurtulamayan önemli bir işlemdir.

3.1.2. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi

İkinci Dünya Savaşı’nın acı reçetesinin tekrar yaşanmaması için, bireysel özgürlük, hukukun üstünlüğü ve siyasal özgürlük esasında bir kurum oluşturulması fikrine dayalı olarak, on devlet tarafından, Londra’da 5 Mayıs 1949 tarihinde Avrupa Konseyi’nin kuruluşu ile ilgili anlaşma imzalanmış ve 3 Ağustos 1949’da yürürlüğe girmiştir. Türkiye beş gün gibi çok kısa bir zamanda Konseye katılmıştır. Konsey statüsünün onaylanması ise 5446 Sayılı Yasayla 12 Aralık 1949’da gerçekleşmiştir (Berberoğlu, 2004).

Konseyin üye devletler içinde ortak kurumları olan ilk toplulukları, 1951 Paris Antlaşması ile kurulan Avrupa Kömür ve Çelik Topluluğu(AGÇT), 1957 Roma Antlaşması’yla kurulan Avrupa Ekonomik Topluluğu(AET) ile Avrupa Atom Enerjisi Topluluğu’dur (Yazgı, 2005).

1992 Maastrich’te imzalanan Avrupa Birliği Antlaşmasıyla ekonomik ve parasal birlik ve hükümetler arası işbirliği oluşturma amacına yönelik olarak Avrupa Birliği kurulmuştur. Birlik demokratik yollarla ve nüfusa bağlı oranla seçilen Parlamento, üye devletlerin bakanlarından oluşan Konsey, Avrupa Devlet ve Hükümet Başkanları Doruğu, antlaşmaların koruyucusu olan Komisyon, topluluk hukukuna uyulmasını sağlayan Adalet Divanı, mali yönetimi izleyen Sayıştay, projelerin finansmanı için Avrupa Yatırım Bankası ve çeşitli danışma kurullarından oluşmaktadır (Yazgı, 2005). Konsey kuruluş amacını, Şenoğlu (2005)’nun Stevens ve Yardley (1982)’den aktardığına göre; insan hakları ihlallerini önlemek için ortak hedef ve ilkeleri belirlemek, korumak, yaygınlaştırmak, ekonomik ve sosyal gelişmeleri sağlamak şeklinde açıklamıştır. Buna göre sözleşmeye taraf ülkeler, vatandaşı olup olmamasına bakmaksızın, düzenlenen hak ve özgürlüklerden yetki alanındaki bütün insanları yararlandırmakla, birbirlerine ve bireylere karşı yükümlüdür.

Bu sebeple, Berberoğlu (2004)'nun Yıldız (1998)'den aktardığına göre, sözleşmenin öncelikli amacı, demokratik bir toplumda insan haklarını uluslarüstü kolektif bir garanti sistemi ve yargı yoluyla korumaktır.

Türkiye'nin de aralarında bulunduğu oniki devletle, Avrupa Konseyi'nin 4 Kasım 1950 yılında Roma'da imzalayarak kabul ettiği İnsan Haklarını ve Temel Özgürlükleri Korumaya Yönelik Sözleşme 3 Eylül 1953 yılında yürürlüğe girmiştir (Berberoğlu, 2004).

18 Mayıs 1954'de yürürlüğe giren, 1. Ek Protokolle ekonomik ve sosyal haklardan sayılan, mülkiyet hakkı ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Ek protokolün 1. Maddesinde, 'her gerçek ve tüzel kişinin maliki olduğu şeyleri barışçıl bir şekilde kullanma hakkına sahip olduğu, kamu yararı gerekmedikçe ve uluslararası hukukun genel ilkeleri ve hukukun aradığı koşullara uyulmadığı müddetçe, hiç kimsenin mülkiyet hakkından yararlanmaktan yoksun bırakılamayacağı', 2. maddesi ile de 'mülkiyetin genel yarara uygun kullanılmasının denetlenmesine yönelik düzenlemelerin devletler tarafından yapılması' hususu düzenlenmiştir (Şenoğlu, 2005; Akay ve Çiçek, 2005).

Mahkeme, mülkiyet hakkına müdahaleyi haklı kılan durumların tayininde taraf devletlere geniş bir takdir marjı tanımıştır. Ancak bu yetki, Berberoğlu (2004)'ün Gözübüyük ve Gölcüklü (1994)'ten aktardığına göre, güdülen ve keyfi olmayan meşru amaç, seçilen yol, kullanılan araçlar, münferit ve aşırı olmayan yük; adil denge, tazminat miktarı ve diğer objektif nedenleri makul bir şekilde ortaya koymak durumundadır.

Sözleşmede geçen "mülkiyet" ve "mal" kavramları; bireysel menfaati ve bir ekonomik değerin bulunmasını öngörür. Bu çerçevede taşınır ve taşınmaz mülkiyeti, ortaklık hakları, patentler ve kiracılık hakları gibi maddi ve gayrı maddi hakları kapsar. Mal veya mülkten mahrum bırakma olup olmadığını anlamak için, kamulaştırma veya mülkiyet devri gibi resmi işlem yapılması veya fiilen alınıp alınmadığının tespit edilmesi gerekir. Protokolün malike, tazminat talep etme hakkı tanımayan; kamu düzeni, kamu sağlığı ve kamu ahlakı gibi gerekçelerle gerçekleştirdiği uygulamalar; birinci maddenin ikinci fıkrasında belirtilmektedir. Bunlar, vergiler, yükümlülükler ve para cezalarıdır. Mülkiyet hakkına müdahalenin meşruiyeti için diğer şartlar yanında, bu hakkın kullanımında benzer durumda olan bireylere(nesnel ve meşru bir gerekçeye dayalı başka bir neden yaksa) aynı müdahalenin yapılmış olması gereklidir (Berberoğlu, 2004).

Mülkiyet hakkına müdahalenin bir uygulaması olan kamulaştırmada, tazminat konusu özel bir önem arz etmekte olup; amaçla, alınan önlem arasında bir denge kurulması; orantısız olmaması, kamu yararı ile bireyin mülkiyet hakkını korumasına ilişkin çıkarı karşılaştırarak, üstün olanın tercih edilmesi; her halde bireye kamu yararı adına çok aşırı yük yüklemekten kaçınılması gerekir (Berberoğlu, 2004).

Sözleşme, Avrupa İnsan Hakları Komisyonu ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin kuruluşunu öngörerek, devletten devlete ve bireyden devlete başvuru yollarını tanımlayarak, sözleşmeye uygunluk denetiminin yolunu açmıştır (Erdoğan, 2005).

Türkiye, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve 1. Ek Protokolü 6366 Sayılı Yasayla 18.05.1954 tarihinde kabul etmiş, diğer protokolleri ise değişik zamanlarda onaylamıştır. 22.01.1987 tarih ve 87/11439 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla, Avrupa İnsan Hakları Komisyonu'na kişisel başvuru hakkı tanımış ve 25.09.1989 tarihinde de Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin kararlarının bağlayıcılığını kabul etmiştir (Erdoğan, 2005).

Yazgı (2005)'in Rio'da düzenlenen, Birleşmiş Milletler Habitat II Konferansı'ndan aktardığına göre, Birliğin kentsel sürdürülebilirliğe, kentleşme ve sorunlarına bakışı, Kentsel Çevre konulu Yeşil Kitap'ındaki raporda; "hem kentlerde yaşanan sorunları hem de kentleşmenin yol açtığı sorunları çözmek", bunu yaparken kentlerin kendilerinin çok sayıda potansiyel çözüm sunduğunu açıklıkla görebilmek şeklinde özetlenmektedir. Diğer bir önemli nokta ise, kamu projelerinin ölçeklerine ve yapılarına göre, onlara en uygun merkezi veya yerel otorite tarafından tasarlanıp uygulanması; "yerindenlik"(subsidiarity)dir.

Klasik merkeziyetçiliğin simgesi Fransa'nın bile benimsediği, yerindenlik; devletin çekilmesi, yetki devri yapması, daha çok sorumluluğun insanlara yüklenmesidir. İnsanlar kendi işlerini kendileri görürler ve kendi gelecekleri için çalışacaklardır. Bir Dünya İskan Bakanlığı olan, BM Habitat Ofisi ve Uluslararası Ölçmeciler Birliği (FIG) tarafından zilyetlik sistemleri, zilyetlik düzenlemeleri ve zilyetlik güvenliği; mülkiyet hakları kapsamında kalmakta, mülkiyeti değiştiren ve düzenleyen Harita ve Geomatik Mühendisleri de bir anlamda noterlik yapan, yatırımcıların gelmesini teşvik eden güvenli mülkiyet ortamını sağlayan, mülkiyet hakları uzmanlarıdır (Magel, 2005).

Avrupa Birliği'nin dayanaklarından olan, Rio Deklarasyonu'nda uzun vadeli ekonomik kalkınmanın tek yolunun, çevrenin korunmasıyla bağdaştırılması halinde

mümkün olabileceği ifade edilmiş; bunun, ülkelerin hükümetlerinin, halkların, toplumun anahtar kesimlerinin de içinde bulunduğu, yeni ve küresel bir ortaklık oluşturulmasıyla mümkün olabileceği vurgulanmıştır (Yazgı 2005).

Dolayısıyla Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne ve Evrensel İnsan Hakları Bildirgesine yansıyan yaklaşımlarda; bilimsel, teknolojik ve kentsel değişimin aslında bir bütün olduğu, yapılan düzenlemelerin, bireyden kürenin tamamına etkileri ve sonuçları olduğu, birey yararı ile kamu-küresel yararının girift ve çok sağlam bir denge üzerinde kurulması gerektiği, deneyimler sonucu anlaşılmakta ve yeni kararların doğruluğunun sağlanması amacı güdülmektedir.

3.2. Kamu Yararı Kavramı

Kamu yararı, çok işlevli bir kavramdır. Kamusal işlerin hukuka uygunluğunu ölçmede, devletin doğrulamasını yapmada kullanılan, temel hakların sınırlandırılmasında başvurulan, yargıcın kendiliğinden kullandığı yetkilerin alanı bakımından temel alınan, yönetime uygulanan özel kuralların uygulama alanını belirleyen bir ölçüttür. Faaliyetin, kamu hukukuna uygunluğunun ölçüsü ve ona devlet ya da kamu niteliği kazandıran kavram, kamu yararıdır (Akıllıoğlu, 1991).

Yönetim ve kamu hukuku ile siyaset biliminin en önemli dayanağı, kamu yararı kavramıdır. Kamu yararı; devlet, devleti temsil eden kamu kurumlarının hizmetleri ile kamu faaliyeti niteliğinde olan ve yapılan işlemin kamu hukukuna uygunluğunu gösteren bir ölçüt olarak kabul edilir (Ceylan, 2005). Çağdaş değerler bakımından, nitelik yönünden ağır basan yararın zayıf olana galip gelmesine yönetim organlarınca karar verilmesi, böylece gelişmekte olan ülkelerde, kurulu düzenin sürdürülebilirliğinin sağlanması aracıdır kamu yararı (Demirel, 2002). Giderek daha da genişleyen kamu yararı kavramı, genellikle büyük grubun yararlarının, belli kişilerin ya da küçük grupların yararlarından üstün tutulmasıdır (Ünal ve ark., 1998).

Klasik dönemlerde devletin kamu hizmeti fonksiyonu; jandarma devlet şeklinde özetlenirken; savunma, asayiş ve adalet dağıtımı ile sınırlıydı. 19. Yüzyılın ikinci yarısından itibaren, idarenin kamu yararı sağlamak amacıyla, kamusal yönetim usulleriyle yürüttüğü bütün faaliyetler kamu hizmeti kapsamına girmekteydi. Günümüzde, kim tarafından yapılırsa yapılsın genel, sürekli, kamunun yararlandığı ortak ve zorunlu ihtiyaçları karşılamaya yönelik faaliyetler kamu hizmeti kapsamındadır (Öztürk, 2003).

Osmanlıca'da 'menafi-i umumiye' yani 'umumun menfaati' olarak nitelendirilen kamu yararı, kamusal işlem ve eylemlerin yönelmeleri gereken eğilimi belirleyen siyasal ve düşünsel değerlerin tamamıdır.

Amme menfaati de denilen; değişken, dinamik bir kavram olan, hukukun yanında, teknik, felsefe, ahlak ve sosyolojinin alanlarına da giren kamu yararı; 1944 yılında yayımlanan Türk Hukuk Lügati'nde, halk ihtiyaçları, milli birlik veya devlet ihtiyaçlarını karşılayan kamu kurumlarının, fert veya fertler yerine, onlarında içinde bulunduğu topluma, halka, millete veya devlete yarar sağlamasını tercih ettikleri menfaatlerdir. Bu yarar 'ortak iyilik', 'toplum yararı', 'toplumsal refah', 'genel yarar' gibi kavramlarda da olduğu gibi 'bireysel yarar' yerine 'çoğunluğun yararını gözetme' anlamında aynı amaçla kullanılmaktadır. Kamu menfaatlerin takdir ve tayininin ise, hukuki olmaktan ziyade siyasi bir mesele olduğu, kanun gereği ile mahkemelerin takdirine bağlı olduğu belirtilmektedir (Aytaç, 1987).

Doktrinde kamu yararı, "idarenin görevlerini yerine getirebilmek için teker teker bireyler dışında bütün toplumun veya yerine ve görevine göre belirli halk topluluklarının göz önüne alınması mecburiyeti"dir. Diğer taraftan kamu yararı "mülkiyeti komaya sokan, fakat kamulaştırmaya hayat veren, ortadan kalkmasıyla da mülkiyeti ihya edip, kamulaştırmayı yok eden bir fenomen" olarak kabul edilmektedir. İdarenin takdir yetkisini sınırlandırmamak için yargı organlarınca tanım yapılmamış ancak artık yetersiz bulunduğundan Türk hukukunda moda deyimle "üstün kamu yararı" kavramı ortaya çıkmıştır (Başpınar, 2009).

Çalış (2004)'ın Karakoç (1985)'tan aktardığına göre; ferdi feda edilmiş, toplumun, toplumu hesaba katmamış ferdin mutlu olmasına imkan yoktur. Görünüşte toplumla ferdin faydaları çatışıyorsa da, aslında bu iki fayda uzlaştırılıp bağdaştırılarak denge haline getirilmeden ne kişi ne de toplum için mutluluk düşünülebilir. Bu felsefeyle oluşturulan paradokssal bir yaklaşımla yapılan tanıma göre kamu yararı, özel hak ve tasarrufların toplamıdır (Yıldız, 1995).

Kamu yararı kararı, idarenin kamulaştırma yetkisi ile donatılmasını sağlayan, işlemi başlatan bir karar olmasına karşılık, kamulaştırma kararı kamu yararının sonucu ve devamı niteliğinde işlemi tamamlamaya yöneliktir. Kamu yararına konu hizmetin hedeflenen gerekleri ile beraber, muhtemel gayrimenkullerin konumu, alanı, sınırları ve diğer bağımlı ve bağımsız özelliklerinin projeyle ilişkisi, olumlu ve olumsuz senaryolar ve alternatifler dikkate alınarak en uygun sınırlamalar ve yöntem tespit edildikten sonra kamu yararı kararı alınmalıdır (Hasgür, 1997).

Onanmış imar planları çerçevesinde yapılacak kamu hizmetleri için imar planının onanmış olması yeterlidir, ayrıca bir kamu yararı kararı alınması gerekmez. Bu durumda sadece kamulaştırma kararının alınması zaten başlamış olan süreci, planın kamulaştırma ile uygulanması şeklinde tamamlayacak işlemleri başlatır.

Kamu yararı, kamunun ihtiyaçlarını karşılayan, ulusun ve belli bir coğrafi alan içinde kurumlaşmış bir yönetim tarafından idare edilen ve kültür birliği olan, siyasal bir topluluğun ifadesi olan, devletin çıkarlarıyla ilgili bulunan hak ve menfaatlerdir (Akay ve Çiçek, 2005).

Kamu yararı, tarihsel süreç içerisinde önceleri sadece imar ve bayındırlık hizmetleri ile sınırlı anlaşılırken, sonradan eğitim, sağlık, spor ve güvenlik amaçları ile şimdi ise, her türlü somut ve dijital ulaşım hizmetlerinde, kıyılar, turizm, tabiat ve kültür varlıkları ile ormanların korunması ve geliştirilmesinde, daha yaşanabilir ve yeşil bir çevre oluşturulmasında, enerji tesis ve nakilleri yapılması gerekmesi gibi durumlarda, var olduğu kabullenilmiş ve her türlü doğal kaynağın amaca uygun, verimli bir şekilde değerlendirilmesi için kamulaştırılabileceği kabul edilmiştir. Değişen Dünyamızda bu yorumlamanın sürekli devingen olması normaldir. Kamu yararı, Türkiye'ye aktarıldığı Batıda da ilk olarak, insanın yeryüzüne ilk geldiği andan itibaren iyi bir hayatı sağlamaya çalıştığı, insan gibi toplumlar içinde, iyi bir hayatın ve iyiliğin son amaç olduğunu, böylece kamu yararının meydana geleceğini, bununda düzenli bir toplumun kurulmasıyla mümkün olabileceğini söyleyen Aristo tarafından dile getirilmiştir. Aquino'lu Thomas'a göre toplumu oluşturan fertler, ortak yarardan yetenekleri ve bunların sağladığı şartlara bağlı olarak payına düşeni alır. Toplum iyiliği birey ve toplumun ortak amacıdır. Aristo'ya göre ortak iyilik, bireysel yararların toplamından oluşur. İkisinin de özü aynıdır, birey ve toplum aynı yönü izler. Ortak iyilik, özel ya da genel her türlü faaliyetin varmak istediği bir ortak amaçtır (Akıllıoğlu, 1991).

Kamu yararı, Roma Hukuku'nda da, bireylerin feragat ve fedakarlıklarının, toplumun zorunlu maddi ihtiyaçları yanında estetik ve artistik gibi duygularını da kapsayacak şekilde geniş tutulduğu görülür. Böylece kamu yararı, amme menfaati Roma'da iki farklı anlamda yorumlanmış, kamusal zorunluluk ve kamu yararı deyimleri kullanılmıştır (Karadeniz, 1975).

Sitenin vergilendirme veya askeri mükellefiyetleri meşrulaştırmak için daha sonra 'ortak iyilik' diye tabir edilecek ve müdahaleye izin ve imkan için, sınırsız bir şekilde kullanılan, 'hakimiyet(imperium)' kavramına dayalı olan 'kamu yararı (utilias publica)' kavramı; düşman saldırısından korunmaktan estetiğe, dijital dünyaya geniş bir

şekilde, Roma hukukundan bu tarafa varlığını korumuştur (Başpınar, 2009; Karadeniz, 1975).

Hukuki, teknik ve dar anlamda kamu yararı, mülkiyet hakkının sınırlarının belirtilmesinde ve bu hakkın özüne yapılacak müdahalelerde bir ölçü olarak kullanılırken; siyasal, ideolojik ve geniş anlamda kamu yararı dolayısıyla toplum yararı ise, toplumun varlığını sürdürebilmesine ilişkin çıkarların tümüdür. Yani ülkede yaşayan bütün insanların ortak çıkarını anlatmaktadır. Kamu yararı, her yasa için belirlenen, yasa koyucular tarafından düzenlenen ve toplumun, en büyük ortak bireyin var olabilmesi için gerekli ortak iyilerdir.

Kamu yararı, dönemsel, yasaya dayalı olması, zaman içinde değişebilmesi veya ortadan kalkabilmesi ile toplum yararı ise, değer yargılarına dayalı olması, büyük kesimlerce görüş birliğine varılması yönleri ile birbirlerinden ince bir çizgiyle ayrılırken, her ikisi de birey çıkarı ile bariz bir ayrıma sahiptir (Uzun, 2000).

Bir yanda toprak sahibinin çıkarı yani bireysel çıkar, diğer yanda korunması gereken o bireylerin oluşturduğu bir toplum yararı bulunmaktadır. Kamu yararı gereği gibi korunmazsa, konut sorunları çözülemeyecek, kalkınma ve sanayileşme zorlaşacak, kentleşme alanındaki çalışmalar sekteye uğrayacaktır. Özel toprak sahiplerinin hakkı, belli ölçüde korunmazsa ve zorla alınırsa, insan haklarının en önemlilerinden biri olan mülkiyet hakkı için adaletli davranılmamış olacaktır. Kamu erki işte bireysel mülkiyet hakkı ile toplumsal mülkiyet zorunluluğu arasındaki dengeyi iki tarafı da mutlu edecek optimum noktayı yakalamaya çalışarak, aslında kendi varlığının da sürekliliğini sağlamış olacaktır.

Kapsamının bu denli yaygın olmasına rağmen, kamu yararının içeriği, konusu ya da maddesi belli değildir. Tanımlarındaki çeşitli vurgulamalar hep biçimi üzerinedir. Bu sebeple içeriği önceden belli olmayan, her olayda somut koşullara göre değişebilen, bu anlamda esnek, her zaman kullanılabilen, biçimi aracılığıyla tanınmaktadır. Yasama organının her yasa ile kamu yararını amaçladığı varsayılır; bu varsayımdan yararlanan yönetimin her faaliyeti ve her sınırlaması da, aksi kanıtlanmadıkça kamu yararınadır (Akıllıoğlu, 1991).

Mecelle'nin 26.-30. Maddelerinde; özel mülkiyete kamu yararına getirilecek hukuki sınırlamaların temel çerçevesini, öncelikle birey ve kamu yararının aynı anda sağlanması, bunun mümkün olmaması halinde; 'birey yararı ile kamu yararı çatışırsa, öncelik kamu yararının sağlanmasına verilir', 'genel zararı gidermek için özel zarara

katlanılır', 'daha büyük ve kalıcı zararları gidermek için gerekirse daha küçük ve geçici zararlar irtikab edilir' gibi ilkeler oluşturulmuştur (Çalış, 2004).

Almanya'da ağırlıkla İmza Kanunu ile düzenlenen kamulaştırma mevzuatı, bu kanunun kamulaştırma ile ilk bölümü olan 'Kamulaştırmanın Geçerliliği' başlığı altında, 'kamulaştırma; somut her bir vakada sadece kamu yararı onu gerektiriyorsa ve başka yollarla kamulaştırma amacına ulaşılamıyorsa ancak geçerli olur' denilerek kamulaştırmanın geçerliliğinin ön şartı olarak kamu yararı ve diğer yolların denenmesinden sonra uygulanabileceği ileri sürülmektedir (Hasgür, 1997).

Buna göre, kamu yararına dayanan kamulaştırma, amaç ve araç orantılılığına dikkat edilerek kamu menfaatinin gerektirdiği kadar olmalı, bu menfaatin gerçekleştirilmesinden daha fazla ve daha yoğun, devlet ve kamu kurumlarının zenginleştirilmesine yönelik olmamalıdır. Alman hukukunda mahkemeler, idarenin kamu yararına uygun olduğu gerekçesiyle yürüttüğü kamulaştırma işlemini, kamu yararı kararı bağlamında irdelerken, söz konusu taşınmaz yerine benzer şartlardaki diğer bir arazinin serbest piyasa koşullarında elde edilmesinin mümkün olup olmadığını da dikkate alır. Mahkeme, idarenin kamulaştırma düzenlemesi öncesi, bu yönde ciddi bir çaba gösterdiğini ve buna rağmen çabasının boşa çıktığını ispat etmesini ister (Başpınar, 2009).

Kamu yararının gerçekleşmesi için yapılan kamu hizmetleri uygulamalarının araçları; hukukta "düzenleme" anlamında kullanılan "sınırlama" ile "mülk üzerindeki tasarrufu yönlendirmek için, olumlu ve olumsuz biçimlerde kurallar koyma; hukuk kurallarına uygunluk ve aykırı olanları engelleme" yi hedefleyen işlemler anlaşılmaktadır (Çalış, 2004).

Sınırlama anayasayla, kanunlarla, yürütme aracılığı ile ve yargı kararları ile olmak üzere dörtlü bir ayrıma tabi tutulmuştur. Türkiye'de, mülkiyet hakkının dokunulmazlığı ile kamu yararı amacıyla bu hakkın sınırlandırılmasının anayasal temelleri 1961 Anayasası ile atılmıştır. Klasik mülkiyet anlayışını benimseyen 1924 Anayasası'nın aksine 1961 Anayasası, mülkiyet hakkını düzenleyen 36. maddesinde, kamu yararı ve toplum yararı kavramlarını eş anlamlı kullanmak suretiyle, bir genel kural olarak, 'Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması, toplum yararına aykırı olamaz.' hükmüyle mülkiyet - kamu yararı ilişkileri açısından, kamu yararının bir anlamda üstün tutulmaya başladığı yeni bir dönemi başlatmıştır (Köycü, 2006).

1961 Anayasası'nı takip eden 1982 Anayasası da mülkiyet hakkını düzenlediği 35. maddesinde, eski metin üzerinde hiçbir değişiklik yapmamış, kamu yararının mülkiyet ilişkileri bakımından önemini sürdüren bir tavır almıştır. Sınırlamaya dair hükümler içinde kamu yararı ve toplum yararı Türkiye Anayasasının 35. Maddesi yanında, 46.(kamulaştırma) ve 47.(devletleştirme) Maddelerinde de özel bir yere sahiptir. Bu hükümlerde temel hak ve hürriyetler için genel sınırlama sebepleri dışında, özel olarak, kamu yararı amacıyla mülkiyet hakkına yapılan müdahale meşrulaştırılır. Anayasanın 13. ve 35. maddeleri beraber değerlendirildiğinde, sınırlama kanunla yapılmalı, bulunduğu mekandaki özel sebebe dayalı olmalı, mülkiyet hakkının özüne dokunmamalı, demokratik toplum düzeni gereklerine, Anayasanın lafzına ve özüne, ölçülülük ilkesine de uygun olmalıdır (Başpınar, 2009).

Kamu hizmeti ve kamu yararı amacıyla yapılan sınırlama, Dünyada seçkinci birçok ülkede olduğu gibi, imtiyazlıların imtiyazını artıran bir şekilde yapılandırılmamalı, geliri yine kamu yararı lehine kullanılmalı, genel menfaati gözetmelidir (Öztürk, 2003).

Toplumun genelinin menfaati, kamu yararı için başkaca çare kalmaması halinde son seçenek olarak gündeme gelen kamulaştırma; insanların hürriyetlerine müdahale edilmesinden hoşlanmamaları, malları üzerindeki tasarruflarını her türlü müdahale ve kısıtlamalardan uzak tutmak istemeleri sebebiyle, çoğunlukla hoşlanılmayan düzenlemelerdir. Ne var ki hukuk, bireysel ve toplumsal hayatın, sağlıklı bir şekilde devam ettirilebilmesi, yararının sağlanması ve olası zararlardan korunabilmesi için, kamulaştırma gibi düzenlemelerde bulunmak zorundadır (Çalış, 2004).

Kamulaştırma ile ilgili yasal ve anayasal düzenlemelere, tanım ve uygulamalara bakıldığında, mülkiyet hakkının özüne dokunmayan, kamu yararının olmazsa olmaz ilke olarak ön plana çıktığı görülmektedir.

Doktrinde mülkiyet hakkının özüne dokunma, sebep ve amaç bağlamında değerlendirilerek şöyle olabileceği düşünülerek sıralanmıştır; malikin mülkün gelirlerinden yararlanmasını engelleyici derecede aşırı sınırlamalar, adaletsiz, haklı sebebe dayanmayan, şartları ve mükellefiyetleri belirli bir süre ile sınırlanmayan, eşitlik ilkesine aykırı, tazminat hakkını ortadan kaldıran, bedelin peşin ödenmediği, değerinden düşük ödendiği, hakkın amacına uygun kullanımını aşırı derecede zorlaştıran veya kullanılamaz hale getiren, orantısız ve üçüncü kişilere devreden uygulamalarda mülkiyet hakkının özüne dokunur (Başpınar, 2009).

Kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesinin temeli kamu yararı kararının alınmasıdır. Dinamik bir yapıda olduğu görülen, kamu hizmeti ve kamu yararı kavramlarının; önümüzdeki zaman dilimlerinde farklı anlamlar taşıyabileceği görülmekteyse de, temelde kamuyu oluşturan insanların, her yönden en üst düzeyde rahat ve huzurunun sağlanması ve buna yönelik düzenleme ve uygulamalar çağrışım yapmaktadır.

Bu dinamik yapı sebebiyle, sürekli gelişen bir toplumda değişen ihtiyaçlarla beraber kendisi de değiştiğinden kamu yararı, Anayasa'da tanımlanmamıştır. Aksi halde; tanımın yapıldığı zamanın şartlarına bağlanarak gelişimi sınırlandırılmış olurdu (Ceylan, 2005).

Türk kamu hukuku geleneğinde yerleşik "kamu yararı" anlayışını, devlet -ve daha az olmak üzere toplum- merkezli ve mülkiyeti bir insan hakkı olarak görmek yerine bir tür toplum bağışı olarak görmeye yatkın bir anlayış bulunmaktadır. Kamulaştırma işleminin idare hukuku içerisinde ayrı bir şekilde konumlanması da, işlemin bireylerin mülkiyet haklarına karşı birçok olumsuz sonuca yol açabilecek bu anlayışla sınırlanması katı müdahalesi sebebiyledir (Erdoğan, 2003).

Anayasanın 35. Maddesiyle ifadesini bulan, mülkiyet hakkının kullanımını belirleyen 'toplum yararı'; objektif, belirli bir içeriğe sahip bir kavram olmaması sebebiyle, hükümetlerin ve bürokrasinin bu belirsizlikten, özel mülklerin kamu eliyle yağmalatılmasıyla sonuçlanabilecek şekilde yararlanılması her zaman söz konusu olabilir (Erdoğan,2003).

Bu sebeple kimi araştırmacılar kamu yararını, iktidarı elinde tutanların çıkarlarını simgeleyen; toplum yararını ise, ülkede yaşayanların ortak çıkarlarını yansıtan kavramlar olduğunu vurgulamışlardır. Aslında kamu kurumlarının yürüttüğü her yönetsel işlemin amacı olan, yasa tarafından tanımlanmış kamu yararını tanımlama ve belirleme işi, yönetim hukukunun temel kavramlarından biri olan "takdir yetkisi" çerçevesinde yönetime bırakılmıştır (Akıllıoğlu, 1991).

Nitekim Osmanlı Devleti'nde kamu yararı kavramı "hikmet-i hükümet" şeklinde isimlendirilmiş, yönetim erkine sahip olanların etkililiğinin ussallıktan önde olduğu vurgulanmış; ancak buna rağmen, yönetim sisteminde padişah dahil her yönetici kurallara ve geleneklere harfiyen uymak durumunda olduğundan keyfi idareye yol açmamıştır (Heper, 2006).

4709 Sayılı kanunla değiştirilen Türkiye Anayasasının 13. maddesinde "temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde

belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz." denilerek 35. Maddenin II. ve III. Fıkraları haricinde de sınırlama hükümleri konulmuştur. Bu hükümle genel sınırlama hükümleri haricinde ancak ilgili maddede öngörülen sebeplere özel bir duruma getirilmiştir. Temel amaç ise; kamu yararı ve daha genelde toplum menfaatinin gerçekleştirilmesidir. Anayasanın 35/III'de yer alan mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı hükmü, kanun koyucuya hitap ettiği halde kimilerince mahkemelere hitap ettiği ve malike, mülkiyet hakkını toplum yararına aykırı kullanmama emri yüklendiği, böylece hakkın daha baştan toplum yararına sınırlandırıldığı, II. Fıkradan bağımsız bir şekilde ve meşru bir sınırlama sebebine dayanmaksızın mülkiyet hakkının sınırlandırılması konusunda, Akıllıoğlu (1991)'nun belirttiği gibi yönetimin yanında, mahkemelere de takdir yetkisi verdiği; mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığı ve kamu yararı amacıyla yasayla sınırlarının daraltılabileceği veya hakkın tamamının kamuya alınabileceği şeklinde değerlendirilmektedir. Bu haliyle kamulaştırma, mülkiyet hakkını tamamen yok edici bir özellik potansiyelini taşımaktadır. Böylece toplum yararının özel mülkiyeti korumadığı, buna karşın kamu yararının özel mülkiyet malikine de hitap ettiği ortaya çıkmaktadır. Örneğin, bir arsaya yerleştirilecek binanın ön ve arka tarafında yapılacak sınırlamayla bırakılacak bahçe ve park alanlarından malik de yararlanırken kamu yararı, arsadan yapılacak kesinti ile yol, enerji hattı gibi ülke ekonomisine, sosyal problemlere yönelik sınırlamalar ise, toplum yararı kapsamında değerlendirilmektedir (Başpınar, 2009).

Her halde kavramın içeriğinin önceden belirlenmemesini göz önüne alan kimi araştırmacılar, bu yönüyle kavramın bilimsel analize dayanıklı olmadığını ve usdışı yapısı sebebiyle çağdaş bir masal (mythe) olarak görürler (Akıllıoğlu, 1991).

Anayasa'ya göre sosyal bir devlet olan Türkiye hukuk çerçevesinde hareket ederek mülkiyete müdahale ederken, kamu yararını dikkatle irdeleyecek ve geniş kapsamlı düşüneceğinden kamu yararı kamulaştırmanın esasıdır (Kuyucuklu, 1992).

Kamulaştırmada kamu yararı ile kişilerin özel yararı çatışmakta, ancak en büyük birey dediğimiz toplumun varlığını sürdürebilmesi dolayısıyla bireylere de hayat verebilmesi için kamu yararı ve bireysel çıkarlar çatışmasında kamu yararının ağır basması bir zorunluluktur. Kamu yararı şartı, bir tasarruf şartı olup, o taşınmaz veya yer olmadan hizmetin yürütülebilmesinin, mümkün olamaması gerekir. Kamu yararının

bulunmadığı halde kamulaştırma kararı almak ise, mülkiyet gaspı olur ki bu da Anayasa'ya aykırıdır (Hasgür, 1997).

Mülkiyet hakkının kanunen sınırlandırılması olan kamulaştırma, mülkiyet konusu taşınmazın elde bulundurulması hakkına, kamu yararının önceliği kamu düzeni, toplum sağlığı, sosyal adalet, ekonomik ve sosyal kalkınma gibi gerekçelerle son veren teknik ve hukuki bir uygulamadır.

3.3. Devletleştirme Kavramı

Kamu hizmeti niteliği taşıyan ve özel mülkiyete konu olan mallarla her türlü sınai ve ticari teşebbüslerin, sanat ya da meslek kollarının üstün derecede kamu yararının bulunduğu durumlarda devlete mal edinilmesine devletleştirme denir (Akay ve Çiçek, 2005). Özel girişimin elinde bulunan sanayi, ticaret ve hizmetlerin kamu yararı amacıyla devletin iyeliği ve yönetimi altına alınması olarak da tanımlanmıştır (Demirel, 2002). Devletleştirme, bir özel teşebbüse ait taşınır ve taşınmaz malları, alacakları, borçları, hakları, kaynakları, irtifak haklarını ve diğer unsurları kapsamaktadır (Yıldız, 1987).

Anayasa'nın 47. Maddesinde "kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir, devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır, gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir" denilerek yöntem belirlenmiştir.

Anayasa'daki bu ifadelerden yararlanarak devletleştirme; devletin, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde, kanunla belirlenen diğer şartların varlığı halinde ve yine kanunla belirlenen esas ve usuller izlenerek, kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsleri gerçek karşılıklarını nakden ve peşin olarak veya bazı durumlarda taksitle ödenmek suretiyle satın alınıp, mülkiyet ve yönetiminin devlete geçirilerek özel mülkiyete son verilmesidir. 1 Aralık 1984 tarihli 3082 Sayılı "Kamu Yararının Zorunlu Kıldığı Hallerde, Kamu Hizmeti Niteliği Taşıyan Özel Teşebbüslerin Devletleştirilebilmesi Usul ve Esasları Hakkında Kanun" çıkarılmış, devletleştirmenin şartları, izlenecek yol ve yöntem de bu kanunla belirlenmiştir (Ünsal, 2005).

Devletin varlığı ve her türlü işleminin genel amacı kamu yararı olmasına rağmen, her işlemin kendine özgü bağımsız amacı da vardır. Kamulaştırmanın kendine özgü amacı bir kamu hizmetinin yürütülmesi iken, devletleştirmenin özel amacı, devletin sosyal, siyasi ve ekonomik düzenine ilişkin kamusal yarar sağlamaktır.

Kamulaştırma, özel mülkiyete yönelik, kurum ve kuruluşlar eliyle yetkileri çerçevesinde, sürekli yapılan; devletleştirme, özel girişime yönelik, genel politika amacı ile ve özel bir yasayla nadiren gerçekleştirilen bir işlemdir (Ünsal, 2005).

Millileştirme tabiri de, devletleştirme anlamında kullanılmış; 1917 Devrimiyle Rusya'da topyekun, 1928-1940 arasında da Atatürkçü politikalar doğrultusunda Türkiye'de hızlı bir tempoda yürütülerek, yabancı şirketlerce yönetilen; bankacılık, Posta Telgraf Telefon(PTT), ulaşım, su, elektrik, havagazı, deniz fenerleri, demiryolları, tramvay işletmeleri, maden işletmeleri ile Ereğli Kömürleri satın alma yoluyla millileştirilmiş, özel sektörden bir kısmı kent belediyelerine, kamuya geçirilmiş, bir kısmı iktisadi devlet teşekkülüne dönüştürülmüştür (Yıldız, 1987).

Azrak (1976)'a göre millileştirme, bir özel iktisadi teşebbüs ya da teşebbüsler grubunun mülkiyet ve yönetiminin, siyasi, iktisadi veya sosyal sebeplerle ve üstün aşamada bir kamu yararının gerçekleştirilmesi amacıyla, milli camiaya geçirilerek, hangi hukuki şekli alırsa alsın, kamu yararına tahsis edilmesinden ibarettir (Ünsal, 2005).

Demirel (2002) ise millileştirme ile devletleştirmeyi ayırmış, millileştirmenin; yabancı iktisadi kuruluşlara ulusal nitelik kazandırma amacı güdülmesi, devletten ayrı bir tüzel kişilik ve idari ya da teknik ve ekonomik özerklik verilmesi sebebiyle devletleştirme ve kamulaştırmadan farklı olduğunu belirtmiştir.

Devletleştirme, kamu yararının zorunlu kıldığında bu gerekçeyle, özel kanun çıkarılmak suretiyle yapılmasının yanında, süresiz müddetli olması, mülkiyetin kamu kurumuna geçmesi, bedel haricinde dava açılamaması ve eski malike dönüş olmaması gibi hususlarda kamulaştırmadan ayrılmaktadır (Yıldız, 1987).

3.4. Kamulaştırma Kavramı

Kamu hizmeti görmek üzere kamu hukuku kurallarına göre kurulmuş kamu idareleri ve kamu tüzel kişileri, kamu kurumu olarak adlandırılmaktadır (Akay ve Çiçek, 2005).

Kamu kurumlarının, kanunlardan aldıkları yetkiyle yürütmekle görevli olduğu; kentleşme hedefi olarak görülen çağdaş hayat düzeninin sağlanabilmesi, yaşam kalitesinin artırılabilmesi ve eğitim, sağlık, dinlenme, imar ve diğer altyapı ihtiyaçlarının beklentiler çerçevesinde gerçekleştirilebilmesi, sürekliliği ve düzeninin koruması için, diğer kaynaklar yanında mülkiyete de ihtiyaç duyulur. İhtiyaç duyulan bu

taşınmazlar, kimi zaman özel hukuk hükümleri çerçevesinde devlet tarafından satın alınabildiği ve eşit şartlarda hukuki sözleşmeler düzenlenebildiği gibi, kimi zaman da mal değişimine, trampaya konu olabilmekte veya hibe yoluyla da elde edilebilmektedir. Bazı durumlarda da bu malların edinilebilmesi için sözleşme yapmak yetersiz olabilmekte; mülk sahipleri bu taşınmazları devlete vermekten çekinebildiklerinden; kamu yönetimlerinin tek taraflı iradeleri ile kişi rızası olmaksızın elde etme aracı olan diğer yol kullanılabilmektedir; kamulaştırma. Ancak burada kamu ihtiyacı, mülkiyet hakkının sınırsız olmaması ilkesinin verdiği yetki ile karşılanırken, kişilerin mağdur edilmemesi ve ikisi arasında bir denge kurulması esastır (Hasgür, 1997; Akay ve Çiçek, 2005).

Kamulaştırma, mülkiyet hakkının kamu yararına aykırı olarak kullanılmasını önlemek için yönetimlere tanınmış bir yetkidir. Malın sahibi olan özel kişinin iradesine bakılmaksızın resen gerçekleşen bir zor alım hareketi olan kamulaştırma, söz konusu olduğunda kamu yararı ile özel çıkar karşı karşıya gelmekte, kamu yararı üstünlüğü ve gerçekleştirilmesi için birey çıkarı feda edilmekte, belli bir taşınmaz üzerinde özel mülkiyet kaldırılarak, daha sonra kamu yararı amacına tahsis edilmek üzere, o taşınmaz yönetim malları arasına sokulmaktadır. Ancak malikinin bireysel çıkarı da meşru olduğundan, kendisine taşınmazın karşılığı ödenmek suretiyle, kamu yararı ile birey çıkarı arasında bir denge kurulmaktadır. Bir başka anlatımla, taşınmaz malikinin kamu yararı nedeniyle katlanmak zorunda olduğu fedakarlık, kendisine taşınmazın bedeli ödenmek suretiyle denkleştirilmektedir. Kamulaştırma, umumi menfaat önünde hususi menfaatin boyun eğmesidir (Özkazanç, 1956).

Kamulaştırma tanımı yapılırken bugüne kadar hep ‘zorla el koyma’ üzerinde durulmuştur. Türk Dil Kurumu(TDK) Sözlüğü’nde ‘özel kişi iyeliğindeki bir taşınmazı, iyesinin rızasını almadan kamuya mal etme’ şeklinde tanımlanmıştır.

Şemsettin Sami’nin Kamus-u Türki adlı eserinde istimlak kelimesi ‘bir mülkün, menafi-i umumiye için canib-i miriden tav’an ve kerhen iştirası manasıyla müstamel güzel bir lügat ise de Arabi değildir’ şeklinde tanımlanmaktadır. Develioğlu’na (1982) göre Arapça lügatlerde bulunmayan istimlak kelimesi m-l-k harflerinden Arapça gramere göre türetilmiş Osmanlıca bir kelimedir (Aygün, 1998).

İstimlak, etimolojik olarak malı istimlak edilenin mamelekinden bir hakkın çıkması, bir hakkın eksilmesidir (Özkazanç, 1956).

1876 tarihli ‘Dersaadet Belediye Kanunu’ ve 1877 tarihli ‘Vilayat Belediye Kanunu’nda geçen ‘istimlak’ kelimesi; 1924 Anayasası’nın 1945’te Türkçeleştirilmesi

ile 74. maddesinde ‘kamulaştırma’ kelimesine dönüşerek mevzuatımızda yerini almıştır (Hayta, 2007b).

İstimlak kelimesi mülk kökünden türetildiği halde hiç alakası olmayan kamulaştırma kelimesi kamu kökünden türetilmiştir. Osmanlıca’da ‘istimlak’ olarak adlandırılan kamulaştırma, bir taşınmazın, kamu yararı için kullanılması amacıyla, bireylerden, kamu tüzel kişiliklerince, belli bir adaletli ölçüte göre karşılığı ödenerek alınıp kamu kullanımına geçirilmesidir. Bir başka tanıma göre de kamulaştırma, devletin yetkili yönetiminin, kamu yararını hedef tutan kamu hizmetini gerçekleştirebilmek için, bedelini peşin olarak ödemek kaydıyla, gerçek ve özel hukuk kişilerine ait taşınmaz mallara, ilgili mevzuatın öngördüğü usullerle zorla sahip olmasıdır ve bu bir devlet hakkıdır (Hasgür, 1997).

Dönmezer’e göre, istimlak; amme kudretinin umumi menfaatler dolayısıyla fertlere ait gayrimenkullerin mülkiyetini adil ve mukeddem bir bedel tediyesi suretiyle cebren iktisap ettiği bir usuldür (Ünsal, 2005). Esmer (1998)’e göre, kamulaştırma ‘idarenin kamu gücüne dayanarak özel iyelik konusu taşınmazın, gerçek değerini vererek kamu malları arasına katmak üzere edinimidir ve kamulaştırma işleminde taşınmazın iyesinin razı olup olmamasının önemi yoktur’ (Demirel, 2002). Açlar ve Çağdaş (2002) ise ‘özel iyelikte bulunan taşınmazların, yasada gösterilen yöntemlere göre tamamının ya da bir kısmının kamu iyeliğine geçirilmesi’ tanımını yapmıştır.

Düren (1979)’ göre kamulaştırmayı geniş anlamda yorumlayanlar, özel kişilerin tüm taşınmazları, taşınırları, patent ve komşuluk hakları gibi mal ve haklarını kapsayacak şekilde; ‘özel kişinin hukuken korunan çıkar alanına, özel durumlarda kamu yararı nedeniyle karşılığında tazminat ödenmesi koşuluyla el uzatılmasıdır’ tanımını yaparken, dar anlamda yorumlayanlar, “kamu hizmetlerinin görülebilmesi için, kamulaştırmayı gerektiren bir kuruluş yararına ve kamu yararı amacıyla bir şeyin mülkiyetine tam bedelini ödeyerek ve yasaya dayanarak el uzatılması veya mülkiyetin kısıtlanmasıdır” tanımını yapmışlardır (Ünsal, 2005). Kamulaştırma, kısaca taşınmaz iyeliğine ve iyelik hakkına el koymadır (Demirel, 2002).

Komünist Manifesto’da ileri sürülen ‘toprak mülkiyetinin kamulaştırılması ve toprak rantının devlet harcamalarında kullanılması’ ilkesi demokratik ülkelerde, kentsel rant artışının kısmi olarak kamuya aktarılması ve vergilendirme olarak görülerek uygulamaya konu olmaktadır (Çavuşoğlu, 2004).

Kamulaştırmanın, kapitalist üretimin temelini ortadan kaldırdığı görüşü de savunulmaktadır. Buna göre, özel mülkiyet kapitalizmin varlığı için vazgeçilmez kabul

edilirken, sermayenin gelişiminde bir engel olduğundan kaldırılması gerekmektedir. Ancak, özellikle mekan organizasyonu bağlamında kontrollü toprak spekülasyonu, kapitalizmin sürekliliği için zorunludur (Akın, 2007).

Tanımlardaki ortak noktalar olan kamulaştırmanın unsurları; kamulaştırma yetkisinin Devlet ve kamu tüzel kişilerine ait olduğu, kamu yararının ve ödeneğinin bulunması zorunluluğu, bahse konu gayrimenkulde özel mülkiyetin söz konusu olması gerektiği, satın almanın öncelenmesi ve amacına uygun kullanılmasının gerektiği, bedelinin peşin olacağı ve kanunla gösterilebilecek esas ve usullere göre resen yapılacağı hususlarıdır (Akay ve Çiçek, 2005; Karadeniz, 1975; Aytaç, 1987; Pirler, 1994).

1982 Anayasası'nın Kamulaştırma başlıklı 46. Maddesinde "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir. Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleşmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir. Kamulaştırılan topraktan o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir. Taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır" denilmektedir.

Kamulaştırmanın tanımı, Anayasayla beraber Kamulaştırma Kanununda da açıkça yapılmamıştır. Yalnızca kanunun 1. maddesinde "kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda gerçek ya da özel hukuk tüzel kişilerinin iyeliğinde bulunan taşınmazların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılabileceği" belirtilmiştir (Demirel, 2002).

3.5. Kamulaştırmaya İlişkin Teoriler

Kamulaştırmanın ne tür bir işlem olduğu ve hangi hukuki rejimin parçası olduğu soruları, kamulaştırmanın niteliğini açıklama amacını güden bazı teorileri ortaya çıkartmıştır.

Aşağıda açıklanan bu teorilerle işlemin niteliğinin tespiti yanında, kamu hukuku-özel hukuk kavramlarından hangisinin kapsamında olduğu da incelenmiştir.

Zorla satın alma teorisi:

Özyörük (1958)'e göre, 19. Yüzyıl'ın ikinci yarısında ortaya çıkan bu teoriye göre, kamulaştırma bir alım satımdır. Ancak kamulaştırma taraflarının iradelerinin uyuşması, iradelerin özgürlüğü sonucu değil, devletin egemenliği ile sağlanmaktadır. Bu teoriye göre kamulaştırma, kanuna dayanılarak idarenin yalnız kendi kararıyla gerçekleştirilen bir kamu hukuku işlemi olarak görüldüğünden, özel hukuk işlemi olamayacağı nedeniyle eleştirilere uğramıştır (Ünsal, 2005).

Hazine teorisi:

Düren (1979)'e göre, kamu kudretini temsil ederek kullanan, işlemleri nedeniyle denetim ve hukuk kurallarına tabi olmayan devlet ile özel hukuk hükümlerine tabi olan ve aleyhine yargı yoluna başvurulabilen hazinenin, birbirinden ayırt edilebildiği Hazine Teorisi'nde kamulaştırma, özel hukuk nitelikli bir işlem olarak kabul edilmiştir (Ünsal, 2005).

Bu teoriye göre devlet, kamulaştırma yaparken özel hukuk kişisi gibi davranır ve kamulaştırma bedelini malike, bir özel hukuk kişisi gibi borçlanır. Çünkü kişilerin devlete karşı yönelteceği mali talepler özel hukuk niteliklidir. Bu, kamulaştırma bedeli konusunda da aynen geçerlidir.

Sözleşme benzeri teorisi:

Zevkliler (1977)'e göre, bu teori, kamulaştırmayı bir özel hukuk işlemi saymakla birlikte, mülkiyetin idareye tescilsiz geçmesini ve malik sorumluluğunun sona ermesini açıklayamadığından pek taraftar bulamamıştır (Ünsal, 2005).

Karma hukuki ilişki teorisi:

Bu teori, kamulaştırmanın niteliğini özel hukuk işlemi olarak saptayan teorilerin yanında, bunların sakıncalı taraflarından yola çıkarak ileri sürülmüştür. Bu teoriye göre kamulaştırmanın iki yönlü bir niteliği bulunmaktadır. Kamulaştırma işlemini yapan kamu tüzel kişilerinin veya kurumların tek taraflı kararlarıyla başladıkları kamulaştırma işlemi kamu hukuku niteliğindedir. Düren (1979)'e göre, aynı zamanda malikin

tazminat ödenmesine ilişkin talebi ise özel hukuk niteliğindedir ve özel hukuk kurallarına bağlıdır (Ünsal, 2005).

Diğer teoriler; kamulaştırmanın, mülkiyet hakkına genellik ve eşitlik ilkesine aykırı olarak getirilen bir sınırlama olduğunu savunan, tek işlem teorisi; mülkiyet hakkının korunmasını savunan, korunmanın gerekliliği teorisi; mülkiyetin özüne dokunarak bu haktan doğan yetkilerin önemli bir kısmını ortadan kaldırdığını savunan, özün azaltılması teorisidir (Hasgür, 1997).

Tarihsel gelişim sürecinde kamulaştırma işleminin en çok Karma Hukuki İlişki Teorisi'nin çizdiği sınırlar içerisinde kaldığı görülmektedir. Bugünkü modern kamulaştırma anlayışı, işlemin amaç, karar, onay ve icra aşamalarında kamu hukukuna, bireye ödenecek tazminat aşamasında ise özel hukuka tabi olduğu fikrine dayanmaktadır (Köycü, 2006).

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 4650 Sayıyla değiştirilmesi ile oluşan yapısı, kamulaştırma işleminin karma bir işlem olması özelliğini daha da ön plana çıkartmıştır. Çünkü, değişimden önce "satın alma" usulünün uygulanmasında kamu kurumuna tercih hakkı verilmişken, değişimden sonra bunun öncelikle uygulanması gereken yol olduğu üzerinde durulmuş ve anlaşma olmaması halinde sorunun yargı eliyle çözüme kavuşturulacağı belirtilmiştir. Esas itibarıyla kamulaştırma bir idari işlem olsa da, pazarlık süreci ve sonunda anlaşma olmaması halinde adli yargının devreye girmesi, tespit edilen bedelin mal sahibi adına ilgili bankaya yatırılmaması halinde taşınmaza el konulamaması da özel hukuk niteliğinin ön plana çıkmasını sağlamaktadır (Ünsal, 2005).

4. TÜRKİYE'DE KAMULAŞTIRMANIN TARİHÇESİ

Eski Çağlar'da ve Eski Yunan'da ilk örnekleri görülen kamulaştırma, süreç içerisinde hem Batı hem de Doğu medeniyetlerinde sıkça uygulanmış hukuki ve idari bir tasarruftur.

M.Ö. 181 Yılında Roma'da 'dominus' şeklinde söz edilen bir katibin arazisinde yapılan kazıda, Roma'nın ikinci kralı Numa'ya ait bazı kitaplar bulunmuş, bu kitaplarda bulunan bilgilerin yayılmasını sakıncalı olarak değerlendiren 'imperium' yetkisine sahip Praetor'un, Senatus tarafından onaylanan kararıyla, arazi sahibine ödenen karşılık sonucu yakıldığı bilgilerine ulaşılmıştır. Dominus tabiri dönemin mülk hakkını, güçlü bir şekilde arazinin altı ve üstü ile beraber kabul etmesi, önemli bir birikimin olduğunu gösterir. Yine M.Ö. 64 yılında P. Servilius Rullus isimli bir tribunus tarafından önerilen arazi kanunu ile 'colonia' kurulabilmesi için, özel kişilere ait toprakların alınabilmesine yönelik kurulacak on kişilik komisyonun, kişileri arazilerini satmaya zorlamamak kaydıyla, kanunu uygulama ve işleri yürütmekle görevlendirildiği görülmüştür (Karadeniz, 1975).

İslamiyet'in başlangıcında toplumsal hayatın düzenlenmesinde ve sorunların çözümünde zaman zaman bir yöntem olarak kullanılmış, daha sonra Kabe'nin çevresi de kamulaştırma yoluyla genişletilmiştir. İslam hukukunda ilk örneklerine Hz. Peygamber(SAV) döneminde rastlansa da, bugünkü manada kamulaştırma, Hz. Ömer(RA) döneminde, Mescid-i Haram'ın cemaate dar gelmeye başlamasıyla çevredeki evlerin satın alınıp yıktırılmasıyla gerçekleştirilmiştir (Çalış, 2004).

1789 Fransız İnsan Hakları Bildirgesi'nin 17. maddesinde mülkiyet hakkı kutsal dokunulamaz bir hak olarak nitelendirilmiş, ama aynı zamanda bu hakkın kısıtlanmasının yalnızca kanunda belirtilen zorunlulukların açık bir şekilde gerekli kılması durumu olarak gösterilmiştir (Ulusoy, 2002).

Demirel (2002)'nin Güven (1983)'den aktardığına göre, Selçuklu ve Osmanlı devirlerinde yapılan eserlerin, şehirlerin en güzel ve önemli yerlerinde inşa edilmesi ve her zaman maliklerin istekleriyle vermeleri mümkün olamayacağının kabulü gerekir. Kamulaştırmanın Selçuklu ve Osmanlı devirlerinde, Tanzimat'a kadar bir yöntem olarak dar anlamda kullanıldığı yayınlar bulunmaktadır. Eminönü'nde Yeni Cami'nin bulunduğu yerde meskun Yahudiler, Şeyhülislam Ebussuud Efendi'nin '… İzn-i Sultansız olmaz, amma eski cami yerinin darlığı, etrafında evler olmak ile ise, ol evler bahası verilip, cebir ile alınmak meşru'dur' fetvasıyla Haliç Hasköy'e nakledilmişlerdir.

Temelde bir hakkın sınırlaması olan kamulaştırmaya karşıt, Osmanlı'da sınırlandırma yetkisine sahip kuvvet temsilcisi padişah yerine, 'Devlet'in ilk kez 7 Ekim 1808 tarihinde imzalanan ve Magna Carta'ya benzetilen, Sened-i İttifak ile yetkilerinin sınırlanabileceği görülmüştür (Erdoğan, 2003). Bu antlaşmada bir tarafta ayanın temsilcileri varken, diğer tarafta padişah yerine 'Devlet' ibaresi kullanılmıştır (Heper, 2006).

Toplumumuzun, kamulaştırma ile muhatap olduğu ilk hukuki belgenin; Ebniye Nizamnamesi'nin tarihi olan 1848 yılı esas alındığında, kamulaştırmanın hukuki temellerinin yaklaşık 160 yıllık bir geçmişinin bulunduğu görülmektedir. Bu sürede hem Osmanlı Devleti hem de Türkiye Cumhuriyeti dönemlerinde kamulaştırma ile ilgili mevzuatta kapsamlı değişiklikler yapıldığı ve ortaya konan hukuki belgelerin, konuyla ilgili olarak kalıcı bir istikrar sağlamada pek de başarılı olamadığı dava sayılarından görülebilir. Söz konusu süreçte yaşanan gelişmeleri görmek, işlemin tarihsel gelişimini bize daha iyi anlatacaktır.

4.1. Osmanlı Dönemi

1299-1600 Dönemini kapsayan Osmanlı klasik çağında devletin felsefesi aydınlanma geleneğinin dayandığı 'adalet' üzerine kurulmuş; 'hükümdar askerleri olmadan iktidar sahibi olamaz, askerler parasız olmaz, tebaanın refahı olmadan para olmaz ve adalet olmadan halkın refahı sağlanamaz!' şeklinde formüle edilmiştir (Heper, 2006).

Osmanlı Devleti'nde birçok yeniliğin, değişim ve gelişimin, adalet felsefesinin simgesi olarak nitelendirilen Fatih Sultan Mehmet, Osmanlı tarihinin ilk kamulaştırmacısıdır. İstanbul'un fethinden sonra üç büyük dine ait ibadethaneyi birlikte açmış, adalet temel felsefesi çerçevesinde diğer kültürlere korumacı yaklaşmıştır (Anonim, 2008c).

Osmanlı Devleti döneminde kamulaştırma ile ilgili mevzuatın kökeninde ilk olarak, çıkarılmış bazı fetvalara rastlanmaktadır. Bu fetvalarda kamulaştırmanın Osmanlı Devleti'nde Tanzimat'a kadar son derece dar bir anlamda kullanıldığı ve sadece zorunluluk bulunması halinde başvurulduğu görülebilmektedir.

Tanzimat sonrasında, batılılaşma çabalarıyla beraber ve yapı yasasına temel oluşturmak üzere kamulaştırma, kavram ve uygulama yöntemi olarak, yaklaşık yarım yüzyıllık bir farkla Avrupa ülkelerinden aktarılmıştır. Örneğin, Belçika'da bataklıkların

kurutulması ve akarsular üzerindeki değirmen ve fabrikaların istimlaki ile ilgili bir kanun 1807'de çıkarılmıştır (Özkazanç, 1955).

3 Kasım 1839 tarihinde, Hariciye Nazırı Mustafa Reşit Paşa tarafından hazırlanarak, yabancı diplomatlar önünde yine onun tarafından okunan ve Türkiye'nin ilk 'haklar bildirgesi' olarak görülen, Gülhane Hatt-ı Şerifi'nde kişi dokunulmazlığı, adaletli askerlik, eşitlik, güvenlik ve mal güvenliği gibi hak ve özgürlüklerle ilgili güvence verilmiştir (Erdoğan, 2003).

İmparatorlukta, kamulaştırma ile ilgili olarak çıkarılan ilk belge ise, yukarıda da değinildiği üzere, 1848 yılında yürürlüğe giren Ebniye Nizamnamesi'dir. Bugünkü anlamda tüzük dediğimiz bu nizamname ile yalnızca İstanbul'da Eyüp, Galata ve Üsküdar'daki binalar ile sınırlı olmak üzere bazı kamulaştırma hükümleri getirilmiştir. 1856 Yılında yürürlüğe giren İstimlak Nizamnamesi 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi'nin hükümlerini değiştirmiş ve kapsamını genişletmiştir. Buna göre, İstanbul'da yapılacak kamulaştırmalar için oluşturulan kıymet takdir komisyonu marifetiyle, hazırlanan rapor, ticaret bakanı ile sadrazamın onayından sonra, saptanan bedel sahibine verilmekte ve kamulaştırma işlemi tamamlanmakta idi. İstanbul dışında ise kıymet takdir komisyonuna katılacak üyenin, Memleket Meclisi tarafından seçilmesi kararlaştırılmış ve raporun vali tarafından onaylanmasından sonra kamulaştırmanın tamamlanacağı hükme bağlanmıştır. 1864 Yılında çıkarılmış olan 'Turuk ve Ebniye Nizamnamesi' ile de, 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmış ve kamulaştırmanın bütün devlet arazisi için geçerli olduğu açıkça belirtilmiştir. Bu nizamname ile sokakların genişletilmesi için yola giden yerlerin maliklerince belediyeye hibe edilmesi zorunlu kılınmış ve yol çalışmaları sebebiyle yapı yapılamayacak kadar küçük parsellerin komşu parsellere satılması gerektiği, uzlaşamayanların ikisinin parselinin de kamulaştırılabileceği hüküm altına alınmıştır (Demirel, 2002).

İlk Anayasa sıfatıyla 1876'da yürürlüğe giren Kanun-ı Esasi'nin 21. maddesi ile kamu yararı amacı ve değeri peşin ödenmek koşuluyla taşınmazların kamulaştırılması düzenlenmiştir.

Kanun-u Esasi'de 'herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir, menafi-i umumiye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanun mucibince değer pahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınamaz' denilerek kamulaştırma kişi özgürlüğü açısından ele alınmıştır (Demirel, 2002).

Ahmet Cevdet Paşa tarafından hazırlanan ve 1876'da Abdülhamit Han tarafından tatbik edilmeye başlayıp 1926'ya kadar yürürlükte kalan, Mecellenin 1216. Maddesinde kamulaştırmanın dört ögesinden bahsedilmektedir;

- Gereklilik Durumu
- Emri Sultan (Bab-ı Ali tarafından alınan kamu yararı kararı)
- Değer belirleme
- Peşin ödeme (Demirel, 2002).

1879 Yılında devlet ve belediye yönetimleri için yeni hükümler getiren 'Menafi-i Umumiye İçin İstimlak Kararnamesi' yürürlüğe girmiştir. Böylelikle 1856 tarihli İstimlak Nizamnamesi de yürürlükten kaldırılmış, daha sonra kentleşmede yeni düzenlemeler getirmek amacıyla 1882 yılında çıkarılan 'Ebniye Kanunu, 1864 yılında çıkarılan 'Turuk ve Ebniye Nizamnamesi'ni kaldırmış ancak 1879 yılında çıkarılan 'Menafi-i Umumiye İçin İstimlak Kararnamesi'nin yürürlüğünü etkilememiştir. Demirel (2002)'nin Açlar (2001)'den aktardığına göre, Ebniye Nizamnamesi, Doğu Rumeli'de sokakların genişletilmesi için, binasız yerlerin, yolun iki tarafındaki taşınmaz sahiplerinden yarı yarıya ve bedelsiz alınmasına ilişkin hükümler yer almıştır. Hem 1882 Ebniye Kanunu ve hem de onun yürürlükten kaldırdığı Turuk ve Ebniye Nizamnamesi, 19. Yüzyılın Fransa'dan aldığı merkeziyetçi idari mevzuatın yanında yer alan ve o zamana göre 'evrensel' olan hukuki düzenlemeler olarak görülebilir.

1913 yılında belediyeler için çıkarılan 'Belediye İstimlak Kanunu', 1879 tarihli Menafi-i Umumiye İçin İstimlak Kararnamesi'nin belediyeler ile ilgili olan hükümlerini kaldırmış ve belediyelerin kamulaştırmada uymakla yükümlü oldukları kuralları yeniden belirlemiştir (Demirel, 2002).

4.2. Cumhuriyet Dönemi

Türkiye'de kamulaştırma ihtiyacı kentleşme ile paralel bir süreç yaşamaktadır. 2000'li yıllarda toplam nüfusun % 65'i kentlerde yaşarken, 2020'lerde 114 milyona ulaşacak toplam nüfusun 90 milyonunun; yaklaşık % 79'larının kentlerde yaşaması beklenmektedir. Dünya ortalamasının 2025'lerde % 63'leri bulması beklenirken, Türkiye için var olan bu üstün beklenti, kentleşme sürecinin değişim hızı ve devasa kentlerin ortaya çıkması, kamu hizmetlerinin yetersizliği, özellikle yerel yönetimlerin buna ayak uyduramaması sonucunda eğitim, sağlık, barınma, ulaşım ve geçim gibi

kamusal sorunların ve toplumsal dengesizliğin ortaya çıkmasının sebebini oluşturmuştur (Özer, 2000; Yazgı, 2005; Yıldırım, 2004).

Kamulaştırma terimi, 1924 tarihli ilk Anayasanın, Teşkilat-ı Esasiye Kanunu'nun 10 Ocak 1945 tarihinde Türkçeleştirilen metninin 74. Maddesi ile mevzuatımıza girmiş ve 1961-1982 Anayasalarında da aynı terim kullanılmıştır (Hayta, 2007a). 74. Maddeye göre yönetimler, özel mülkiyete konu taşınmaz malları, gerçek değere dayalı peşin ödeme ilkesine uygun olarak kamulaştırabilirler. Uygulamada ise, devletin kalkındırılması ve güçlendirilmesi gibi bir takım kaygılarla söz konusu bu ilke çoğunlukla göz ardı edilmiştir.

Anayasa, bir taraftan temel hak ve özgürlüklerin niteliği ve kullanımı, sınırlandırılması ve kötüye kullanılmaması, eşitlik, kişi dokunulmazlığı, mülkiyet hakkı gibi ilkeleri ile bireysel yararın, adaletsiz, ölçüsüz ve haksız bir şekilde zarar görmesinin önüne geçilmek istenmiş; diğer taraftan sosyal devlet, toprak mülkiyeti, tarım ve çiftçinin korunması, mülkiyetin sosyal bağlayıcılığı, tabii kaynakların aranması ve işletilmesi, olağan üstü haller, kalkınma planı, ormanların korunması, kamulaştırma ve devletleştirmeyle, 'kamu yararı'na büyük ağırlık verilmiştir (Kuyucuklu 1992).

1932'de çıkarılan, İstanbul'da ve Vilayette Daire-i Belediye Namına İstimlak Olunacak Mahallerin Sureti İstimlaki Hakkında Kanun-u Muvakkat, ilk belediye kamulaştırma kanunudur (Demirel, 2002).

3710 Sayılı 1939 yılında çıkarılan 'Belediye İstimlak Kanunu', belediyelerin kamulaştırma işlemlerini yeniden düzenlemiş; belde sakinlerinin sıhhi, estetik ihtiyaçları amacıyla da kamulaştırma yapılabileceğini belirtmiştir. Kamulaştırmanın uygulanmasında, merkezi yönetim - yerel yönetim ayrımını ortadan kaldırarak bütüncül bir yaklaşım sunan 1956 tarihli ve 6830 sayılı 'İstimlak Kanunu', ülkemiz kamulaştırma hukuku açısından çok önemlidir. 1960 yılında değiştirilerek kamulaştırmanın kapsamını genişleten yeni düzenlemeleri içerir hale getirilen yasa, 1879 tarihli 'Menafi-i Umumiye İçin İstimlak Kararnamesi'ni ve 1939 tarihli 'Belediye İstimlak Kanunu'nu yürürlükten kaldırmış ve kamulaştırma mevzuatının bütünlüğünü sağlamıştır. Bununla beraber mevzuatın aksayan yönlerinin giderilmesi de bu kanun ve 1960'ta kanunda yapılan değişikliklerle gerçekleştirilmiştir.

Cumhuriyet döneminin söz konusu bu ilk yarısında, kamulaştırma işlemi ile ilgili genel hükümler getiren yasalarla beraber belli bölgeler ve işler için özel bazı kamulaştırma yasaları da çıkarılmıştır. 1925 tarihli ve 583 sayılı 'Ankara'da İnşaası Mükerrer Yenimahalle İçin Merkezi Yerler İle Bataklık ve Mergazi Arazinin

Şehremanetine İstimlaki Hakkında Kanun', 1926 tarihli ve 929 sayılı 'Devlet Demiryolları Kamulaştırma Yasası', 1940 tarihli ve 3887 sayılı 'Milli Savunma İhtiyaçları İçin Kamulaştırma Yasası', yine 1940 tarihli ve 3908 sayılı 'Yeniden Kurulacak Erzincan Şehir Yerinin Kamulaştırılması Hakkında Yasa' ve 1961 tarihli 'Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri Tarafından Fiilen Amme Hizmetlerine Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanun' bu tür özel yasalardan bazılarıdır.

1961 Anayasası da kamulaştırma işleminden bahsederek, bedelinin ödenmesinde gerçek değerin önemini vurgulamıştır. Anayasa'nın 38. Maddesi, taşınmaz malların, 'gerçek karşılıkları peşin olarak ödenmek' kaydıyla kamulaştırılabileceğini açıkça göstermiştir. 1982 Anayasası da, kamulaştırma ile ilgili olarak 1961 Anayasası'nın öngördüğü sınırlar içerisinde kalmış, 46. Maddesi ile 'devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği durumlarda, 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' diyerek kamulaştırma işleminin anayasal sınırlarını çizmiştir.

2001 Yılında Anayasa'da yapılan değişiklikle, kamulaştırma bedeli tespitinde kullanılacak ölçütler madde metninden çıkarılmış, sonuç olarak kamulaştırma işleminde ödenecek bedel yeniden yasa koyucunun takdirine bırakılmıştır. 1983 Tarihli kamulaştırma ile ilgili olarak son çıkarılan yasa olan ve 2942 sayılı 'Kamulaştırma Yasası', 6830 Sayılı İstimlak Kanunu'nu tamamen yürürlükten kaldırmış ve halen yürürlüktedir. 4650 Sayılı Kanun ile yine 2001 yılında önemli değişikliklere uğrayan yasada kamulaştırma için yeterli ödenek temini, tarafların öncelikli olarak anlaşmalarının öngörülmesi, üzerinde uzlaşılamayan kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti gibi yeni esaslar getirilmiş, adeta yasanın ruhu değiştirilmiştir (Çay ve Evren, 2007).

4.3. T.C. Anayasası'nda Kamulaştırma

Kamulaştırmaya ilişkin hükümler Anayasalara daha çok birey özgürlüğü bakımından ele alınarak girmiştir. Çünkü, Anayasa ile bir temel hak olarak kabul edilen mülkiyet hakkının özüne dokunan bir kurum olarak görülmüş, Anayasalarla izin verilmiş kamulaştırma hukukunun temel ilkeleri Anayasalarda düzenlenmiştir. Kamulaştırma, 1876 Anayasası'nın 21., 1924 Anayasası'nın 74., 1961 Anayasası'nın 38. ve 1982 Anayasası'nın 46. Maddelerinde yer almıştır (Demirel, 2002).

Kamu yönetimlerinin mal edinme yöntemleri içerisinde önemli bir konuma sahip olan kamulaştırmanın ülkemizdeki mevcut anayasal temellerinin görülebilmesi için, 1982 Anayasası'nın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesinin incelenmesi gereklidir. 35. Madde, herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğunu belirterek, bu hakların ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabileceğinin altını çizmektedir. Maddenin son fıkrasında ise, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı vurgulanmaktadır.

35. Madde, mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığını, bu hakkın kamu yararı amacıyla yasayla sınırlandırılabileceğini göstermektedir. Özellikle 'mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı kullanılamayacağını' belirten son fıkra, çağdaş mülkiyet düzenlemelerindeki gibi, dengesiz ve sağlıksız kentleşmenin, toprak spekülasyonunun önlenebilmesinin güvencesi durumundadır.

Anayasanın, 46. Maddesiyle de kamulaştırmanın anayasal temeli oluşturulmuştur. 03.10.2001 tarih ve 4709 Sayılı Kanun'un 18'inci maddesiyle değişen ve 17.10.2001 tarihinden itibaren geçerli olarak yürürlüğe giren şekliyle 46. Madde şu hükümleri barındırmaktadır: 'Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir. Kamulaştırma bedeli ile kesin olarak hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli her halde peşin ödenir. İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır'.

Anayasamızda, 3.10.2001 tarihli ve 4709 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik, kamulaştırma bedelinin tespiti ile ilgili ölçütleri Anayasa'dan çıkarmış, yalnızca 'bedelin nakden ve peşin olarak ödeneceği' hükmü bırakılmıştır.

Ülkemizde, devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamulaştırma yoluyla mal edinmelerinde uymaları gereken genel kuralları belirleyen 46. Madde, kamulaştırmanın şartlarına, yetkili organlarına, kamulaştırmaya konu edinilebilecek mallara ve bedelin

ödenme şekillerine değinmektedir. 46. Madde, ayrıca kamulaştırmanın kimler tarafından yapılabileceğini de düzenlemekte ancak kamulaştırma tanımlanmamaktadır.

4.4. Hukuki Yönleriyle Kamulaştırma

Anayasanın 46. Maddesi, taşınmaz iyelik hakkının kamu yararı amacıyla sınırlandırılmasını ve kamu iyeliğine geçirilmesini, bu işlemlerin kamulaştırma yasasındaki ilke ve yöntemlere uygun yapılmasını koşula bağlamıştır. Anayasanın bu hükümlerine göre kamulaştırma işleminin geçerli olabilmesi için;

- Kamulaştırılacak taşınmaz özel iyelikte olmalıdır,
- Kamu yararı amacıyla yapılmalıdır,
- Kamulaştırma kararı yetkili organlarca verilmeli ve onaylanmalıdır,
- İşlemi yapan idare yetkili ve görevli olmalıdır,
- Bedel, taksit öngörülmeyen durumlarda peşin ödenmelidir,
- İşlem kamulaştırma tüzesine uygun olmalıdır,
- Taşınmaz kamulaştırma amacına uygun kullanılmalıdır (Demirel, 2002; Aytaç, 1987).

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu dışında kamulaştırma konusunun yer aldığı diğer yasalar aşağıdaki gibi sıralanabilir (Çizelge 4.1).

Bu kanunların bir kısmı kanunlarla ve son bir yılda çoğunlukla olmak üzere kanun hükmünde kararnamelerle değişime uğramış veya yürürlükten kaldırılmıştır. Kamulaştırmanın hukuki profili ancak, işlemin konu, yetki, kamu yararı ya da bedel tespit mekanizması gibi unsurların incelenmesiyle anlaşılabilecektir.

4.5. Kamulaştırma İşleminin Konusu

Kamulaştırmanın konusunun ne olduğu, 2942 Sayılı Kanun'un 3. maddesinde açıklanmıştır. Bunlar 'yönetimlerin kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan, tapuda kayıtlı özel kişilere ait taşınmaz mallar, kaynaklar ve irtifak hakları'dır.

Kamu tüzel kişileri ile kurumlara ait taşınmazlar Kamulaştırma Kanunu'nun 30. Maddesi çerçevesinde anlaşma veya Danıştay kararı yoluyla devir işlemine tabidir.

Çizelge 4. 1. Kamulaştırma konusunun yer aldığı yasalar

KANUN TARİHİ	KANUN NUMARASI	KANUN ADI
10.07.1908		Menafii Umumiyeye Müteallik İmtiyaz Hakkında Kanun
14.01.1943	4373	Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu
18.01.1950	5516	Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hkk. K.
18.12.1953	6200	Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğünün Teşkilat ve Vazifeleri Hkk. K.
07.03.1954	6326	Petrol Kanunu
15.04.1955	6538	İstanbul Kapalıçarşısının Tamir ve İhyası Hkk. K.
22.06.1956	6747	Şeker Kanunu
15.05.1959	7269	Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Ait Kanun
09.05.1960	7478	Köy İçme Suları Hkk. K.
08.06.1984	233	Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
23.06.1965	634	Kat Mülkiyeti Kanunu
20.07.1966	775	Gecekondu Kanunu
28.07.1967	933	Kalkınma Planlarının Uygulanması Esaslarına Dair Kanun
29.04.1969	1164	Arsa Ofisi Kanunu
23.04.1981	2450	Atatürk Kültür Merkezi Kurulması Hakkında Kanun
18.12.1981	2565	Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkında Kanun
12.03.1982	2634	Turizmi Teşvik Kanunu
21.07.1983	2863	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
18.11.1983	2960	Boğaziçi Kanunu
08.07.1981	2487	Toplu Konut Kanunu
22.11.1984	3083	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi Dair Tarım Reformu Kanunu
03.05.1985	3194	İmar Kanunu
09.05.1985	3202	Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun
06.06.1985	3218	Serbest Bölgeler Kanunu
22.11.2001	4721	Medeni Kanun

Kamu taşınmazları -ki kamulaştırma konusu olamazlar- sahipsiz yerler, ormanlar, kıyılar, yol, meydan, park gibi kamunun yararlanmasına ayrılan yerler, mera, yaylak, kışlar, otlak, harman, pazar, panayır yeri gibi belli bir yöre halkının yararlanmasına ayrılan yerler, ulusal parklar, doğal parklar, doğa anıtları ve doğayı koruma alanları, korunması gerekli kültür ve doğa varlıklarıdır. Ayrıca Hazinenin taraf olduğu taşınmazlar, kömür havzası içindeki araziler, özel yasa ile kamulaştırılması yasaklanan taşınmazlar ve önceden kamulaştırılan taşınmazlar kamulaştırılamaz (Demirel, 2002; Akay ve Çiçek, 2005).

Özel kişilere ait taşınmazın tamamı ya da bir bölümü kamulaştırma konusu olabileceği gibi, kamu ihtiyacını karşılıyorsa, iyelik hakkı malikte kalmak üzere, idare lehine irtifak hakkı kurma yoluyla da kamulaştırma konusu yapılabilir (Demirel, 2002).

4.6. Kamulaştırma İşleminde Kamu Yararı Kararı

Yönetimlerin yapmakla yükümlü oldukları bütün işlem ve eylemlerin nihai amacı kamu yararını sağlamak olduğundan, kamulaştırma işlemi de aynı nihai amacı sağlama iradesini taşır. Bir taşınmazda kamulaştırma yapılabilmesi için, kamu yararının açık ve kesin olarak belirtilmesi, somut gerekçelere dayandırılması ve amacına uygun olması gerekir.

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).

Kamulaştırma mevzuatı kamulaştırma işlemi açısından, bu gerekliliklerin karşılanabilmesi için, işleme başlamadan önce bir ‘kamu yararı kararı’ alınmasını mutlak bir koşul olarak öngörmüştür. Bu kararın alınmasıyla, işlemin toplum çıkarına ve hukuka uygunluğu yetkili karar mercileriyle tescillenmiş olacaktır. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 5. maddesinde kamulaştırma işleminin sebep unsurunu belirleyen kamu yararı kararına yer verilmiştir.

4.7. Kamulaştırma Bedeli

Kamulaştırma işleminin, en kritik noktası olan bedel tespiti, işlemle ilgili hukuki uyuşmazlıklar ile bilimsel ve teorik tartışmaların merkezi durumundadır. Bedel tespitinin bu kadar hayati bir konumda bulunmasının nedenini, tespitin çeşitli usullerle elde edilebilmesinde aramak gerekir. Kamulaştırma gerçekleştirilen her yer için geçerli olan tek bir bedel tespit usulü yoktur. Bunun için kamulaştırma bedelinin tespit esasları ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir.

Kamulaştırmaya konu taşınmazın değerinin tespit edilmesinde, ‘objektif usul’, ‘sübjektif usul’, ‘karma usul’ ve ‘organik usul’ olmak üzere aşağıda bahsedilen dört temel bedel tespit usulü bulunmaktadır.

Objektif usul (nesnel usul:)

Objektif usul, bina ve arazi vergisine matrah olan değerleri gibi, kamulaştırmaya konu taşınmazın değerinin belirlenmesinde ‘bilinen, belirli ve sabit’ bir değerin esas

alındığı bedel tespit yöntemidir. ‘Karineler Sistemi’ adı da verilen bu usulde takdir ve tahmine yer bulunmamaktadır. Bu usulle, ödenecek karşılığın miktarı, yasalarla, kamu yararına uygun ve kamunun ödeme gücü çerçevesinde bir düzeyde saptanmaktadır. Objektif (nesnel) bedelle yapılan kamulaştırmalar, kamu kurumlarına, kentlerin içinde ve gelişme alanlarında çok miktarda arsa ve araziyi ucuz fiyatlarla elde etmek fırsatını verir. Bu usul, çoğunlukla az gelişmiş ülkelerin yoksul belediyeleri için bir cankurtaran simidi gibidir (Köycü, 2006).

Sübjektif usul (öznel usul):

Kamulaştırma bedelinin tespitinde, taşınmazın komşusu konumunda olan diğer taşınmazların emsal değerleri ve alım satım rayici (sürüm değer) gibi hususların dikkate alındığı usul sübjektif (öznel usul) şeklinde adlandırılmaktadır. Sübjektif yönteme göre, taşınmaz mal için piyasada geçerli fiyat tam olarak sahibine ödenmelidir. Fiyat, taşınmaz malın benzerlerinden yararlanılarak saptanır. Bu rayiç bedel (sürüm değer) ölçütü, kamu kurumlarını ağır ödeme yükü altına sokmakta ve kent planlamasını güçleştirmektedir (Köycü, 2006).

Karma usul:

Objektif ve sübjektif usulün olumlu yanlarını tek bir sistemde toplayabilmek amacıyla karma usul oluşturulmuştur. Buna göre kamulaştırılacak taşınmazın, kamulaştırmanın yapıldığı yıl içindeki maliyeti, emsal alım - satım bedeli gibi bazı objektif esaslar tespit edilir. Daha sonra, bedel tespit komisyonu kıymeti serbestçe tayin eder (Köycü, 2006).

Organik usul:

Organik usulde, bedel, doğrudan idare ya da yarı yargısal kurullar tarafından veya mal sahipleri tarafından kurulacak bir jüri tarafından tespit edilmektedir. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda öngörülen bedel tespit yöntemi, büyük ölçüde sübjektif usulün temel ilkelerine sahip olmakla beraber, objektif usulün de belli özelliklerini bünyesinde barındırmaktadır (Köycü, 2006). Türkiye’de ‘gerçek karşılık’ üzerinden kamulaştırma bedeli ödenmektedir. 1961 Anayasası’nın yürürlüğe giriş tarihinden itibaren, kısa süreli ve dar kapsamlı değişiklikler haricinde bu durum

değişmemiştir. Bunun için, bedel tespit sisteminin omurgası sübjektif bedeldir denilebilir. Yine, Yasa'nın 11. Maddesinde yer alan bedel tespit ölçütlerinden 'resmi makamlarca yapılmış kıymet takdiri', 'vergi beyanı' ve 'diğer objektif ölçütler' objektif usule uygun öğelerdir.

4.8. Kamulaştırma Bedeli Tespit Esasları

Türk Hukuk Sisteminde, kamulaştırma bedelinin tespiti konusunda ilk ve esas sözü, Anayasa söylemiştir. Anayasada 2001 yılında yapılan değişiklikle, bedel tespitine ilişkin hükümler madde metninden çıkarılmış ve yetkili tek hukuki kaynak olarak, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu bırakılmış durumdadır.

1982 Anayasası'nın 46. maddesinin ikinci fıkrasında, nelerin dikkate alınarak kamulaştırma bedelinin saptanacağını gösterilmiş ve yasanın dikkate alması gereken ölçütlere yer verilmişti. Bu ölçütler şöyleydi:

1- Vergi bildirimi.
2- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış değer takdirleri.
3- Taşınmaz malların birim fiyatları.
4- Yapı mal oluş hesapları.
5- Diğer nesnel ölçütler.

Ayrıca, Anayasa bu şekilde bulunacak bedel ile vergi bildiriminde bulunan değer arasındaki farkın nasıl vergilendirileceğini de yasanın göstereceğini hükme bağlamıştı. 2001 Yılında 4709 Sayılı Yasa ile Anayasada yapılan değişiklik sonucunda, yukarıda bulunan ölçütlerin yer aldığı 2. fıkra Anayasadan tamamıyla çıkarılmış ve sadece 'bedelin nakden ve peşin olarak ödeneceği' belirtilmiştir (Köycü, 2006).

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun, 4650 Sayılı Kanun ile değişik 11. maddesinde bedel tespit esaslarına yer vermiş, bu maddeye göre, kanunun 8. maddesinde bahsedilen kurum içinden oluşturulan bedel tespit komisyonu veya 15. maddesi uyarınca il ve ilçelerde oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yerel mahkeme heyetiyle birlikte taşınmazın olduğu yere giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- Cins ve nevini,
- Yüzölçümünü,

- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- Varsa vergi beyanını,
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- Yapılarda, (kamulaştırma tarihindeki) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını, (‘kamulaştırma tarihindeki’ ibaresi Anayasa Mahkemesi’nin 9 / 4 / 2003 tarihli ve E.:2002 / 79, K.:2003 / 29 sayılı kararı ile iptal edildiğinden madde metninden çıkarılmıştır.)
- Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

esas alarak düzenleyecekleri raporda, bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler. Yine 11. madde, taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı başlatan kentleşme ve imar girişiminin kazandıracağı değer artışları ile daha sonrası için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği karın dikkate alınmayacağını da hükme bağlamıştır. Bu hükmün, imar planlarının uygulanmasıyla arsalarda oluşacak değer artışlarından, kamunun peşin olarak yararlanmasının istenmemesi şeklinde yorumlanması doğru yaklaşım olacaktır. Bazı ülkelerin uygulamalarında, bu tür artışlar, kamulaştırma bedelinden düşülmektedir.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesis edilmesinde, bu uygulama sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Taşınmazın irtifak hakkı tesis edilen alanının haricinde kalan kısmının değerinde meydana gelen azalma, metrekare başına göre hesaplanır. Değerdeki bu azalma miktarının taşınmazın yüzölçümü ile çarpımı sonucu bulunan değere, irtifak hakkı kurulması için kamulaştırılan alanın değerinin eklenmesi ile bulunan toplam değer kamulaştırma bedelidir.

4.9. 4650 Sayılı Kanunla Kamulaştırma Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler

Ülkemiz yönetimlerinin kamulaştırma işlemlerini hukuka uygun bir biçimde yerine getirebilmek için ihtiyaç duydukları bütün temel kural ve ilkeleri içeren 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, Anayasa gibi kamulaştırma işleminin tanımına yer

vermemekte, 1. maddesiyle kapsamını belirlemektedir. Bu maddeye göre, kanun; ‘kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince 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’ düzenlemekte, ‘özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır’ denilmektedir. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, Devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların kamu yararının gerekliliği ilkesine göre kamulaştırılmasını ve taşınmaz sahiplerine ödenecek kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını düzenler.

İyeliğe son verme yetkisini kamuya veren kamulaştırma işlemi yasayla belirlenen ilkelere sahiptir. Bu ilkeler;

- Kamulaştırma koşulları (3. Madde),
- Satın almanın öncelenmesi (8. Madde),
- Bedel tespiti ve ödenmesi (10.-11. Madde),
- Malikin bilgilendirilmesi (13. Madde),
- Dava hakkı (14. Madde),
- Bilirkişilik müessesesi (15. Madde),
- Tapulu taşınmazlarda tescil (17. Madde),
- Çekişmeli mülkiyet (18. Madde),
- Tescilsiz taşınmazlar ve zilyetlik (19. Madde),
- Mülkiyetin idareye geçişi (25. Madde),
- Acele kamulaştırma (27. Madde),

şeklinde sıralanabilir (Demirel ve Demir, 2002).

2001 yılında çıkarılan 4650 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu köklü değişikliklere uğramıştır. Bu değişiklik;

- AİHM’de kamulaştırmaya ilişkin Türkiye aleyhine açılan davaların tamamının kaybedilmesinin ve büyük tazminatların ödenmesinin önlenmesi,

- Türkiye Devlet Bütçesinin kamulaştırma davaları sonucu oluşan ödentilerle, kontrolden çıkmasının önlenmesi,
- Kamulaştırma işlerinin kontrol altında tutulması,
- Bedel artırım davalarındaki anormal yükselişlerin önlenmesi,
- Kamulaştırma sürecinin uzayarak yatırımların aksamasının önlenmesi

hususlarındaki amaçlara ulaşmak için gerçekleştirilmiştir (İşleyici, 2003).

4650 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler şöylece sıralanabilir:

- Kamu kurumları, yeterli ödeneğe sahip olmadan kamulaştırma işlemine başlamayacaktır (İşleyici, 2003).
- Öncelikli olarak, taşınmaz malı satın alma usulünün uygulanması esası getirilmiştir.
- Satın alma usulünün öncelikle uygulanması, devletle vatandaş arasındaki dava sayısını azaltmış, kamulaştırma maliyetinden fazla tutan dava masraflarını ve kamulaştırma maliyetlerini azaltmıştır (Ceylan, 2007).
- İşlem adımları için, süreler konularak süreç hızlandırılmıştır; idari şerh 2 yıldan 6 aya indirilmiştir, malikin bedel için dava açma zorunluluğu ortadan kalkmış, dava külfeti idareye yüklenmiştir (Mülayim, 2005; İşleyici, 2003).
- Kamulaştırma bedelinin il ve ilçe kıymet takdir komisyonları yerine -nitelikleri belirlenmeksizin- kurum personelinden oluşan bedel tespit komisyonu tarafından, anlaşma olmaması halinde ise mahkemelerce tespit edilmesi esası getirilmiştir (İşleyici, 2003).
- Uzlaşma kültürü kanunda kurumsallaştırılmıştır; anlaşma yoluyla alım-satım öncelenmiştir (Çay ve Evren, 2007; İşleyici, 2003).
- Kamulaştırma işleminin iptali için dava açılmasının, işlemleri durdurmayacağı, bunun için yürütmenin durdurulması kararı verilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Maliki belli olmayan kamulaştırmalarda, bedelin enflasyon sonucu değer kaybı, üçer aylık vadelerle bankaya yatırılarak önlenmesi yolu açılmış, adresi belli olmayanlara da, mahkemenin ilanen tebliğinin yeterli olduğu kabul edilmiştir.
- Bedeli az bulan vatandaşın dava açması yerine, kurumun masraflarını karşılamak üzere, uzlaşmayanı dava etmesi kural haline getirilmiştir.
- 30. Madde ile devredilen gayrimenkuller önceki malikin izni olmaksızın başka bir kuruma devredilemeyeceği belirlenmiştir.
- Acele el koyma kaldırılmıştır (İşleyici, 2003).

2001 yılında çıkarılan 4650 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu köklü değişikliklere uğrasa da bu değişiklikler bazı sorunları da beraberinde getirmiştir:

- Ödenek temin edilmesinin zamanının, kamulaştırma kararından önce mi sonra mı olduğunun belirsiz olması (Demirel ve Demir, 2002).
- Yasanın 11. Maddesiyle 'kamulaştırma bedelinin tespiti esasları' belirlenmişken, 1999/3 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve birçok ilgili mevzuatta -teknik olarak yanlış olan- 'gerçek rayiç' tabiri kullanılmış olmasının çelişki yaratması (Demirel ve Demir, 2002).
- Yasada faize hükmedilip hükmedilmeyeceği ve hükmedilecekse faiz başlangıcının hangi tarih esasında değerlendirileceğinin belirsizliği.
- Taşınmaz maliki uzlaşma görüşmeleri için kendisine tanınan 15 gün geçtikten sonra başvurursa ne yapılacağının belirsiz olması.
- İdarenin 45 gün içinde parayı hazır hale getirememesi halinde kamulaştırmanın iptal edilip edilmeyeceği, bu tarihten itibaren faiz işletilip işletilmeyeceğinin kurala bağlanmaması (Mülayim, 2005).
- 7. Maddede mahkemeden, taşınmazın idare adına tesciline dair alınacak belgenin, tapu sicil müdürlüğüne takdim edilmemesi halinin şerhin resen silinmesi sebebi sayıldığı halde, işlem ortadan kalkmamakta, ancak taşınmaz malikinin tasarruf kısıtlılığının ortadan kalkması sebebiyle -örneğin satışa söz konusu edilebilmesi- üçüncü kişilerin mağdur olabileceği sonuçlar doğurabildiğinden, düzenleme muhtemel riskleri göze almaktan yoksundur.
- Taşınmaz değerinin tespiti için birçok kaynak başvuru merkezi olarak yasada belirtilmişse de, kamulaştırma sorunlarının odaklandığı bedel tespit ve uzlaşma komisyonu üyelerinin niteliklerine dair bir çerçeve oluşturulmamıştır.
- Vatandaşla görüşme süreci; pazarlık görüşmelerinin ne kadar süreceği belirsizdir. Genel olarak sürelere uyulmaması düzenlenmediğinden, işlemin kadük olabileceği, kurumların üzerindeki kamulaştırma yükünün tekrar eden işlemlerle artabileceği bir yapı oluşturulmuştur. Diğer taraftan yatırımların hızlandırılması temel amaçlardan olduğu halde, işlemin davaya konu olmasında başlangıç süresi belirlenmişken, davanın bitiş sürecinin de belirlenmemesi yatırımları geciktirmektedir.
- Değişimin çığ gibi bir ivmeye sahip olması karşısında, değerleme işinin birçok etkene bağlılığı sebebiyle coğrafi bilgi sistemlerinin araç olarak kullanımın

zorunlu tutulmaması, doğru sonuca ulaşmayı engellediğinden, yasayla dinamik bir yapı kurulmamıştır (Demirel ve Demir, 2002; Akay ve Çiçek, 2005).

- Mahkeme tarafından ilk duruşmada taraflar uzlaşmaya davet edilmektedir, ancak idare vekili avukat olduğundan, hem teknik bilgiden yoksundur hem de bedeli artırma yetkisine sahip değildir.
- Mahkeme kararından sonra, malike bedel ödenmekte ve idare isterse temyize gitmektedir. Temyiz sonucunun idare lehine çıkması ihtimali, yasada düzenlenmediğinden, idarenin zararını telafi edebilmesi ve malike yaptığı fazla ödemenin nasıl alınabileceği belirsizdir.
- İdare mahkemesinde yürütmenin durdurulmasının reddine, asliye mahkemesinin de belirlediği bedelin malike ödenmesine karar vermesinden sonra, idare mahkemesinin nihai kararında, kamulaştırma işleminin iptaline karar verilmesi halinde ne yapılması gerektiği hususu belirsizdir (Mülayim, 2005).
- Kamulaştırma Kanunu 19. Maddesinin (e) fıkrasında hak sahiplerinin son ilandan itibaren "bir ay" içinde devamında ise, "otuz gün" içinde itiraz sonucu yapılacaklar kurala bağlanmış, ancak süreler arasında yasayla çelişki oluşturulmuştur.
- Kamu kurumları arasında taşınmaz mal devrine ilişkin işlemleri düzenleyen, 30. Maddede taşınmazın değeri hükmün amacına aykırı bir şekilde "devir bedeli" olarak isimlendirilmesi gerekirken, "kamulaştırma bedeli" olarak isimlendirilmiştir (Ceylan, 2007).

Diğer yandan, Anayasa'nın 46. Maddesinde yine aynı dönemde, 17 Ekim 2001 tarihinde 24556 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan yasayla değişiklik yapılmış, yeni halinde 'kesin hükme bağlanan artırım bedeli' ibaresi getirilmiştir. Ancak 4650 Sayılı Yasayla 2942 Sayılı Yasanın değiştirilmesinden önceki halinde bulunan 'artırım bedeli' ibaresi, Anayasayı kendine bağlı, hiyerarşik olarak altta olan -daha önce değişiklik yapılan- yasadan geride bırakmıştır (İşleyici, 2003). Yasa koyucu asli görevi ile yapılandırdığı kanunlarla sorunların çözülmesini ilk amaç olarak merkeze alması gerekirken, sorunların çözümünün yargıya havale edilmesi; hem kanun yapmanın amaçlarına, hem hizmet gereklerine hem de yasa koyucunun misyonuna aykırıdır (Sayın, 2002).

5. BAZI ÜLKELERDE KAMULAŞTIRMA

Kamulaştırma hakkı devlet tarafından kullanılırken, bu amaçla mülkiyet kaybından doğan zararda devlet tarafından karşılanır. En büyük tartışma konusu ise, zaman kayıplarının çokluğu ve bedel tespitlerinin gerçekten uzak olmasına ilişkindir. Kamulaştırılacak alan seçimi de tartışma konusu olmaya devam etmektedir (Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992).

2010 Yılı Haziran ayında Ankara Üniversitesi, Türkiye Adalet Akademisi ve Türkiye Belediyeler Birliği tarafından Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma adıyla Ankara'da bir sempozyum düzenlenmiştir.

Bazı ülkelerde kamulaştırma bölümü, Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun makalesi, Sönmez yüksek lisans tezi ile bahis mevzuu sempozyumun ilk iki oturumunun konusu olan, seçilmiş ülkelerin kamulaştırma süreçleri ile ilgili açıklamalardan elde edilen bilgiler ışığında yapılandırılmıştır. Farklı ülkelerde işleyiş değişse de, temel amaç, malikin zarar görmemesi, görüyorsa zararının tazmin edilebilmesidir.

5.1. Fransa

Fransa sistemi devletin üstünlüğü ilkesine dayanmaktadır. Birey çıkarı üzerinden toplumun faydası sağlanmaya çalışılmaktadır. Kentleşmeyle hava alanı, hızlı tren, liman, büyük gabarili kanallar, tramvay yolları, nükleer reaktörlere ihtiyaç duyulması ve dünyanın tamamında ilgi gören büyük sportif faaliyetler kamulaştırma sebebidir.

Kamulaştırma Fransa'da idari ve yargı olmak üzere iki aşamalıdır. Birinci safha vali, bakan gibi idareciler tarafından yürütülür. Öncelikle bir kamu yararı beyanı ortaya konulur. Bunu takiben, projenin gerçekleştirilmesine yönelik kamuoyu araştırması için bir anket yapılmaktadır (Bauzerand, 2010). Anket komisyonunun bir raporuyla anketin sonuçları ve kamu yararı açıklanır. Ardından vali veya bakan parsel anketlerini başlatır. Tazminatlar ve projenin arazideki sınırları belirlenir. Kamulaştırmanın kamuya yüklediği mali bedel ve sosyal sonuçların, kamu yararını aşmaması halinde kamulaştırma yapılabilir. Bu raporlar daha sonraki çalışmaların zeminini oluşturur.

İdare tarafından, kendilerinden bağımsız, daha önceden belirlenen uzman listesinden bir anket komisyonu oluşturulur. Projenin büyüklüğüne göre 15 gün veya birkaç ay görev süresi içinde, komisyon raporunu tamamlar. Komisyon, hem proje hakkında vatandaşa bilgi verir hem de projenin etkinliği için çok önemli olan, vatandaş

görüşlerini raporlar. Ancak verdiği kararda hem kurumdan hem de vatandaşın düşüncelerinden bağımsız hareket eder.

Anket beş unsura sahiptir:

- Açıklama notu
- Durum tespit planı
- Genel çalışma planı
- Büyük çaplı ana yapıların durumu
- Harcamaların özet değerlendirmesi.

2002 Yılında kurulan halkın sesi olma misyonu verilen, mahkemeye gitmeyi azaltma amacına yönelik olarak görevlendirilen, 'ulusal-kamu tartışması komisyonu'nda da konu tartışılır ve bu tartışmalarda raporlanır.

Açıklama raporunda, elde edilecek faydalar, bölgenin proje öncesindeki durumu, alınacak önlemler, projeyi yürüteceklerin yeterliliği ve kamulaştırma haricindeki yöntemlerin neden kullanılamadığı hususlarının yer aldığı, sosyo-ekonomik değerlendirmelerden de bahsedilmesi gerekmektedir (Bauzerand, 2010).

Raporlar kamulaştırma yargıcına iletildikten sonra, kamu yararı olup olmadığı hususunda karar verilir. Yargıç, ihtilafları ortadan kaldırmasına yeterli olacak şekilde olması beklenen açıklama notunda, projenin ana hedeflerinin iyi belirlenip belirlenmediğini, idarenin projesinin uygunluğunu, hakkında tartışma yapılıp yapılmadığını kontrol eder. Sonra kamulaştırma olmaması halinde, bu operasyonun gerçekleştirilip gerçekleştirilemeyeceğine karar verir. Eldeki imkanların olabildiğince tasarruflu kullanıldığını raporlarda görmek ister. Tahmini tutarlarla oluşturulan, maliyet-fayda bilançosunu çıkararak, oransallığı da kontrol eder. Ortaya çıkan meblağın kamu yararını aştığına da karar verilebilir.

Bu kontrollerden sonra iki tebliğ ortaya çıkarılır. Birincisi; kamu yararı tebliği, diğeri proje ve kamulaştırma tebliğidir. Ardından belirlenen tazminatlar çerçevesinde süreç tamamlanır.

Kamulaştırma ile ilgili değer tespitine dair son karar 1935'e kadar arazi sahiplerince oluşturulan bir jüri tarafından tespit edilmekteyken, bu tarihte yapılan değişiklikle 1958 yılına kadar, kurulan değer-tespit komisyonlarınca, bundan sonrada değerlemeden sorumlu olan hakimin kararıyla kesinleştirilmektedir (Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992).

Sönmez (2002)'in Alsaç (1958)'tan aktardığına göre; kısmi kamulaştırmalarda kalan kısmın değerinin artması halinde artan kısım kamulaştırma bedelinden düşülmektedir. Kamulaştırmaya konu parselin çevresindeki parsellerde, %15'ten fazla değer artışı olması durumunda, bu fazlalık maliklerinden istenmekte, bu bedeli ödemeyen taşınmazlar da kamulaştırılabilmektedir.

Kamulaştırma finansı, Maliye Bakanlığı bünyesinde kurulan, "Ulusal Planlama ve Gelişme Fonu" ve "Ekonomik ve Sosyal Gelişme Fonu"ndan karşılanmaktadır (Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992).

5.2. Almanya

Almanya'da kamulaştırma, anayasanın 14. maddesindeki mülkiyet ve miras hakkı ve sorumluluk başlığı altında düzenlenmiştir. Süreç, imar kanununun 85. maddesine göre yürütülmektedir.

Almanya'da kamulaştırma, öncelikle genel toplum, taşınmaz maliklerinin çıkarları ve sosyal konuların dikkate alındığı, kamu yararının gözetildiği bir çerçevede yürütülmelidir. Oransallık prensibine uyulmalı; mümkün olduğu kadar insanlara zarar vermeyen ve başka bir hukuki veya ekonomik çözümün olamayacağı kesin olmalıdır (Klaus, 2010).

Almanya'da orman ve tarım alanları toplulaştırma kapsamındadır (Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992). Almanya'da toprak kültürünün korunması, çevreciliğin teşviki ve en az müdahale en büyük amaçtır.

Ön çalışmalar, planlar yapıldıktan sonra tek başına hareket edemeyen, yürütücü idare tarafından hazırlanan, diğer dezavantajlarla beraber, hava, su ve toprağa etkileri ile diğer çevresel etkilerinde dikkate alındığı, kamulaştırmadan başkaca bir yol olmadığı, serbest piyasada ihtiyaç duyulan taşınmazların alınmaya çalışıldığını da gösteren raporlar, izin alınmak üzere denetleyici istimlak idaresine gönderilir (Klaus, 2010). Bu idare, raporu inceledikten sonra, vatandaşlarla yürütücü idareyi bir duruşma şeklinde dinler, kamu yararına ve kamulaştırmaya karar vermesi halinde, uzlaşma sağlamaya çalışır. Uzlaşma olursa nihai karar verilir. Kamu yararı olduğu yönünde karar alınması halinde malik sadece tazminat alır. Projeyle mümkün olduğunca, en az mağduriyet yaşayacak kişi veya kişilerden kamulaştırma yapılır (Klaus, 2010).

Sönmez (2002)'in Evren (1970)'den aktardığına göre; boş arsa ve arazilerde konut amaçlı da kamulaştırma yapılabilmektedir. Arsalar uzun vadeli kiralanabilmektedir.

Denetleyici idare tarafından, yürütücü idareye yetki verilmesiyle istimlak yapılabilir. Denetleyici idare kamulaştırmayı uygun görmezse, o alanda başka bir kamulaştırma da söz konusu olamaz.

Taşınmaz bedeli ülke genelinde emlak fiyatlarının tespitinden sorumlu bir kurul tarafından serbest piyasa koşullarına göre belirlenir (Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992). Ancak bedel hiçbir zaman ticari değeri aşamaz (Sönmez, 2002).

Almanya Danıştay'ı kamulaştırma karşılığını bir cismin aynadaki görüntüsü ile karşılaştırmakta, böylece alınacak bedelle aynı taşınmaz malın aynı yerde serbest fiyatla satın alınabilmesinin sağlanması gerektiği vurgulanmaktadır (Yıldız, 1995).

Taşınmaz malikleri, tazminat olarak para yerine arsa da isteyebilirler. Tazminatla ilgili anlaşmazlıklar asliye hukuk, kamulaştırmanın varlığı ile ilgili anlaşmazlıklar idari hukuk mahkemelerinde karara bağlanır.

Almanya'da kurumsallaşan kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması çalışmaları da kendine özgü türü ile dört ilkeye sahiptir: eski taşınmazlardaki hakların, yeni taşınmazlar için öngörülen toprak kullanımının amaca uygun ölçeklere uydurulmasıyla iyileştirilmesi, uygunluk ilkesi; kamu tesislerine gerekli alanların kural olarak bütün taşınmaz sahiplerince değer orantılı karşılanması, dayanışma ilkesi; taşınmaz mal mülkiyetinin esas itibarıyla miktar olarak azalmayacağı ve ilgili mal sahibi için korunduğu, koruma ilkesi; özel taşınmaz maliklerinin çıkarının göz önünde tutulduğu, özel kullanılabilirlik ilkesidir (Weiss, 1995).

Kamulaştırma karşılığı malike yapı veya yapıdan hisse olarak ödenebilir. Kamulaştırma sonucu taşınmaz, belediyeler için iki yılda, diğer kurumlar için bir yılda tescil edilmemesi halinde mülkiyet malike dönmektedir (Sönmez, 2002).

5.3. Finlandiya

Hızla gelişen Finlandiya'da kamulaştırma en çok demiryolu ve karayolu ulaşımı amaçlarını gerçekleştirmek için yapılmaktadır. Bu ülkede 2,3 milyon ekilebilir alanın % 99,9'u özel mülkiyete konudur. 29 Milyon hektar ormanların da % 59'u özel mülkiyete konudur. Ekilebilir alanlardaki parseller küçük, orman alanlarındakiler de dar ve uzun olduğundan toplum bunların yeniden planlanmasını istemektedir. Bu ülkedeki bütün

arazi düzenlemeleri, kadastral çalışmalar ve otoyol kamulaştırmaları da Finlandiya Harita Kadastro Merkezi tarafından yürütülmektedir (Kotilainen, 2010).

1999 Anayasası temelinde kamulaştırma süreci devam etmektedir. 1977 Yılında çıkarılan kamulaştırma yasası, 2005-2007 yıllarında otoyol ve demiryolları ile ilgili çıkarılan kanunlar vardır. Çoğunlukla 1977 Yasası çerçevesinde süreç yönetilmektedir.

Kamu yararı çerçevesinde başlayan kamulaştırmada tam tazminat ilkesi korunmaktadır. Tespit edilen tazminatla kamulaştırılan taşınmaz malikinin, kamulaştırma öncesindeki ekonomik durumu ile sonrasındaki durumu aynı olması gerekmektedir.

Finlandiya'da kamulaştırma iki temel aşamaya sahiptir. Birincisi izin, ikincisi uygulama. İlk aşamada projeye dair 'hazırlık mühendislik planı' yapılır. Bu planda; hattın geçeceği yerin, muhtemel yolun topoğrafyası, durumu, neden buradan geçeceği, yapılan ölçümleri, projenin çevreye ve etraftaki taşınmazlara olası etkileri ve diğer bilgiler işi yapacak idare tarafından bir raporla ortaya konulur. Bu raporla ilgili bölgedeki halk bilgilendirilir ve sürece dahil edilir. Bu, projenin hızlı yürütülmesini sağlamaktadır.

Ardından yürütücü kurum, idare mahkemesinden izin alır. İdare mahkemesi hazırlık raporunu detaylı bir şekilde inceleyerek, öncelikle projeyle kamu yararı olduğu, sonra da seçilen güzergahın doğruluğu hususunda karar verir. Herhangi bir uzlaşmazlık halinde üst idari mahkemeye konu taşınır ve izin süreci netleştirilir.

Sonra nihai mühendislik planı ile teknik detaylar belirlenir. Herhangi bir sıkıntı olması halinde mahkemenin devreye girmesiyle çözüme ulaşılır. Son olarak da, arazi edinim süreci, tazminatın ödenmesi ve yapının inşaatı süreciyle proje tamamlanır.

Süreç iki uzmanla oluşturulan "kamulaştırma komitesi" ile yürütülür. Bu komite, bütün tazminatlara karar verme, arazi değişimine, yolların özel mülkiyet haklarına karar verme yetkisine sahip olmakla beraber, bütün ölçümleri, harita çalışmaları ve verilerin kadastro kütüğüne aktarımını da yapmakla görevlidir (Kotilainen, 2010). Tazminat, taşınmazın değeri ile beraber, proje çevresinde proje yapım süreci ve sonunda ortaya çıkabilecek dezavantajları da kapsamaktadır. Tazminatta esas olan, piyasa değeri yetmiyorsa, gelir gider kıymetlendirmesi yapılır. Değer tespiti için kamuya ait, satış fiyat kütüğü bilgilerinden yararlanılır. Sistemdeki bilgilerin geneli ve kamulaştırmaya konu taşınmazın çevresindeki satış değerleri kullanılarak coğrafi bilgi sistemi analizlerinden yararlanılır.

5.4. Rusya

Piyasa ekonomisine geçen Rusya edindiği rezerv birikimini altyapıya yönlendirmektedir. 2014 Sochi Kış Olimpiyatlarının yapılabilmesi yönünde, Rusya'da özel bir yasa çıkarılarak büyük kamulaştırmaların yolu açılmıştır. Ancak, Sovyet rejiminden gelen devlete güven eksikliği devam etmektedir. Halk, devleti demokratik kültürden yoksun bir makine gibi görmektedir. Mülk sahiplerinde, 'devletin bütün adımları bir tehdit olabilir ve devlet işine ne gelirse onu kılıfına uydurabilir' anlayışı hakimdir (Volovich, 2010).

Çünkü bazı kentlerde çok uzun süredir ayakta olan ve halen kullanılan binalar, tazminat ödenmeksizin yıkılmıştır. Sochi'de de 5000 kişinin yaşadığı 2500 yapı tazminatsız yıkılmıştır.

Ancak tazminat ödenmeye hak sahibi olanları ikna etmek için para haricinde, benzer kalitede toprak veya ev de verilebilmektedir.

Sochi gibi projelerde, piyasa değerinin 3-4 katına kadar fiyatın artması, devletin bütçesini zorlamaktadır. Sochi'de Arjantin'dekine benzer; binasını terk etmeyen vatandaşın binasının, yeni yapılan binanın üzerine yerleştirildiği uygulamalar vardır.

Rusya'da kamulaştırma, arazi kanununa dayalı yürütülmektedir. Kamulaştırma varsa, sınırları, gerekçesi sağlam bir şekilde ortaya konulmalı ve uluslararası anlaşma, milli güvenlik, altyapı gibi, gerekçeye temel oluşturan, motivasyonu açıklamalıdır. Bu çerçevede devlet karar alır (Volovich, 2010). Sonra alınan karar planlara, harita ve kadastro bilgilerine işlenir. Malike taşınmazın kamulaştırılacak, ancak bedeli ödenecektir denilir. Ardından öncelikle eşit, hakkaniyetli bir tazminat saptanır. Tazminat, bağımsız kıymetlendiriciler, ulusal konsey tarafından piyasa değeri üzerinden belirlenir. Konut tazminatında, insanların karşılaşabileceği zararlar, kişi başı minimum konut boyutu gibi hususlara dikkat edilir. 2000 yılından beri raporlara, bölgesel ve yerel incelemeler dahil edilmektedir. Anlaşma olmaması halinde, tazminat mahkeme tarafından belirlenmektedir.

5.5. Polonya

Polonya'da kamulaştırma için arazi yasasına göre kamu yararı kararı ve proje sınırları ile ilgili karar alınır. Gerekçe, çok açık bir şekilde halka anlatılmalıdır.

Kamulaştırma öncesi para veya başka taşınmaz takası ile anlaşma yolu sağlanmaya çalışılmalıdır (Walacik, 2010).

Kamulaştırma için üç koşul vardır; bu taşınmazın başka alternatifinin olmaması, imar planında kamu yararına ayrılmış alanda olması ve arazinin sözleşme veya anlaşma yoluyla elde edilme imkanının olmaması gerekmektedir.

Arazi edinimi anlaşma ile yapılamıyorsa, kamulaştırma söz konusu olur. Ancak sivil bir anlaşma varsa, malike parası ödenir ve işlem devam eder.

Kamulaştırma için idare mahkemesine başvuru yapılır. Anlaşmazlık halinde başlayan kamulaştırma sürecinde, bu taşınmaza ihtiyaç olduğu ortaya konulmalıdır. İki ay daha malike süre verilir ve yine anlaşma sağlanamaması halinde idare mahkemesi tarafından tespit edilen miktar malike ödenir. İdare mahkemesi, bölgenin mülki amirinden de konu hakkında görüş alır ve iktisap için nihai karar alınır. Bundan sonra tazminat süreci başlar.

Tazminat, emsal taşınmazlar esas alınarak, piyasa değeri üzerinden belirlenir. Tazminat piyasa değeri ile beraber, bunun % 5 fazlası ve her halde 2500 Euro ilave edilmesiyle kesinleştirilir. Malikin tazminata itiraz hakkı temyiz mahkemesinde kararlaştırıldıktan sonra kesinleştirilir. Tazminatta temel esas, tam değil adil olmasıdır.

Malikle beraber, taşınmazı halen kullanana ve diğer hak sahibi olanlara da ödeme yapılır. Eğer bir yol genişletme amaçlı kamulaştırma söz konusu ise, yeni güzergah eski hattın olduğu arazinin değerinden daha değerli ise ilave % 50 bedel daha ödenir (Walacik, 2010).

5.6. Avusturya

Kamulaştırma kamu hizmetleri ve iskan amaçlı olabilmektedir. Sönmez (2002)'in Evren (1970)'den aktardığına göre; hükümet veya belediyeler tarafından kamulaştırma kararı alınabilmektedir. Kamulaştırma bedeli kamulaştırmayı yapacak kurum tarafından belirlenmekte ve hukuk mahkemelerinde bu değere itiraz edilebilmektedir. Kamulaştırma bedeli ticari değer; piyasa değeri olarak tespit edilmektedir. Kamulaştırma sonrası oluşan değerde dikkate alınmaktadır. Sönmez (2002)'in Alsaç (1958)'tan aktardığına göre; kamulaştırma sonrası artan değer kamulaştırma bedelinden düşülmektedir.

5.7. Hollanda

Kamulaştırma, kamu yatırımları, konut yapımı, ıslah çalışmaları, zarar verici yapılar ve kentsel dönüşüm çalışmaları çerçevesinde yapılabilmektedir. Kamu kurumları ile beraber mesken yapacak şirketler de kamulaştırma yapmaya yetkilidirler.

Kamulaştırma kararını ilgili idareler verir, üst makamlara itiraz edilebilir, bu mercilerin alacağı kararlar kesin kararı vermek üzere krallığa bildirilir.

Sönmez (2002)'in Alsaç(1958) ve Evren (1970)'den aktardığına göre; piyasa değeri baz alınarak belirlenen bedel, iki tarafında tespit ettiği bilirkişilerin ortak hakemliğinde mahkemelerce kesinleştirilir. Bedel yerine kısmen veya tamamen başka taşınmazlar da verilebilmektedir.

5.8. İngiltere

Kamulaştırmayı gerektiren durum ve işlemi gerçekleştirecek kurumlar yasayla belirlenmiştir. Her uygulamada kamulaştırma kararı ilgili kurum tarafından onanır. Yerel yönetimler tarafından konut amaçlı kamulaştırma yapılır ve bu kendi kurumsal ihtiyaçları haricinde üçüncü kişilerin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik de olabilir (Sönmez, 2002).

İngiltere'de değerlendirme 6 kriter üzerinden yapılır. Bunlardan ilk beşi değer tespiti üzerine, altıncısı iş kaybı, taşınma, enflasyon gibi diğer etkileri tazmin eder (Aykol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992). Sönmez (2002)'in Alsaç (1958)'tan aktardığına göre; kamulaştırma bedeline bu iş için kurulmuş özel mahkemelerde itiraz edilebilir. Bu mahkemelerde halk tarafından seçilmiş üyeler de bulunmaktadır.

5.9. İtalya

Batı felsefesi ve hukuki temellerinin dayandığı Roma'da kamulaştırma, M.Ö. 181'lerde krallık çağında, ilk uygulamalarına rastlanılan metinlerde iki aşamada yürütülmüştür. Kamuyu temsil eden magistranın kamu yararı düşüncesiyle ihtiyaç duyulan taşınmaz maliklerine devir yönünde verilen emirle kamulaştırma başlar. Çoğunlukla dinsel bir ödev kabul edilen bu emir üzerine bedelde yapılan anlaşmadan, alım-satım sözleşmesinden sonra mallar magistraya devredilir. Anlaşma olmaması durumunda magistranın 'hukuka uygun' coercitio yetkisine dayanarak, baskı sonucunda

da olsa mal sahibi uymaya zorlanır ve sözleşme imzalanır. Bu ikinci aşama birinciye göre, daha yoğunluklu olmak üzere her ikisinde de, cebri özellik belirgindir. Roma'da baskıya rağmen de olsa, kamulaştırmanın tamamlanabilmesi için malikin kabulü şarttır (Karadeniz, 1975). Günümüzde ise, kamulaştırma; Sönmez (2002)'in Evren (1970)'den aktardığına göre; kamu kurumları yanında, konut kooperatifleri, ucuz konut dairesi tarafından gerçekleştirilmektedir.

Belediyeler tarafından alınan kamulaştırma kararına itirazlar valiliklere yapılır, il idare komisyonlarınca son karar verilir. Bedel ilgili idare tarafından belirlenir, itiraz halinde belediye başkanı ve yardımcıları hakemlik yapar. Buna da itiraz edilmesi halinde bilirkişilerin görüşleriyle mahkemelerce karar verilir. Sönmez (2002)'in Alsaç (1958)'tan aktardığına göre, konut amaçlı kamulaştırmalarda bedel belirlenirken, son on yıllık kiralar dikkate alınır.

5.10. Türkiye İle Diğer Ülkelerin Kamulaştırma Uygulamalarının Karşılaştırması

Belçika'da kamulaştırmaya kanun ve krallık kararnamesiyle başlanırken, mahkemelerde itiraz hakkı bulunmamaktadır. Bedel ise iki tarafın uzlaşarak belirlediği bilirkişilerce, piyasa değerine ilave % 15'lik bir tazminatla, ortak olarak tespit edilmektedir (Sönmez, 2002).

Norveç'te imar planı şartlarına uygun yapılanmayan taşınmazlarda kamulaştırmaya konu olabilmekte ve değer, bu işe özel mahkemelerce kesin olarak belirlenirken, sadece kanuna uygun yapılmamasına itiraz edilebilmektedir (Sönmez, 2002).

İsveç ve İspanya'da rayiç değerlerin olduğu fiyat endekslerinden yararlanılarak değer tespiti yapılır. İsveç'te belirlenen kamulaştırma bedeli kullanılarak, önceki taşınmazı ile aynı koşullarda bir taşınmaz alabileceği garanti edilir. İspanya'da bedeli yeterli görmeyen komisyon % 5'e kadar artırım yapma yetkisine sahiptir. ABD'de bedel tespitleri mahkemeler tarafından yapılır (Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992).

Kamulaştırma uygulamalarında diğer ülkelerle Türkiye arasında yetki, amaç ve uygulama olarak farklılıklar bulunmaktadır.

- Türkiye'de kamulaştırmasız projenin gerçekleştirilip gerçekleştirilemeyeceği tartışılmazken, diğer ülkelerde kamulaştırmanın son çare olup olmadığı kontrol edilebilmektedir.

- Diğer ülkelerde “en az zarar ve son çare” yaklaşımıyla mülkiyet hakkı ön planda tutulabilirken, Türkiye’de kamulaştırmasız el atmalarda olduğu gibi, mülkiyet hakkına saygı en önemli sorundur.
- Diğer ülkelerde kamulaştırma diğer uygulama yöntemleri ve sonuçları çerçevesinde detaylı raporlanırken, Türkiye’de rapor sadece uluslararası bazı projelerde uygulanan, kısıtlı; sadece kamulaştırmayı ele alan tekil, dar ve özel bir uygulamadır.
- Türkiye’de kamu kurumları kamulaştırma yapabilirken, diğer ülkelerde kamu kurumları yanında konut birlikleri ve kooperatifler de bu yetkiye sahiptir.
- Türkiye’de doğrudan kamulaştırma uygulaması başlatılırken, diğerlerinde sosyolojik yapı ve psikolojik durumun, ön inceleme ve anketlerle tespit edilmeye çalışıldığı ülke örnekleri de vardır.
- Malik ve çevre vatandaş görüşlerine Türkiye’de dikkat edilmezken, diğer ülkelerde bu görüşlerle beraber ihtiyaçlara göre kamu yararı olup olmadığı kararlaştırılmaktadır.
- Türkiye’de kamu hizmetleri temel amaç iken, diğer ülkelerde konut yapımı imar planlarındaki özel kullanım amaçlarına yönelik de kamulaştırma yapılabilmektedir.
- Türkiye’de kamulaştırma bedeli nakit, taksitle veya fiilen öncelikli olarak uygulanmasa da takas/trampa ile ödenebilirken, diğer ülkelerde, hisse, intifa veya irtifak hakları olarak ödenebilmektedir (Sönmez, 2002).
- Diğer ülkelerde mülkiyet üç boyutlu ele alınabildiğinden; değerin belirlenmesinde en önemli etken olan arsa veya arazinin toprağı haricinde üzerindeki kullanım hakları taşınabilmekte, böylece idareler ve malikler yararına daha faydalı uygulamalar gerçekleştirilebilmektedir. Bu, kültürel ve tarımsal değer taşıyan taşınmazları dolayısıyla, doğayı korumaya yönelik önemli bir serbestlik sağlamaktadır. Oysa Türkiye’de mülkiyet iki boyutlu ele alındığından; rahat hareket edilebilen bir mülkiyet yapısı oluşturulamadığından en çok itiraz bedele yönelik olmaktadır.
- Türkiye’de bedel kamulaştırmacı idarelerin bedel tespit komisyonları veya bilirkişiler aracılığıyla mahkemelerce belirlerken, diğer ülkelerde, malik tercihlerinin de dahil edildiği, halk tarafından seçilen üyelerin de bulunduğu özel mahkemeler, iki tarafı uzlaştıracak hakem heyetleri de etkin olabilmektedir.

- Türkiye’de kamulaştırma tarihindeki değer üzerinden bedel belirlenirken, diğer ülkelerde kamulaştırma kararı tarihindeki piyasa değerinin yanında belli tazminatlarda ilave edilmektedir. Kısmi kamulaştırmalarda artan kısım ve çevre parsellerdeki değişim de dikkate alınmaktadır.
- Diğer ülkelerde Coğrafi Bilgi Sistemi uygulamaları ve teknolojisinden yararlanılırken, Türkiye’de böyle bir amaç ve zorunluluk hissedilmemektedir.

Sönmez (2002)’in Akdeniz (2001)’den aktardığına göre; sağlıklı bir kamu yatırımının gerçekleştirilebilmesi, hem kamunun hem de taşınmaz maliklerinin kazanımlarının maksimize, zararlarının minimize edilebilmesi için; mülkiyet yapısı, taşınmazların yeryüzündeki konumunu belirleyen mevcut iki boyutluluktan çıkarılarak, üzerindeki ve altındaki halihazır durumun, ayrıca imar ve diğer kamu projelerinden gelen hakların da dikkate alındığı, tespit edildiği, bu hakların arsa veya araziden ayrılabildiği, ayrıca değere konu hale getirilebildiği, sertifikalarla piyasada alınıp satılabildiği bir yapıya kavuşturulması gerekmektedir.

6. MATERYAL VE METOD

6.1. Problem

6.1.1. Problem tanımı

Kamulaştırma, içeriğinde var olan “zor alım” sebebiyle tarih boyunca hep uygulayıcılarla taşınmaz sahiplerini, birbirlerine karşı enerjilerini boşa çıkaracak şekilde hamleler geliştirmeye zorlamıştır.

Mülkiyet hakkı insanın hayatının, varlığının kaynağı olarak görülmüş, yok sayılması temel insan hakkının ihlali kabul edilmiştir. Bilimsel, teknolojik ve çevresel gelişmelerle artan kamusal ihtiyaçların karşılanabilmesi için kamulaştırma uygulamaları, yeniden yapılandırılmış, mülkiyet hakkının tekamülüyle beraber hep sırt sırta bir gelişme yaşamıştır.

Devlet, ülkede yaşayanların sosyal, kültürel, ekonomik ihtiyaçlarını karşılamakla birlikte, toplumsal düzeni, iç ve dış güvenliği kaliteli ve huzurlu bir duruma getirmeli, sağlık, eğitim, konut, kalkınma gibi ihtiyaçlarını karşılarken, yoksulluğu da ortadan kaldırmak için, taşınır malların yanında taşınmaz mallara yönelik mal edinimi için, diğer imar uygulama yöntemleriyle beraber kamulaştırmayı da etkin bir şekilde kullanmak durumundadır (Tekinarslan, 1992). Türkiye’de halen devam eden 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu uygulamaları, 2001 yılında 4650 Sayılı Kanun’la değiştirilmiş, ancak zaman zaman basın kuruluşlarının ilginç haberlerine de yansımasıyla toplumun bütün kesimlerinin dikkatini çekmeye devam etmiştir. Son olarak, bir deprem kuşağında yer alan Türkiye’de sık yaşanan depremler sonrasında artık normal kabul edilen hayat kayıplarının minimize edilebilmesi için, risk grubunda kalan yapıların tasfiye sürecinin dayandığı kamulaştırma uygulamaları, bugünlerde yine tartışılır durumdadır.

Ancak daha önceki uygulamalarda da olduğu gibi Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’ne yapılan başvuru konularının -azalma eğiliminde olsa da- en çoğunlukta olanı ve tazminatların en fazlası kamulaştırma uygulamalarındadır (Çay ve Evren, 2007).

Değişim ve gelişim sürekli olduğuna göre ve her zaman sağlıklı bir “değişim yönetimi” için gerekli olan mekan ihtiyacının karşılanabilmesine yönelik önünde sonunda “kamulaştırma” bir araç olarak tercih edileceğine göre, mevcut işleyişteki

sorunların çözülerek daha iyi; memnuniyetin maksimize edildiği, dostça bir uygulama geliştirmek mümkün müdür?

İşte bu araştırmada, Türkiye'deki kamulaştırma uygulamalarının hangi problemleri içerdiği, bunların nasıl çözülebilecekleri hususları, bizzat uygulamanın tarafları olan; kamulaştırma yürütücülerine, mahkeme sürecinde dahil olan hukukçulara ve her durumda muhatap olan vatandaşlara yönelik anketlerle sorulmuş, bizzat tarafların deneyimleriyle yasal sürecin yeniden yapılandırılmasına dair görüş ve öneriler incelenmiştir.

6.1.2. Problem cümlesi

4650 Sayılı Yasayla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun uygulamaları, mülkiyet hakkına saygı ve yatırımların kolayca tesis edilebilmesi anlamlarında, vatandaşları ve uygulayıcıları memnun etmekte midir?

6.1.3. Alt problemler

1. Kamulaştırmacıların sadece kendi meslekleri çerçevesinde, kamulaştırma sürecine yaklaşımlarının memnuniyete etkisi var mıdır?
2. Üniversitelerdeki eğitim içeriğinin kamulaştırma süreçlerine etkisi ne düzeydedir?
3. Kamulaştırmanın çok disiplinli bir iş olmasının, vatandaş memnuniyetine etkisi var mıdır?
4. Disiplinler arası birlikte çalışabilirliğin, memnuniyete etkisi var mıdır?
5. Disiplinler arası yeni bir kamulaştırma uzmanlığı eğitimi geliştirilmemesinin, vatandaş ve kurum memnuniyetine etkisi var mıdır?
6. İnsan ve toplum bilimlerinin, vatandaş memnuniyete etkisi var mıdır?
7. Hizmet içi eğitimlerin, eksikliği hissedilen alanlarda gelişime etkisi var mıdır?
8. Kurumsal mensubiyetlerin, vatandaş ve kurum memnuniyetine etkisi var mıdır?
9. Kurumların uzun erimli planlama yapmamasının, vatandaş ve kurum memnuniyetine etkisi var mıdır?
10. Kamulaştırma öncesi vatandaş analizinin, memnuniyete etkisi var mıdır?
11. Bilgilendirme toplantılarının, memnuniyete etkisi var mıdır?
12. Kurumsal kararlara halk katılımının, memnuniyete etkisi var mıdır?

13. Coğrafi Bilgi Sistemi Teknolojisinden yararlanmamanın vatandaş ve kurum memnuniyetine etkisi var mıdır?
14. Bedel tespitlerinde ortaya çıkan değerlerin, memnuniyete etkisi var mıdır?
15. Emsal değerlerin, memnuniyete etkisi var mıdır?
16. Tercih hakkı sunulmamasının, memnuniyete etkisi var mıdır?
17. Kurum bedel tespitleri ile beklenti arasındaki farkın, vatandaş ve kurum memnuniyetine etkisi var mıdır?
18. Bedel tespit komisyonları yapısının, vatandaş ve kurum memnuniyetine etkisi var mıdır?
19. Uzlaşma komisyonları yapısının, vatandaş ve kurum memnuniyetine etkisi var mıdır?
20. Mahkeme bedel tespitleri ile beklenti arasındaki farkın, memnuniyete etkisi var mıdır?
21. Mahkeme sonuçlarının, vatandaş ve kurum memnuniyetine etkisi var mıdır?
22. Uzman mahkeme olmamasının, vatandaş ve kurum memnuniyetine etkisi var mıdır?
23. Çevre bağlantısının kesilmesinin memnuniyete etkisi var mıdır?
24. Kamulaştırma sonrası yapılanların, memnuniyete etkisi var mıdır?
25. Uluslararası hukukun, memnuniyete etkisi var mıdır?

6.1.4. Varsayımlar

1. Kamulaştırma işinde harita mühendisliği mesleği bu alanda çalışanların en çoğunu teşkil etmektedir.
2. Kamulaştırmacılardan haritacılar diğer meslek mensupları tarafından kendilerine en yakın meslek olarak görülür.
3. Hukukçular kendilerine en yakın meslek olarak haritacıları görürler.
4. Kamulaştırma işinde çalışanlar, bu işte uzun süreli çalışmak istemezler.
5. Kamulaştırma işinde çalışanların mevcut hayat düzenlerinin sebebi manevi bağlar(memleket sevgisi, hemşehrilik vs..) olmadığından, vatandaş uzlaşmaz bulunmaktadır.
6. Vatandaşın mevcut hayat düzeninin sebebi arsa ve arazileri olduğundan, kurumla uzlaşma olumsuz etkilenebilir.

7. Hem kamulaştırmacılar açısından, hem de vatandaşlar açısından, gelir düzeyinin düşük olması, uzlaşmayı olumsuz etkileyebilir.
8. Kamulaştırma işi sadece teknik bir iş değildir(teknik, hukuk, sosyoloji, psikoloji, bilimsel ve teknolojik yenilikler ile ekonomi disiplinleri bilgisi gerektirir).
9. Hukukçular teknik alanlarda yetersiz olduklarını düşünmektedirler.
10. Türkiye'de kamulaştırmacılar bu işi iyi yapmadıklarını düşünürler.
11. Türkiye'de hukukçular kamulaştırma davalarını, iyi yürütmediklerini düşünürler.
12. Vatandaş kamulaştırma ile karşılaşmaktan memnun değildir.
13. Vatandaş kamulaştırma davasının çoğunlukla lehine sonuçlandığını düşünür.
14. Kamulaştırmacılar çoğunlukla, kamulaştırma yöneticiliği hususunda yeterli bilgi birikimine sahip olmadıklarını düşünürler.
15. Kamulaştırmacılar yöneticilerinin kamulaştırma yöneticiliği hususunda yeterli bilgi birikim sahibi olmadıklarını düşünürler.
16. Üniversitelerde kamulaştırma eğitimi kamulaştırma işine girişteki beklentileri karşılamamaktadır.
17. Hukuk fakültelerinde verilen kamulaştırma eğitimi yeterli bulunmamaktadır.
18. Üniversitelerde disiplinler arası kamulaştırma çalışması teşvik edilmemektedir.
19. Üniversitelerde kamulaştırma işinin yol açabileceği toplumsal sorunların da çözümüne yönelik bir eğitim öngörülmemiştir.
20. Kamulaştırmada insan ve toplum bilimleri önemlidir.
21. Üniversitelerdeki mevcut kamulaştırma eğitim yapısının vatandaş memnuniyetine katkısı yoktur.
22. Kamulaştırma uluslararası boyutu olan bir iştir.
23. Kamulaştırma işi çok disiplinli bir iştir.
24. Kamulaştırmacılara göre, kurumların kamulaştırma birimlerinde psikolog, sosyolog, istatistikçi uzmanlar da bulunmalıdır.
25. Vatandaşa kamulaştırma sürecinde muhatap olduğu kurum temsilcilerini tanıma fırsatı verilmez.
26. İşin taraflarınca, kamulaştırma uzmanlığı adı altında yeni bir meslek grubu oluşturulması gerektiği düşünülmektedir.
27. Mevcut kamulaştırma hizmet içi eğitim programları yetersizdir.
28. Kamulaştırma işinde çalışanlar her yıl hizmet içi eğitimlere tabi tutulmalıdır.
29. Hukukçular kamulaştırmacıların eğitilmesi gerektiğini düşünmektedirler.

30. Hukukçular kendileri için eğitime ihtiyaç duymazlar.
31. Mevcut meslek içi kamulaştırma eğitimleri sadece teknik konulardaki beklentilere yöneliktir.
32. Kamulaştırmacılar uluslararası mevzuatı içselleştirmemişlerdir.
33. Hukukçular kendilerini uluslararası mevzuatı bilen kişiler olarak görürler.
34. Vatandaşlar, kamulaştırmacılar tarafından “uzlaşmaz” görülmektedir.
35. Vatandaşlar, hukukçular tarafından “uzlaşmaz” görülmektedir.
36. Kamulaştırmacılar kendilerini uzlaşmacı görürler.
37. Kamulaştırmacılar kurumlarını uzlaşmacı görürler.
38. Kamulaştırmacılar Kamulaştırma Yasasını uzlaşmacı görürler.
39. Vatandaşlar kamulaştırmacıları, kurumu ve yasayı uzlaşmaz görür.
40. Sözlü iletişim ve düzenlenen toplantıların uzlaşmayı olumlu etkilemesi beklenir.
41. Vatandaş, kamulaştırma ile ilgili yeterince bilgi verilmediğini düşünmektedir.
42. Kamulaştırmacılar vatandaşın kamulaştırmadan memnun olmadığının farkındadır.
43. Kamulaştırmacılara göre, uzlaşan vatandaş memnundur.
44. Kamulaştırmacılar vatandaş memnuniyeti için herhangi bir şey yapmazlar.
45. Kamulaştırmacılar vatandaşın hiçbir zaman memnun olmayacağını düşünürler.
46. Vatandaş memnuniyetinin sağlanabileceğini düşünmektedir.
47. Vatandaş kamulaştırmadan sonraki hayatıyla ilgili destek alabilseydi memnun olabileceğini düşünürdü.
48. Kamulaştırmacılar Kamulaştırma Yasasının vatandaşlara dezavantaj, kurumlara avantaj sağladığını düşünürler.
49. Kamulaştırmacılardan özel hayatında kamulaştırmayla karşılaşanlar haksızlığa uğradığını düşünürler.
50. Kamulaştırmacılar vatandaşlara kamulaştırma bedelini nasıl istedikleri konusunda bir tercih hakkı sunmazlar.
51. Kamulaştırmadan etkilenen vatandaşlara kamulaştırmacı kurum tarafından bedelin kullanımı konusunda “yaşam koçluğu” yapılmamaktadır.
52. Türkiye’de kamulaştırma plan ve uygulamaları uzun erimli hedeflere göre yapılmamakta ve kurumlar günlük yaşamaktadırlar.
53. Kamulaştırma sonrasında kurumlar tarafından vatandaşların durumu sorgulanmamaktadır.

54. Kamulaştırmacılar kamulaştırmada en önemli sorunun vatandaş memnuniyeti olduğunu düşünürler.
55. Coğrafi Bilgi Sistemi teknolojisinden yararlanmama vatandaş memnuniyetini olumsuz etkiler.
56. Kamulaştırma plan ve kararlarına muhatap vatandaşların katılımının sağlanması uzlaşmayı teşvik eder, vatandaş memnuniyetini artırır.
57. Veri eksikliği ve yanlışlığı, hem vatandaşın hem de kamu yararının aleyhine sonuçlar ortaya çıkarabilir.
58. Tapu işlemlerindeki prosedür fazlalığı ve zaman kayıpları vatandaş ve kurumsal memnuniyeti azaltır.
59. 4650 sayılı Yasaya göre bürokratik işlemler uzun sürmektedir.
60. Vatandaşla yapılan uzlaşma görüşmelerinde serbest pazarlık yapılamaması uzlaşmayı olumsuz etkiler.
61. Uzman personel yoksunluğu, vatandaş memnuniyetini olumsuz etkiler.
62. Uzman mahkemelerin olmaması yargılama sonucunda da kurum ve vatandaş memnuniyetini olumsuz etkiler.
63. Türkiye'de kentsel büyüme devam etmektedir, insanlar daha fazla kentleşmektedir.
64. Kamulaştırma yapan kurumlar hem kamulaştırmacıya hem de vatandaşa göre bu işten memnun değildir.
65. Kamulaştırmacılar kurumlarının iyileştirilmesi gerektiğini düşünürler.
66. Kamulaştırma yapan kurumlar bu işe istekli değildir.
67. Kurumlar arası sorunlar vatandaş ve kamu yararı memnuniyetsizliğine sebep olur.
68. Kamulaştırma yapmak üzere kurulacak yeni bir kurum, vatandaş memnuniyetini olumlu etkileyebilir.
69. Bedel Tespit Komisyonları bir kurum için, en az bir bağımsız komisyon şeklinde yapılandırılmalıdır.
70. Bedel Tespit Komisyonları bir kurum için, en az beş kişiden oluşmalıdır.
71. Vatandaş bedel tespit komisyonuna uygun gördüğü kişilerin katılımını hem kendi yararına hem de kamu yararına görür.
72. Uzlaşma Komisyonları bir kurum için, en az bir bağımsız komisyon şeklinde yapılandırılmalıdır.
73. Uzlaşma Komisyonları bir kurum için, en az beş kişiden oluşmalıdır.

74. Vatandaş uzlaşma komisyonuna uygun gördüğü kişilerin katılımını hem kendi yararına hem de kamu yararına görür.
75. Uzlaşma komisyonunda psikologdan yararlanmak olumsuz sonuçları engelleyebilir.
76. Uzman kamulaştırma mahkemesi kurulması kamu yararınadır.
77. Mahkeme bilirkişileri, en az beş kişiden oluşmalıdır.
78. Kamulaştırmacıya göre vatandaşın rahatsız olmayacağı ve yatırımı teşvik edici bir bedel tespiti mümkündür.
79. Kamulaştırmacılara göre, 4650 Sayılı Yasayla yapılan değişiklikler, süreci mahkemelere hazırlığa dönüştürmeyip, vatandaşla görüşme zeminini geliştirmeye dönüktür.
80. Kamulaştırmaların yargıya intikal etmemesi için kamulaştırmacı yeni bir kurum kurulmalıdır.
81. Kamulaştırmaların yargıya intikal etmemesi için kamulaştırmacılara sosyoloji ve psikoloji eğitimleri verilmelidir.
82. Kamulaştırma Yasası yeniden yapılandırılmalıdır.

6.1.5. Sayıltılar

1. Örnekler evreni temsil etmektedir.
2. Araştırmada ele alınan değişkenlere ait verilerin toplanması düzenlenen anketlerle sınırlı olacaktır.
3. Deneklerin verdiği cevaplar gerçeği yansıtmaktadır.

6.1.6. Sınırlamalar

1. Bu araştırma, Devlet Su İşleri(DSİ) Genel Müdürlüğü, bağlı 26 Bölge Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü(KGM), bağlı 18 Bölge Müdürlüğü, nüfusu 10 binden fazla 546 belediye ile diğer kurumların merkez teşkilatlarında çalışan kamulaştırma uygulayıcıları, hukukçuları, Ermenek Barajı kamulaştırmasına muhatap olmuş vatandaşlar, Ankara Mamak ve Büyükşehir Belediyesinin kamulaştırmalarına muhatap olmuş vatandaşlar ve Karabük-Gerede karayolu kamulaştırmasına muhatap olmuş ulaşılabilen vatandaşlarla sınırlıdır.

2. Bulgular belediyeler, DSİ ve Karayolları için geçerlidir.

Katılımcıların kişisel özellikleri alt problemlerde belirtilen değişkenlerle sınırlıdır.

6.2. Araştırmanın Konusu ve Kapsamı

Araştırmanın konusu, bilimsel, teknolojik ve çevresel gelişmelerin tarih boyunca hiç olmadığı kadar hızlandığı günümüzde, kamu yararı çerçevesinde, kamusal ihtiyaçların karşılanması için bir kamu politika ve yönetim aracı olan kamulaştırmanın, Türkiye'de uygulanma sürecinde ne tür problemlerle karşılaşıldığını ortaya çıkarmak ve bunların çözüm yollarına dair öneriler geliştirmektir.

Bu amaçla, Türkiye'de nüfusu 10 binin üzerinde olan 546 belediye, DSİ Genel Müdürlüğü ve 26 Bölge Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü ve 18 Bölge Müdürlüğü ile diğer kurumların merkez teşkilatları hedef kitle seçilerek, bu kurumlarda kamulaştırma uygulamalarını yürüten çeşitli düzeydeki personelin karşılaştığı sorunları ortaya çıkarmak ve gerçek durumu saptamak üzere bir alan araştırması yapılmıştır.

Aynı kurumlardan gelen anket cevapları doğrultusunda, meslek disiplinine uyarlanarak hukukçulara yönelik bir alan araştırması yapılmıştır. Yine yürütücülere yönelik hazırlanan anket soruları, vatandaşlara sorulabilecek şekilde uyarlanarak, Ermenek Barajı kamulaştırmasına, Ankara Mamak ve Büyükşehir Belediyesinin kamulaştırmalarına ve Karabük-Gerede karayolu kamulaştırmasına muhatap olmuş ulaşılabilen vatandaşlara yönelik, gerçek durumu saptamak üzere bir alan araştırması yapılmıştır.

6.3. Metodoloji

Araştırmada, konu ile ilgili literatür incelemesinden ve daha önceki deneyimlerimizden elde edilen bilgiler ışığında geliştirilen soru formları kullanılmıştır. Soru formları kamu kurumlarında kamulaştırma sürecini sürdüren, yürütücülere yönelik birinci gruba, mahkeme sürecinde kurumları temsile yetkili hukukçulara yönelik ikinci gruba ve her durumda kamulaştırmaya muhatap vatandaşlara yönelik üçüncü gruba uygun olarak hazırlanmıştır. Sorular hazırlandıktan sonra, Ankara Büyükşehir Belediyesi, DSİ Genel Müdürlüğü ve Karayolları Genel Müdürlüğü Kamulaştırma Daireleri Başkanlıklarına, konu ve amaç hakkında bilgi verildikten sonra, takdim

edilmiş ve eksik veya fazla gördükleri hususlarla ilgili önerileri talep edilmiştir. Ancak iyi hazırlanmış formlar olduğu gerekçesiyle, soru formlarına herhangi bir katkıda bulunulmamıştır. Aynı sorular, Türkiye İstatistik Kurumu uzmanları ile paylaşılmış ve önerileri doğrultusunda pre kodlandırma çalışması yapılmıştır.

6.3.1. Evren, Örneklem

Araştırmanın evrenini, nüfusu 10 binden fazla 546 belediye, DSİ, KGM Genel Müdürlük ve bölge müdürlüklerinde çalışan kamulaştırmacılar ve hukukçularla, Ermenek Barajı kamulaştırmasına, Ankara Mamak ve Büyükşehir Belediyesinin kamulaştırmalarına ve Karabük-Gerede karayolu kamulaştırmasına muhatap olmuş ulaşılabilen vatandaşlar oluşturmaktadır.

Evrende bahsedilen kurumlarda 2009 Ocak – 2011 Mart dönemlerinde, birinci grup için, kamulaştırma işinin yürütücüsü veya yöneticisi olarak görevli olan; tekniker, mimar, plancı, mühendis, şef, müdür, daire başkanı, genel müdür, kurul ve belediye başkanları ile bunların yardımcılarından cevap vermek isteyenler ile ikinci grup için, kamulaştırmanın mahkemelik olması halinde devreye giren hukuk birimlerinde görevli olan; avukat, müdür, daire başkanı ve bunların yardımcılarından cevap vermek isteyenler ve üçüncü grup için; Ermenek Barajı kamulaştırmasına, Ankara Mamak ve Büyükşehir Belediyesinin kamulaştırmalarına ve Karabük-Gerede karayolu kamulaştırmasına muhatap olmuş ulaşılabilen ve cevap vermek isteyen vatandaşlar örneklemi oluşturmaktadır.

Kurumlarda kamulaştırma ve hukuk birimlerinde çalışanlar ile vatandaşlara yönelik örnek olay incelemesinde yer alan toplam vatandaş sayısı bilinmediği için örneklemde yer alanlardan kaç kişiye ulaşılamadığı bilinmemektedir.

6.3.2. Veri toplama araçları

Araştırma için hedef kitle olarak belirlenen gruplara yönlendirilmek istenen sorular, üç ayrı ve birbiriyle uyumlu ankete dönüştürülmüştür.

Kamulaştırma işinin yürütücüsü durumunda olanlara yönelik birinci gruba gönderilen anketin İnsan Kaynakları Profili başlıklı A Bölümünde, çoktan seçmeli 104 soru; Eğitim başlıklı B Bölümünde, 19 soru; Vatandaş Memnuniyeti başlıklı C

Bölümünde, 40 soru; Sorunlar başlıklı D Bölümünde sorunları gruplandıran 2 soru; Genel başlıklı E Bölümünde 44 soru bulunmaktadır (Ek-1).

Kamulaştırma işinin mahkemelik olması halinde sürece dahil olan kurumlardaki hukukçulara yönelik ikinci gruba gönderilen ve birinciden yararlanılarak geliştirilen anketin, İnsan Kaynakları Profili başlıklı A Bölümünde, çoktan seçmeli 67 soru; Eğitim başlıklı B Bölümünde, 20 soru; Vatandaş Memnuniyeti başlıklı C Bölümünde, 34 soru; Sorunlar başlıklı D Bölümünde yine sorunları gruplandıran 2 soru; Genel başlıklı E Bölümünde 34 soru bulunmaktadır (Ek-2).

Seçilen örnek alanlarda yürütülen kamulaştırma uygulamalarına konu gayrimenkullerin maliki olan vatandaşlardan ulaşılabilenlere yönelik üçüncü grupla yüz yüze görüşme yoluyla yapılan ve yine birinciden yararlanılarak geliştirilen anketin, Vatandaş Profili başlıklı A Bölümünde, çoktan seçmeli 59 soru; Vatandaş Memnuniyeti başlıklı B Bölümünde, 24 soru; Sorunlar başlıklı C Bölümünde, 1 soru; Genel başlıklı D Bölümünde 29 soru bulunmaktadır (Ek-3).

Kamulaştırma işinin yürütücüleri olanlara yönelik birinci anket, hedef kitle olarak belirlenen nüfusu 10 binden fazla 546 belediye ile DSİ, Karayolları ve diğer kurumlara öncelikle e-posta yoluyla 2009 Ocak ve Mart dönemlerinde gönderilmiştir. Kurumların web sayfaları üzerinden elde edilen e-posta adreslerinin çoğunun yanlış olduğu veya kullanılmadığının ortaya çıkmasıyla, normal posta yolu ile 2009 Nisan döneminde hedef kitleye ulaşım sağlanmıştır. Bu anketin ön değerlendirmesi sonucunda, anket dönüşümünün uzun zaman alması ve katılımın artırılması amacıyla 2009 Ekim, 2010 Şubat ve 2011 Mart dönemlerinde birinci grup anket tekrarlanmıştır.

Birinci gruba yönelik gönderilen ankete; 6 farklı Büyükşehir belediyesinden 15 farklı anket dönüşü, 17 il belediyesinden 23 anket, 54 ilçe belediyesinden 9 tanesi ilk hazırlanan formatta olmak üzere toplam 100 anket, DSİ Genel Müdürlüğü ve 10 Bölge Müdürlüğünden 3'ü eski formatta 43 anket, Karayolları 6 farklı Bölge Müdürlüğü'nden 15 anket, diğer 19 farklı kurumdan da 43 anket; genel toplamda 113 farklı kurumdan 239 anket dönüşü alınabilmiştir.

Mahkeme sürecinde dahil olan hukukçulara yönelik ikinci anket birinci ankete cevap veren kurumlarla yine önde gelen il ve Büyükşehir belediyelerine ve DSİ ve Karayolları kurumlarına, diğer kurumların merkez teşkilatlarına normal posta yolu ile 2010 Mart döneminde gönderilmiştir.

İkinci gruba yönelik gönderilen ankete; 5 Büyükşehir belediyesinden 10 farklı anket dönüşü, 1 il belediyesinden 2 anket, 3 ilçe belediyesinden 14 anket, DSİ,

Karayolları ve diğer kurumlardan 14 anket; genel toplamda 17 ayrı kurumdan 40 anket dönüşü alınabilmiştir.

En fazla kamulaştırma yapan kurumlar olan DSİ, Karayolları ve belediye uygulamalarında muhatap vatandaş olarak örnek gruplar belirlenmiştir. Bunun için, 2010 Haziran döneminde, Devlet Su İşleri uygulamaları ile karşılaşmış, Ermenek Barajı kamulaştırmasına, 2010 Kasım döneminde Ankara Mamak ve Büyükşehir Belediyesinin kamulaştırmalarına ve 2010 Ağustos döneminde Karabük-Gerede karayolu kamulaştırmasına muhatap olmuş ulaşılabilen vatandaşlarla da yüz yüze görüşme yoluyla anketler yapılmıştır.

Ermenek Barajı kamulaştırmasına muhatap olmuş 47 vatandaşla, Ankara Mamak Belediyesi'nin yürüttüğü Harman ve Şişkindere kamulaştırmalarına muhatap olmuş 11 vatandaşla, Büyükşehir Belediyesinin Dikmen Vadisi kamulaştırmasına muhatap olmuş 49 vatandaşla ve Karabük-Gerede karayolu kamulaştırmasına muhatap olmuş 8 ulaşılabilen vatandaşla genel toplamda ulaşılabilen 115 vatandaşla yüz yüze görüşme yoluyla anketler yapılmıştır.

Birinci ve ikinci grup anketlerin bazılarında cevaplandıran katılımcıların inisiyatifi sonucu bütün sorulara cevap alınabildiği gibi, bazılarında da hiç değinilmemiş sorular olduğu; boş bırakıldığı, kayıp veriler bulunduğu tespit edilmiştir. Vatandaş anketleri ise yüz yüze yapıldığından kayıp veri neredeyse bulunmamaktadır. Değerlendirme sürecinde her soruya verilen cevaplar kendi içinde değerlendirilmiş, boş bırakılanlar değerlendirme dışında tutulmuştur.

Anketlerde bazı sorulara katılımcının 1., 2., ve 3. şeklinde önem sıralaması yapması istenmiştir. Bu soruların cevapları değerlendirilirken; birinci önem sırasında işaretlenenlere % 60 ağırlık, ikinci önem sırasında işaretlenenlere % 30 ağırlık, üçüncü önem sırasında işaretlenenlere % 10 ağırlık verilmiş ve dağılım buna göre yorumlanmıştır.

Araştırmada elde edilen bulgular üç grup için ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Ortak soruların değerlendirilmesinde kıyaslamalar yapılmıştır.

6.3.3. Verilerin analizi için istatistik teknikler

Anketlerin değerlendirilmesinde anova ve T testleri kullanılmıştır. Kamulaştırmacı anketlerinde hedef kitle olarak farklı meslek disiplinleri ve farklı pozisyonlarla karşılaşıldığından, meslekler ve pozisyonlar dikkate alınarak anova

yapılmıştır. Bu test ile, farklı meslek ortalamaları arasında fark olup olmadığı tespit edilmeye çalışılmıştır.

Sorulan sorularda, mevcut ve gelecek düşünceleri arasındaki farkları tespit etmeye yönelik olarak da T testi yapılmıştır.

7. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA

Bütün idari işlemler gibi, kamulaştırma uygulamalarının da, hukuksal yapısı sağlam bir biçimde oluşturulmaya çalışılmıştır. Yine de bir zor alım olan kamulaştırma, uygulayıcı kamu kurumları yönetimleri ve toplum üyeleri nezdinde çeşitli sıkıntı, anlaşmazlık ve kavgalara neden olmaktadır. Türkiye'de yerel yönetimler başta olmak üzere kamulaştırma yetkisine sahip kurumların uygulamalarında, çeşitli düzeyde sıkıntıya sebep olan problemlerle karşılaşıldığı gözlemlenmektedir. Toplumların ekonomik ve sosyal yapılarındaki yaşanan değişim ve gelişim sonucu bütün merkezi ve yerel yönetimler eğitim, kültür, sağlık, konut, spor gibi ihtiyaç duyulan kamusal hizmetler için çok istekli olmasalar da kamulaştırma yöntemini de bir araç olarak uygularlar.

Araştırmamızda, kamulaştırmacı kurumların, ilgili birimlerinde görev yapanların nasıl bir profilde olduğu, hangi mesleklerden olduğu ve kamulaştırmada sorun olarak gördüğü konularla bunlara dair çözümlerin neler olabileceği hususlarındaki deneyimlerinden gelen önerileri elde edilmeye; kamulaştırmanın diğer iki ayağı olan hukukçularla, vatandaşların da aynı konulardaki görüşleri, durumlarına uygun ana formda değişiklikler yapılarak elde edilmeye çalışılmıştır.

7.1. İnsan Kaynakları

Ankete katılanların demografik yapısını ve kendilerini değerlendirmeleri istenen bu bölüm anketlerde İnsan Kaynakları Profili başlığı altında toplanmıştır.

Birinci grup ankete katılan kamulaştırma yürütücülerinin % 24'ü bayan % 76'sı erkektir. İkinci grup ankete katılan hukukçuların % 53'ü bayan % 47'si erkektir. Üçüncü grup ankete katılan vatandaşların % 16'sı bayan % 84'ü erkektir. Cinsiyet grubu olarak yürütücülerde erkek egemen bir yapı vardır.

Birinci grup ankete katılan kamulaştırma yürütücülerinin yaklaşık % 43'ü 36-45 yaş aralığındadır. İkinci grup ankete katılan hukukçuların % 64'ü 26-35 yaş aralığındadır. Üçüncü grup ankete katılan vatandaşların yaklaşık % 67'si 51 yaş üzerindedir.

Üçüncü grup ankete katılan vatandaşların yaklaşık % 55'i şu anda çalışmamaktadır. % 22'si ise araziye bağlı olduğunu, çiftçiliği sürdürdüğünü belirtmiştir.

Üç grup bir arada değerlendirildiğinde; yürütücülerin % 42'si, ortalama 40 yaş dolayında, hukukçuların % 65'i ortalama 30 yaş dolayında ve vatandaşların da % 65'i 51 yaş üzerindedir. Yürütücülerle hukukçular orta yaş düzeyinde belli bir hayat deneyimine sahip, vatandaşlar ise çoğunlukla çalışma hayatından çekilmiş, emeklilik ve yaşlılığa bağlı etkenlere maruz bir hayat sürdürmektedirler. Çiftçilerle çalışmayanların bir arada olduğu yaklaşık % 80 oranı, kuşak çatışmasıyla beraber, uzlaşmayı zorlama kapasitesine sahiptir.

2942 Sayılı Yasanın 4650 Sayılı Yasayla değiştirilmesinden; 2000'li yıllardan önce, birinci grup ankete katılan kamulaştırma yürütücülerinin % 72 dolayındaki kısmı çalışma hayatına başlamış, % 61'i şu anda görev yaptığı kurumunda ve % 40'ı kamulaştırma biriminde çalışmaya başlamıştır (Çizelge 7.1, 7.2).

Çizelge 7.1. Kamulaştırmacıların kurumlarında çalışma süresi

	Sayı	%
0-5 Yıldır	51	26
6-10 Yıldır	25	13
11-15 Yıldır	32	16
16-20 Yıldır	41	21
21-25 Yıldır	38	19
25 yıldan fazla	10	5
Toplam	197	100

Çizelge 7.2. Kamulaştırmacıların kamulaştırma biriminde çalışma süresi

	Sayı	%
0-5 Yıldır	85	45
6-10 Yıldır	29	15
11-15 Yıldır	23	12
16-20 Yıldır	29	15
21-25 Yıldır	18	10
25 yıldan fazla	6	3
Toplam	190	100

Çizelge 7.3. Hukukçuların kamulaştırma biriminde çalışma süresi

	Sayı	%
0-5 Yıldır	25	81
6-10 Yıldır	4	13
11-15 Yıldır	0	0
16-20 Yıldır	1	3
21-25 Yıldır	1	3
25 yıldan fazla	0	0
Toplam	31	100

2942 Sayılı Yasanın 4650 Sayılı Yasayla değiştirilmesinden; 2000'li yıllardan sonra, ikinci grup ankete katılan hukukçuların, % 73'ü çalışma hayatına başlamış, % 85'i şu anda görev yaptığı kurumunda ve % 94'ü kamulaştırma davalarında çalışmaya başlamıştır (Çizelge 7.3).

Birinci ve ikinci grup bir arada değerlendirildiğinde, kamulaştırma yürütücülerinin eski uygulamalardan taşıdıkları deneyimlere sahip oldukları, hukukçuların ise ağırlıkla yasanın son uygulamasına vakıf olduğu görülmektedir.

Birinci grup ankete katılan kamulaştırmacıların, mevcut düzenlerinin sebeplerinden manevi değerler tali durumda kalmaktadır (Çizelge 7.4).

Anketlerde bazı sorulara katılımcının önem sıralaması yapması istenmiştir. Bu soruların cevapları değerlendirilirken; birinci önem sırasında işaretlenenlere % 60 ağırlık, ikinci önem sırasında işaretlenenlere % 30 ağırlık, üçüncü önem sırasında işaretlenenlere % 10 ağırlık verilmiş ve dağılım buna göre yorumlanmıştır.

Üçüncü grup ankete katılan vatandaşların, mevcut düzenlerinin sebeplerinden gayrimenkulleri ve manevi değerler öncelikli durumdadır (Çizelge 7.5).

Birinci ve üçüncü grubun bu soruya verdikleri cevaplar bir arada değerlendirildiğinde; kamulaştırmacılar, çoğunlukla kurumsal veya iş zorunluluğu sebebiyle, vatandaşlar ise çoğunlukla mülkleri ve manevi değerleri sebebiyle mevcut hayat düzenlerini devam ettirmektedirler.

Çizelge 7.4. Kamulaştırmacıların mevcut hayat düzeni sebebi durumu

	Sayı(1.2.3. Önem)	%(1.-2.-3. Önem Sırası Dikkate Alınarak Normalleştirilmiş Oran)
İşim	137	41
Çalıştığım Şehir	89	26
Kurumum	85	25
Ailem	15	5
Manevi Değerler	10	3
Sağlığım	1	0
Toplam	337	100

Çizelge 7.5. Vatandaşların mevcut hayat düzeni sebebi durumu

	Sayı(1.2.3. Önem)	%(1.-2.-3. Önem Sırası Dikkate Alınarak Normalleştirilmiş Oran)
Arsam / Arazim	93	41
Eş dost, akraba	47	22
İşim	62	22
Çalıştığım şehir	40	13
Kurumum	6	3
Toplam	248	100

Bu durum, kamulaştırmacıların hayatlarını devam ettirdikleri ve hizmet yürüttükleri şehirlere kendilerini bağlı hissetmemelerini dolayısıyla, vatandaşın memnuniyet durumuyla ilgilenmeyebileceklerini; onların dünyasını, hedef ve beklentilerini öngörme ihtiyacı hissetmeme olasılığını gösterirken, vatandaşların da ellerindeki gayrimenkullerini kolayca kurumlara devretmeyeceklerini, kolayca uzlaşmayacaklarını dolayısıyla, boşluğa düşme sendromundan çekindiklerini göstermektedir. Vatandaşla kamulaştırmacıların uzlaşmama potansiyelinin yüksekliği, işin hukukçulara kalma ihtimalini arttırmaktadır.

Bu durum kamulaştırma birimlerinde çalışan personelin tespitinde kurumların daha fazla özen göstermesini, mümkünse bu birimlerde hizmet sahasına manevi bağlarla da bağlı kişilerin de -mesela hemşehrilerin- kısmen de olsa bulundurulmasını, bu birimlerin halkla paylaşımını artırma ve hizmet sağladığı insanlara aidiyet duygusunun geliştirilmesi çalışmaları yürütülmesini, vatandaşın hayat bakışı hakkında da empati yapılmasının uzlaşma ve kamu yararı yönünde faydalı olabileceğini göstermektedir.

Birinci grup ankete katılan kamulaştırma yürütücülerinin yaklaşık % 36'sı 2000 TL üzerinde aylık gelir düzeyine sahiptir (Çizelge 7.6).

İkinci grup ankete katılan hukukçuların yaklaşık % 67'si 2000 TL üzerinde aylık gelir düzeyine sahiptir (Çizelge 7.7).

Çizelge 7.6. Kamulaştırmacıların aylık gelir durumu

	Sayı	%
700-1000 TL	8	4
1000-1200 TL	9	5
1200-1600 TL	36	18
1600-2000 TL	74	38
2000-2500 TL	63	32
2500 TL Üzeri	7	4
Toplam	197	100

Çizelge 7.7. Hukukçuların aylık gelir durumu

	Sayı	%
700-1000 TL	0	0
1000-1200 TL	2	6
1200-1600 TL	9	27
1600-2000 TL	0	0
2000-2500 TL	17	52
2500 TL Üzeri	5	15
Toplam	33	100

Çizelge 7.8. Vatandaşların aylık gelir durumu

	Sayı	%
0-700 TL	66	58
700-1000 TL	28	25
1000-1200 TL	3	3
1200-1600 TL	8	7
1600-2000 TL	4	4
2000-2500 TL	3	3
2500 TL Üzeri	1	1
Toplam	113	100

Üçüncü grup ankete katılan vatandaşların yaklaşık % 83'ü 1000 TL'nin altında aylık gelir düzeyine sahiptir (Çizelge 7.8).

Üç grubun bu soruya verdikleri cevaplar bir arada değerlendirildiğinde; hukukçuların % 60'ı aylık gelirini tatmin edici bulmamakta, ancak % 52'si maaşının artırılmasına ihtiyaç duymazken, kamulaştırmacıların % 67'si aylık gelirini tatmin edici bulmamakta, % 58'i maaşının artırılması gerektiğini düşünmekte, bu ise hukukçulara göre kamulaştırmacıların gelir yetersizliği sonucu, iş memnuniyetsizliğinin kamulaştırma sürecini de olumsuz etkileyebileceğini göstermektedir. Vatandaşlar ise düşük gelir düzeyine sahip olduğundan, gayrimenkullerine daha fazla bağlılık hissedecekler ve uzlaşma kolay olmayacaktır.

Kamulaştırma birimlerinde çalışanların maaşlarıyla ilgili beklentileri çoğunlukla % 29 oranında daha fazla olması gerektiği düşünülmektedir. Kamulaştırmacılar tarafından olması gereken maaş, aylık ortalama 3061 TL dolayındadır (Çizelge 7.9).

Kamulaştırma birimlerinde çalışanların işin stres taşıma özelliği sebebiyle, polis veya asker gibi "yıpranma" ile karşı karşıya olmaları dikkate alınmalı, bu durumda aylık gelire ilave maddi bir değere veya zorunlu çalışma hayatında indirime dönüştürülmelidir. Genel olarak vatandaşların hayat standardı devletin sosyal sorumluluğu gereği yükseltilmeli, geleceklerini bağladıkları gayrimenkullerinin kamulaştırılması halinde zemin kayması gibi bir fikre kapılabilecekleri göz ardı edilmemelidir.

Çizelge 7.9. Kamulaştırmacıların istediği aylık gelir durumu

	N	Minimum	Maksimum	Ortalama	Std. Deviation
Beklenen Maaş	118	1000	7500	3061	1097,61076

Çizelge 7.10. Kamulaştırmacıların çevreye bakışı durumu

	Sayı(Evet)	%
Kamulaştırma işini iyi yaptığınıza inanıyor musunuz?	179	90
Kamulaştırma ile şehrinizin(görev alanınızın) gelişimine katkıda bulunduğunuza inanıyor musunuz?	176	88
Bu şehirde çalışmaktan memnun musunuz?	188	92
Gelecekte de bu şehirde çalışmak istiyor musunuz?	163	80
Fırsat olsa başka bir şehre sürekli çalışmak için gider miydiniz?	71	35
Bu kurumda çalışmaktan memnun musunuz?	174	86
Gelecekte de bu kurumda çalışmak istiyor musunuz?	150	74
Fırsat olsa başka bir kuruma geçer miydiniz?	68	34
Bu birimde çalışmaktan memnun musunuz ?	172	85
Gelecekte de bu birimde çalışmak istiyor musunuz ?	158	78
Fırsat olsa başka bir birime geçer miydiniz?	48	25
Kamulaştırma işinde çalışmanız gelecek ile ilgili hedeflerinizi değiştirdi mi?	56	28

Çizelge 7.11. Hukukçuların çevreye bakış durumu

	Sayı(Evet)	%
Kamulaştırma davalarını iyi yürüttüğünüze inanıyor musunuz?	29	94
Kamulaştırma davalarında kurumunuzu iyi savunduğunuza inanıyor musunuz?	30	94
Kamulaştırma davalarını yürütmekle şehrinizin gelişimine katkıda bulunduğunuza inanıyor musunuz?	25	83
Bu şehirde çalışmaktan memnun musunuz?	29	85
Gelecekte de bu şehirde çalışmak istiyor musunuz?	26	77
Fırsat olsa başka bir şehre sürekli çalışmak için gider miydiniz?	14	41
Bu kurumda çalışmaktan memnun musunuz?	34	100
Gelecekte de bu kurumda çalışmak istiyor musunuz?	26	77
Fırsat olsa başka bir kuruma geçer miydiniz?	11	32
Bu birimde çalışmaktan memnun musunuz ?	32	94
Gelecekte de bu birimde çalışmak istiyor musunuz ?	28	85
Fırsat olsa başka bir birime geçer miydiniz?	11	33
Kamulaştırma davalarında çalışmanız gelecek ile ilgili hedeflerinizi değiştirdi mi?	4	12

Birinci grupta yer alan kamulaştırma yürütücülerinin çevreye nasıl baktığı konusunda yönlendirilen sorulara verdikleri cevaplara göre; yürütücüler, kamulaştırmayı iyi yaptıklarına, hizmet sahalarındaki gelişmeye katkıda bulunduğuna inanmaktadırlar. Bulundukları şehirde çalışmaktan memnunlar ve gelecekte de yine burada çalışmaya devam etmeyi düşünmektedirler. Bulundukları kurumda ve kamulaştırma işinde çalışmaktan memnunlar ve gelecekte de yine aynı kurumda aynı görevde çalışmaya devam etmeyi düşünmektedirler. Ayrıca kamulaştırma biriminde çalışmaları onların gelecek planlarını değiştirmelerinin sebebi olarak görülmemektedir (Çizelge 7.10).

İkinci grupta yer alan hukukçuların çevreye nasıl baktığı konusunda yöneltilen sorulara verdikleri cevaplara göre; hukukçular, kamulaştırma davalarını iyi yürüttüklerine, kurumlarını iyi savunduklarına, hizmet sahalarındaki gelişmeye katkıda bulunduğuna inanmaktadırlar. Bulundukları şehirde çalışmaktan memnunlar ve

gelecekte de yine burada çalışmaya devam etmeyi düşünüyorlar. Bulundukları kurumda ve kamulaştırma işinde çalışmaktan memnunlar ve gelecekte de yine aynı kurumda aynı görevde çalışmaya devam etmeyi düşünüyorlar. Ayrıca kamulaştırma biriminde çalışmaları onların gelecek planlarını değiştirmelerinin sebebi olarak görülmemektedir (Çizelge 7.11).

Üçüncü grupta yer alan vatandaşların çevreye nasıl baktığı konusunda yönlendirilen sorulara verdikleri cevaplara göre; vatandaşlar, kamulaştırmanın kötü bir kentleşme aracı olduğuna, şehirlerinin gelişmesine katkıda bulunmadığına, kendilerine de bir yararı ve katkısı olmadığına inanmaktadırlar. Bulundukları şehirde yaşamaktan memnunlar ve gelecekte de yine burada çalışmaya devam etmeyi düşünüyorlar ancak, başka şehirlerde yaşamak için fırsat bulduklarında değerlendirmeyi düşünüyorlar. Ayrıca kamulaştırma ile karşılaşmaları onların gelecek planlarını değiştirmelerinin sebebi olarak görülmektedir (Çizelge 7.12).

Üç grup bir arada değerlendirildiğinde; diğer iki grubun aksine vatandaşların kamulaştırmanın kentlerine ve kendilerine faydası olmadığı fikrine sahip olmaları ve uygun fırsatta göç etmeyi düşünmesi ve gelecek planlarını değiştirmesinin sebebi görülmesi ve sonuçlarının kendisini nasıl etkileyeceğini bilmediği, daha büyük bir değişimi göze alması, kamulaştırmanın sosyal etkisinin tapuda tescilden sonra da devam ettiğini göstermektedir. Bu anlamda, kurumların kamulaştırma uygulamalarında vatandaşların gelecek hayatlarına yönelik danışmanlık desteğini de planlamaları gerektiği hususunun ülke yararına olduğu söylenebilir.

Kamulaştırma işinin nasıl daha iyi yürütülebileceği ve yönetilebileceği hususunda araştırma sürecinde, yönetim ve yöneticilik becerilerini değerlendirmek ve geliştirmek amacıyla, Nihat AYTÜRK tarafından hazırlanan ve kişinin kendisini değerlendirdiği, 36 soruluk “yönetici değerlendirme testi” tarafımızca, kamulaştırma süreci göz önüne alınarak kamulaştırma yürütücülerine, hukukçulara ve vatandaşlara yönelik olarak uyarlanmıştır.

Çizelge 7.12. Vatandaşların çevreye bakışı durumu

	Sayı(Evet)	%
Kamulaştırma işinin iyi bir kentleşme aracı olduğuna inanıyor musunuz?	23	20
Kamulaştırma işinin şehrinizin gelişimine katkıda bulunduğuna inanıyor musunuz?	24	21
Kamulaştırma işinin size bir yarar sağladığına inanıyor musunuz?	15	13
Kamulaştırma işinin size bir katkıda bulunduğuna inanıyor musunuz?	15	13
Bu şehirde yaşamaktan memnun musunuz?	82	72
Gelecekte de bu şehirde yaşamak istiyor musunuz?	94	83
Fırsat olsa başka bir şehre sürekli yaşamak için gider miydiniz?	48	42
Gayrimenkulünüzün kamulaştırılması gelecek ile ilgili hedeflerinizi değiştirdi mi?	56	49

Ancak bu testten farklı olarak bizim hazırladığımız soruların ilk kısmı kişinin kendisine yönelikken, ikinci kısmı üst yöneticilerine yöneliktir (Aytürk, 2007). Model alınan testte, iyi bir sonuç için en az % 50 oranında evet cevabı alınmasının gerektiği belirtilmiştir. % 50 Üzerinde çıkan her sonucun cevaplayıcısının iyi bir yönetici olduğunu gösterdiğini vurgulamaktadır.

Çizelge 7.13. Kamulaştırmacıların öz değerlendirme durumu

	Sayı(Evet)	%
İşinizi seviyor ve severek yapıyor musunuz?	146	72
İnisiyatif kullanıyor ve sorumluluk alıyor musunuz?	135	67
Astlarınıza yetki devrediyor musunuz?	99	55
İşlerinizi önceden planlıyor, programlıyor musunuz?	159	80
Hedeflerinizi önceden belirliyor musunuz?	151	76
Amaç ve hedeflerinizi astlarınıza açıklıyor musunuz?	131	71
Kurumda birimler ve personel arasında adil bir iş bölümü ve iş dağıtımı yapıyor musunuz?	131	75
Astlarınızı (çalışanları) ve yapılan çalışmaları periyodik olarak denetliyor musunuz?	123	74
Çalışanların (personelin) performansını değerlendiriyor musunuz?	98	61
Kamulaştırma ile ilgili yenilikleri izliyor, destekliyor ve tatbik ediyor musunuz?	126	67
İşbirliği ve eşgüdüm sağlıyor musunuz?	144	78
İş sorunlarını çözüyor musunuz?	149	84
Yönetim ve çalışma ekibiniz var mı? Siz de bir yönetim ekibi içinde yer alıyor musunuz?	115	65
Astlarınızın yetişmesine, bilgi ve becerilerini geliştirmesine yardımcı oluyor musunuz?	139	82
Üstlerinizden aldığınız bilgileri astlarınıza aktarıyor musunuz?	147	85
Astlarınızın görüş ve önerilerine önem ve değer veriyor musunuz?	154	90
Karar alırken astlarınıza danışıyor musunuz?	116	67
Astlarınıza, yaptıkları işin sonunda "Teşekkür ederim" diyor musunuz	141	83
Astlarınızın başarılı çaba ve çalışmalarını takdir ve tebrik ediyor; onları ödüllendiriyor musunuz?	98	61
Astlarınıza adlarıyla hitap ediyor musunuz?	135	80
Astlarınızla her zaman selamlaşıyor musunuz?	155	92
Astlarınıza inanıyor ve güveniyor musunuz?	136	81
Astlarınızı özel günlerinde (doğum, evlenme, yılbaşı, bayram vb.) kutluyor musunuz?	81	48
Kurum içinde ve/veya dışında sosyal, kültürel, sportif vb. etkinlikler (çay, yemek, gezi vb.) düzenliyor musunuz?	68	38
Hatalarınızdan ders alıyor musunuz?	166	88
Hata yapan astlarınızı uyarıyor musunuz?	127	77
Başka kuruluşların ileri uygulamalarından yararlanıyor musunuz?	101	56
Astlarınızla periyodik toplantı yapıyor musunuz?	79	48
İşlerinizi mesai içinde bitiriyor musunuz?	117	64
Suç işleyen astınızı cezalandırıyor musunuz?	31	19
Gerekli ve yeterli kaynak sağlıyor musunuz?	96	58
Çalışma ortamını ve çalışma koşullarını iyileştiriyor musunuz?	118	69
Kurumsal ve sosyal normlara uyuyor musunuz?	152	84
Kurumunuza ve üstlerinize(yönetime) bağlı mısınız?	169	92
Birlikte çalıştığınız personeli(astlarınızı) memnun ediyor musunuz?	125	74
Hizmet sunduğunuz vatandaşları memnun ediyor musunuz?	150	80
Kendinizi sürekli geliştiriyor musunuz?	148	77
Ortalama		71

Çizelge 7.14. Hukukçuların öz değerlendirme durumu

	Sayı(Evet)	%
İşinizi seviyor ve severek yapıyor musunuz?	25	74
Kamulaştırma ile ilgili yenilikleri izliyor, destekliyor ve tatbik ediyor musunuz?	22	65
Astlarınızın yetişmesine, bilgi ve becerilerini geliştirmesine yardımcı oluyor musunuz?	25	76
Üstlerinizden aldığınız bilgileri astlarınıza aktarıyor musunuz?	27	79
Astlarınızın görüş ve önerilerine önem ve değer veriyor musunuz?	28	85
Karar alırken astlarınıza danışıyor musunuz?	16	47
Başka kuruluşların ileri uygulamalarından yararlanıyor musunuz?	17	50
Kurumsal ve sosyal normlara uyuyor musunuz?	34	100
Kurumunuza ve üstlerinize(yönetime) bağlı mısınız?	33	97
Birlikte çalıştığınız personeli(astlarınızı) memnun ediyor musunuz?	25	74
Hizmet sunduğunuz vatandaşları memnun ediyor musunuz?	21	62
Kendinizi sürekli geliştiriyor musunuz?	28	85
Ortalama		74

Birinci grupta yer alan kamulaştırma yürütücüleri, bu grup sorulara % 71 oranında evet, % 21 bazen, % 8 oranında da hayır cevabını vermiştir. Kamulaştırma yürütücüleri ağırlıkla kendilerini "iyi bir yönetici" olarak görmektedirler. Ancak çok iyi, etkili ve verimli (başarılı) bir yürütücü olunabilmesi için toplamda % 30'lara varan "bazen" ve "hayır"ların "evet"e dönüştürülmesi için yapılması gerekenlerin var olduğu ortaya çıkmıştır (Çizelge 7.13).

İkinci grupta yer alan hukukçular, bu grup sorulara % 74 oranında evet, % 21 bazen, % 5 oranında da hayır cevabını vermiştir. Hukukçular ağırlıkla kendilerini "iyi bir yönetici" olarak görmektedirler. Ancak çok iyi, etkili ve verimli (başarılı) bir kamulaştırma davası yürütücüsü olunabilmesi için toplamda % 25'ler düzeyindeki, "bazen" ve "hayır"ların "evet"e dönüştürülmesi için yapılması gerekenler vardır (Çizelge 7.14).

Birinci grupta yer alan kamulaştırma yürütücüleri, üstlerini değerlendirdikleri bu grup sorulara % 57 oranında evet, % 30 bazen, % 13 oranında da hayır cevabını vermiştir. Kamulaştırma yürütücüleri -kendileri kadar olmasa da- ağırlıkla üstlerini "iyi bir yönetici" olarak görmektedirler. Ancak üstlerinin çok iyi, etkili ve verimli (başarılı) bir yönetici olabilmesi için, toplamda % 43'lere varan "bazen" ve "hayır"ların "evet"e dönüştürülmesi yolunda, kendilerine göre daha çok yapmaları gerekenlerin olduğunu düşündükleri ortaya çıkmıştır (Çizelge 7.15).

İkinci grupta yer alan hukukçular, üstlerini değerlendirdikleri bu grup sorulara % 68 oranında evet, % 27 bazen, % 5 oranında da hayır cevabını vermiştir. Hukukçular da yine -kendileri kadar olmasa da- ağırlıkla üstlerini "iyi bir yönetici" olarak görmektedirler. Ancak üstlerinin çok iyi, etkili ve verimli (başarılı) bir yönetici

olabilmesi için, toplamda % 32'lere varan "bazen" ve "hayır"ların "evet"e dönüştürülmesi yolunda, kendilerine göre daha çok yapmaları gerekenlerin olduğunu düşündükleri ortaya çıkmıştır (Çizelge 7.16).

Üçüncü grupta yer alan vatandaşlar, kamulaştırmacıları değerlendirdikleri bu grup sorulara % 28 oranında evet, % 72 oranında da hayır cevabını vermiştir. Vatandaşlar kamulaştırmacıları "iyi bir yönetici" olarak görmemektedirler. Onlara göre kamulaştırmacıların yapmaları gerekenler bir hayli çoktur (Çizelge 7.17).

Çizelge 7.15. Kamulaştırmacıların üstlerini değerlendirme durumu

	Sayı(Evet)	%
Üstleriniz size yetki devrediyor mu?	107	57
Üstleriniz amaç ve hedeflerini size açıklıyor mu?	98	52
Üstleriniz kurumda birimler ve personel arasında adil bir iş bölümü ve iş dağıtımı yapıyor mu?	105	54
Üstleriniz sizi ve yapılan çalışmaları periyodik olarak denetliyor mu?	123	63
Üstleriniz sizin performansınızı değerlendiriyor mu?	126	65
Üstleriniz kamulaştırma ile ilgili yenilikleri izliyor, destekliyor ve tatbik ediyor mu?	106	54
Üstleriniz işbirliği ve eşgüdüm sağlıyor mu?	119	61
Üstleriniz iş sorunlarını çözüyor mu?	112	57
Üstlerinizin yönetim ve çalışma ekibi var mı? Siz de bir yönetim ekibi içinde misiniz?	116	60
Üstleriniz sizin yetişmenize, bilgi ve becerilerinizi geliştirmenize yardımcı oluyor mu?	109	55
Üstleriniz üstlerinden aldıkları bilgileri size aktarıyor mu?	103	51
Üstleriniz sizin görüş ve önerilerinize önem ve değer veriyor mu?	124	62
Üstleriniz karar alırken size danışıyor mu?	81	41
Üstleriniz size, yaptığınız işin sonunda "Teşekkür ederim" diyor mu?	106	54
Üstleriniz sizin başarılı çaba ve çalışmalarınızı takdir ve tebrik ediyor; onları ödüllendiriyor mu?	76	38
Üstleriniz size adınızla hitap ediyor mu?	160	81
Üstleriniz sizinle her zaman selamlaşıyor mu?	171	86
Üstleriniz size inanıyor ve güveniyor mu?	151	78
Üstleriniz sizi özel günlerinizde (doğum, evlenme, yılbaşı, bayram vb.) kutluyor mu?	78	40
Üstleriniz kurum içinde ve/veya dışında sosyal, kültürel, sportif vb etkinlikler (çay, yemek, gezi vb.) düzenliyor mu?	53	27
Üstleriniz hatalarından ders alıyor mu?	92	51
Üstleriniz hata yaptığınızda sizi uyarıyor mu?	129	67
Başka kuruluşların ileri uygulamalarını araştırıyor musunuz?	102	52
Üstleriniz sizinle periyodik toplantı yapıyor mu?	97	50
Üstleriniz işlerinizi mesai içinde bitirmenizi istiyor mu?	111	58
Üstleriniz suç işlediğinizde cezalandırıyor mu?	59	33
Üstleriniz size gerekli ve yeterli kaynak sağlıyor mu?	99	53
Üstleriniz çalışma ortamını ve çalışma koşullarını iyileştiriyor mu?	109	56
Üstleriniz kurumsal ve sosyal normlara uyuyor mu?	133	69
Üstleriniz kurumunuza ve üstlerine(yönetime) bağlı mı?	169	86
Üstleriniz sizi memnun ediyor mu?	105	54
Üstleriniz hizmet sunduğunuz vatandaşları memnun ediyor mu?	122	63
Üstleriniz kendilerini sürekli geliştiriyor mu?	113	59
Ortalama		57

Çizelge 7.16. Hukukçuların üstlerini değerlendirme durumu

	Sayı(Evet)	%
Üstleriniz kurumda birimler ve personel arasında adil bir iş bölümü ve iş dağıtımı yapıyor mu?	22	67
Üstleriniz sizi ve yapılan çalışmaları periyodik olarak denetliyor mu?	22	67
Üstleriniz sizin performansınızı değerlendiriyor mu?	25	76
Üstleriniz kamulaştırma ile ilgili yenilikleri izliyor, destekliyor ve tatbik ediyor mu?	23	72
Üstleriniz iş sorunlarını çözüyor mu?	24	71
Üstleriniz sizin yetişmenize, bilgi ve becerilerinizi geliştirmenize yardımcı oluyor mu?	28	85
Üstleriniz üstlerinden aldıkları bilgileri size aktarıyor mu?	20	63
Üstleriniz sizin görüş ve önerilerinize önem ve değer veriyor mu?	26	77
Üstleriniz karar alırken size danışıyor mu?	15	44
Başka kuruluşların ileri uygulamalarını araştırıyor musunuz?	14	41
Üstleriniz sizinle periyodik toplantı yapıyor mu?	21	62
Üstleriniz size gerekli ve yeterli kaynak sağlıyor mu?	22	65
Üstleriniz çalışma ortamını ve çalışma koşullarını iyileştiriyor mu?	24	71
Üstleriniz kurumsal ve sosyal normlara uyuyor mu?	29	88
Üstleriniz sizi memnun ediyor mu?	24	71
Üstleriniz hizmet sunduğunuz vatandaşları memnun ediyor mu?	20	61
Üstleriniz kendilerini sürekli geliştiriyor mu?	26	79
Ortalama		68

Çizelge 7.17. Vatandaşların kamulaştırmacıları değerlendirme durumu

	Sayı(Evet)	%
Kamulaştırmayı seviyor ve severek yapıyorlar mı?	30	27
İnisiyatif kullanıyor ve sorumluluk alıyorlar mı?	17	16
Hedefleri önceden belirli miydi?	107	96
Çalışanların (personelin) performansı size faydalı oldu mu?	15	14
Personel size karşı saygılı ve nazik miydi?	50	45
Personel kendi aralarında uyumlu muydu?	78	70
Personele inanıyor ve güveniyor muydunuz?	40	36
Sizinle kamulaştırma öncesi toplantı yaptılar mı?	10	9
Sizinle periyodik toplantı yaptılar mı?	11	10
İşlerini mesai saati içinde bitiriyorlar mıydı?	85	78
Sizin toplumsal ve sosyal kurallarınıza uydular mı?	89	79
Kurumlarına, birbirlerine ve üstlerine(yönetime) bağlılar mıydı?	104	93
Kamulaştırmanın sonuçları kapsamında sizi memnun ettiler mi?	11	10
Kamulaştırma yapmaktan memnunlar mıydı?	41	37
Personel üstlerinden aldıkları bilgileri size aktarıyor muydu?	15	13
Personel sizin görüş ve önerilerinize önem ve değer veriyor muydu?	18	16
Kurum karar alırken size danışıyor muydu?	6	5
Personel kamulaştırma işinin sonunda size "Teşekkür ederim, hayırlı olsun vs.." dedi mi?	9	8
Personel size adınızla hitap ediyor muydu?	6	5
Personel size inanıyor ve güveniyor muydu?	6	5
Personel sizi belli aralıklarla arıyor halinizi soruyor mu?	0	0
Personel sizi özel günlerinizde (doğum, evlenme, yılbaşı, bayram vb.) kutluyor mu?	0	0
Personel sizin zor ve kötü günlerinizde acınızı paylaşıyor mu?	0	0
Personel size gerekli ve yeterli bilgi verdi mi?	3	3
Personel yeterli bilgi birikimine sahip miydi?	41	37
Personelin bilgi birikiminin sizin memnuniyetinize yararı var mıydı?	10	9
Ortalama		28

Üç grubun verdiği cevaplar bir arada değerlendirildiğinde; kamulaştırmacılar ve hukukçular kendileri "iyi yönetici" olarak görürlerken üstlerini, kendilerine göre iyi görmemektedirler. Vatandaşlar ise kamulaştırmacıları çoğunlukla kötü yönetici olarak değerlendirmektedir. Vatandaşların verdiği cevaplar; yaşanan kamulaştırma sürecinin olumsuz etkileri gölgesinde, sübjektif değerlendirme sonucu değerlendirmesi olsa da, gördükleri genel tablo ve kendilerine karşı gösterilen tavır, hareket ve süreç içerisinde yapılan temasların, beklentilerinin karşılanmamasının; sağlıklı bilgi akışı köprüsünün kurulamamasının gayet tabii bir yansıması olduğu muhakkaktır.

Dikkat çekici birkaç alt başlığa göz atmak gerekirse, kamulaştırmacılar "karar alırken astlarınıza danışıyor musunuz?" sorusuna % 67'ler düzeyinde, evet cevabını verirken, üstlerinin kendilerine danışması hususunda % 41'ler düzeyinde evet cevabını vermişlerdir. Dolayısıyla % 60 oranında, karar alma sürecinde paydaşı olmadıkları kararları -kamulaştırma sürecini- kendilerinin yürüttüğünü ifade etmiş durumdadırlar.

Aynı soruya hukukçuların verdiği cevaplar değerlendirildiğinde, hem kendilerinin astlarını karar alma sürecine dahil etmediği, hem de üstlerinin kendilerini karar alma sürecine dahil etmediği görülmektedir. O zaman, karar alma sürecinde olmadıkları için, kamulaştırma sürecini ve kamulaştırma davası sürecini içselleştirmekten memnun olmayan, yürütücü ve hukukçuların; karar alma sürecinde hiçbir şekilde muhatap kabul edilmeyen, hatta bilgilendirme toplantıları dahi yapılmadığını söyleyen vatandaşların, kendi gelecekleri hakkında, başkalarının uygulamalarını kabul etmelerini ve sonuçlarından memnun olmalarını beklemeye hakları var mıdır? Bize göre bu mümkün değildir. Bu sebeple yeni karar alma süreçleri geliştirilmelidir.

Bunun yanında, kamulaştırmacıların astlarının özel günlerinde onlarla beraber olup olmadıkları, sosyal kültürel faaliyetleri paylaşıp paylaşmadıklarına dair sorulara verilen olumsuz cevapların oranından daha fazla, onların üstlerinden aynı yöndeki beklentilerine dair cevaplarda görülmektedir. Vatandaşlar ise kamulaştırmacıları değerlendirdikleri bu sorulara hiç olumlu cevap vermediğine göre, aslında asosyal bir kurgu ve iletişimin; sadece iş sürecine bağımlı olduğu bir kurumsal yapılanmanın yürüttüğü kamulaştırma sürecinin kendilerine bu şekilde yansımasını normal kabul etmeleri gerekir.

Diğer taraftan tablolaştırılmayan başka bir soruya verilen cevaplarda, kamulaştırma yürütücülerinin % 60'lar düzeyinde, kamulaştırma biriminde kendi istekleriyle görevlendirilmedikleri görülmüştür. Evet cevabını verenlerin % 30'u bu

birimde olmaktan memnun değilken, hayır cevabını verenlerinde yine % 30'ları bunun bir tür ceza olduğunu düşünmektedir.

Yukarıdaki tablolarda yürütücülerin; başka bir soruya verdikleri cevaplarda, astlarının çalışmalarını takdir ettikleri halde; üstlerinin, kendilerinin çaba ve çalışmalarını takdir etmediklerini gözlemlediklerini belirtmişlerdir. Bu durumda, başka sorulara verilen "kurumumuzdan ve kamulaştırma sürecini yürüttüğümüz birimimizden memnunuz" cevabının çok da doğru olmadığı, çalışan beklentilerinin de karşılanamadığı, bu sebeple kamulaştırma sürecinin hedefi olan kamu yararı ve uzlaşmanın olumsuz etkilenebileceği söylenebilir.

Yine kurum içi bilgi paylaşımının hedeflenebileceği, toplantı yapılıp yapılmadığına dair soruya verilen cevaplar incelendiğinde, yürütücüler hem astlarından bunu esirgemekte hem de üstlerinin kendilerine karşı böyle bir yaklaşımı olmadığını bildirmektedirler. Bir anlamda hedeflerle ulaşılan noktaların kıyaslanabileceği, gerekmesi halinde alternatif yol ve yöntemlerin tartışılabileceği böyle bir mekanizmanın olmaması, vatandaşlara da yansımış ve hiçbir şekilde bilgilendirilmediklerini belirtmişlerdir.

Kamulaştırma birimlerinde çalışan yürütücüler, kamulaştırmanın sadece teknik, hukukçular da işin sadece hukuki bir iş olmadığını, sadece iletişim çatışmasının dahi sonuçta karşılaşılabilecek uzlaşmazlığın sebebi olabileceğini bilmeli, yatırımcı ve eğitimci kurum ve kuruluşlar da bu çerçevede tedbir geliştirmelidir.

7.2. Eğitim

Ankete katılanların resmi eğitimleri ve fiili öğrenme kaynakları anlamında kendilerini değerlendirmeleri ve kamulaştırma uygulamalarına yaklaşımlarının tespit edilmeye çalışıldığı bu bölüm, anketlerde Eğitim başlığı altında toplanmıştır.

Birinci grup ankete katılan kamulaştırma yürütücülerinin % 80'i eğitimini 2942 Sayılı Yasanın 4650 Sayılı Yasayla değiştirilmesinden; 2000'li yıllardan önce tamamlamış ve % 58'i lisans mezunudur.

İkinci grup ankete katılan hukukçuların, yaklaşık % 50'si 4650 Sayılı Yasayla 2942 Sayılı Yasanın değiştirilmesinden sonra, eğitimini tamamlamış ve % 91'si lisans mezunudur.

Üçüncü grup ankete katılan vatandaşların % 64'ü ilkokul mezunu ve % 9'u hiç okula gitmediğini belirtmiştir.

Çizelge 7.18. Kamulaştırmacıların meslek dağılımı

	Sayı	%
Harita	118	66
Ziraat	14	8
Mimarlık ve Ş.B.P	10	6
İnşaat	14	8
Diğer meslekler	22	12
Toplam	178	100

Üç grup bir arada değerlendirildiğinde; yürütücülerin % 68'si lisans ve üstü, hukukçuların % 100'ü lisans ve üstü eğitime sahipken, vatandaşların % 64'ü 1960'lı yılların ilkokul eğitimine tabi olmuş ve % 9'larının da hiç okulla bağlantısı olmamıştır. Yürütücülerle hukukçular ağırlıkla iyi eğitimliyken, vatandaşlar az ve yetersiz eğitimli veya eğitimsiz durumdadır.

Birinci grup ankete katılan kamulaştırma yürütücülerinin % 66'sı haritacıdır (Çizelge 7.18).

Birinci grup ankete katılan kamulaştırma yürütücülerinin aktif olarak işin içinde olan yaklaşık % 40'lık kesimi mühendis pozisyonundadır.

İkinci grup ankete katılan hukukçuların % 87'si hukuk fakültesi mezunudur.

İkinci grup ankete katılan hukukçuların % 78'i avukat pozisyonundadır.

Birinci ve ikinci grup bir arada değerlendirildiğinde; yürütücülerin % 82'si ağırlıkla harita olmak üzere ziraat ve inşaat meslek disiplinlerinden, hukuk birimlerinde ise hukukçular ağırlıklıdır. Ancak kamulaştırma birimleri faaliyetleri, ağırlıkla harita meslek disiplininin kontrolünde yürütülmektedir.

Birinci grup ankete katılan kamulaştırma yürütücülerinin yaklaşık % 50'lik kesimi harita mühendisliği disiplininin temel yapı taşı konumundaki dört üniversitenin mezunlarından oluştuğu görülmüştür.

İkinci grup ankete katılan hukukçuların yaklaşık % 60'ı önde gelen hukuk fakültelerinin mezunudur.

Birinci grup ankete katılan çoğunlukla teknik eleman olan, kamulaştırma yürütücüleri yaklaşık % 70 oranında başta hukuk olmak üzere alanları haricinde sosyal bilimlerde gelişim kaydettiğini düşünmektedir (Çizelge 7.19).

Birinci grup ankete katılan kamulaştırma yürütücüleri en çok hukuki konularda kendilerinin yetersiz olduğunu düşünmektedir (Çizelge 7.20).

Çizelge 7.19. Kamulaştırmacıların gelişim alanı durumu

	Sayı(1.+2.+3. Önem)	%(1.-2.-3. Önem Sırası Dikkate Alınarak Normalleştirilmiş Oran)
Hukuk alanında gelişim yaşadım	115	30
Teknik alanda gelişim yaşadım	123	30
Sosyoloji alanında gelişim yaşadım	39	7
Ekonomi k alanda gelişim yaşadım	31	5
Psikoloji alanında gelişim yaşadım	32	6
Analiz yapmada gelişim yaşadım	96	20
Hiç bir gelişim olmadı	11	4
Toplam	447	100

Çizelge 7. 20. Kamulaştırmacıların gelişim ihtiyacı duydukları alan dağılımı

	Sayı(1+2+3. Önem)	%
Hukuk	104	30
Teknoloji	30	9
Kamulaştırma Tekniği	67	19
Ekonomi	30	9
Sosyoloji	29	8
Psikoloji	31	9
CBS	32	9
Eksik olduğum bir alan yok	25	7
Toplam	348	100

Çizelge 7. 21. Hukukçuların gelişim alanı durumu

	Sayı(1+2+3. Önem)	%
Hukuk alanında gelişim yaşadım	23	49
Teknik alanda gelişim yaşadım	14	23
Sosyoloji alanında gelişim yaşadım	0	0
Ekonomi k alanda gelişim yaşadım	4	5
Psikoloji alanında gelişim yaşadım	3	4
Analiz yapmada gelişim yaşadım	8	13
Hiç bir gelişim olmadı	6	6
Toplam	58	100

İkinci grup ankete katılan hukukçular, yaklaşık % 23 oranında teknik konularda gelişim kaydettiğini düşünmektedir (Çizelge 7.21).

İkinci grup ankete katılan hukukçular, % 25 oranında kamulaştırma tekniği, % 20 oranında ise bu tekniğin uygulama aracı olan teknoloji alanında kendilerinin yetersiz olduğunu düşünmektedir (Çizelge 7.22).

Üçüncü grup ankete katılan vatandaşlar, % 37 oranında hukuki konularda, % 22 oranında ise psikoloji alanında gelişim kaydettiğini düşünmektedir (Çizelge 7.23).

Çizelge 7. 22. Hukukçuların gelişim ihtiyacı duydukları alan dağılımı

	Sayı(1+2+3. Önem)	%
Hukuk	9	20
Teknoloji	10	20
Kamulaştırma Tekniği	14	25
Ekonomi	5	8
Sosyoloji	2	2
Psikoloji	2	3
CBS	1	1
Eksik olduğum bir alan yok	9	20
Toplam	52	100

Çizelge 7. 23. Vatandaşların gelişim alanı durumu

	Sayı(1+2+3. Önem)	%
Hukuk alanında gelişim yaşadım	60	37
Teknik alanda gelişim yaşadım	8	6
Sosyoloji alanında gelişim yaşadım	0	0
Ekonomi k alanda gelişim yaşadım	22	15
Psikoloji alanında gelişim yaşadım	31	22
Analiz yapmada gelişim yaşadım	24	20
Hiç bir gelişim olmadı	1	1
Toplam	146	100

Üç grup bir arada değerlendirildiğinde, kamulaştırma yürütücülerinin farklı disiplinlerin düşünce yapısına sahip olma anlamında gelişim gösterdikleri halde, hukukçuların böyle bir gelişim göstermedikleri, dolayısıyla uygulayıcıların kararlarının sebebini anlayamayabilecekleri, bunun da mahkeme sürecinde kurumların temsilinin gereken şekilde yapılamamasının sebebi olabileceğini göstermektedir.

Vatandaşlar ise hukuk ve psikoloji alanlarında gösterdikleri gelişme ile depresyon yaşadıklarını, çoğunlukla uzlaşmaya yanaşmayacaklarını, ancak her halde kamulaştırmadan olumsuz etkilendiklerini ve psikolojik sorunlar yaşadıklarını göstermektedir.

Kamulaştırmacı ve hukukçuların verdikleri cevaplar her iki grubun, birbirine yaklaştığını ancak vatandaşa kesinlikle uzak olduklarını gösterir durumdadır. Vatandaş ise, “ne düşürsün ne de eksikliğini göstersin” düşüncesinin sembolü mahkeme ve hastane arasında kendisini hissetmektedir.

Başarılı bir kamulaştırma süreci için, vatandaş pasif konumda bulunduğuna göre; öncelikle yürütücü ve hukukçuların vatandaşa ve birbirlerine yaklaştırılması gerekmekte, vatandaş ise sadece “tehlike psikoloji”si gereği zorunlu kaldığında değil,

gayrimenkullerinin varlığı ve bilinçlilik gereği, kentleşme sürecinin muhtemel risk ve fırsatlarından haberdar olmaya çalışmalı ve olağanüstü durumlarda "diğerleri"nin yapabileceği muhtemel hatalar ve sürüklenmelerden uzak durmaya çalışmalıdır.

Birinci grup ankete katılan kamulaştırma yürütücüleri, kamulaştırmayı; % 26 oranında kendisinden önce bulunduğu birimde çalışanlardan, buna yakın % 25 oranında da kendi kendine öğrendiğini belirtmektedir. Burada, 139 sayısı 124'ten büyük olduğu halde, %'lik oranda 124'ün karşısında % 26 ve 139'un karşısında % 25 olmasının sebebi formülden gelmektedir. Fazla yer tutması sebebiyle detayları vermediğimiz, formülümüzde 1. önem sırasında işaretleyenlere % 60, 2.önem sırasında işaretleyenlere % 30 ağırlık ve 3. sırada işaretleyenlere % 10 ağırlık verilmiştir. Formül; Oran = [0,6*58(Benden öncekilerin aktardıklarıyla'yı 1. sırada işaretleyenlerin sayısı)*100] / 198(Birinci öneme toplam verilen cevap sayısı) + [0,3*43(Benden öncekilerin aktardıklarıyla'yı 2. sırada işaretleyenlerin sayısı)*100] / 188(İkinci öneme toplam verilen cevap sayısı) +[0,1*23(Benden öncekilerin aktardıklarıyla'yı 3. sırada işaretleyenlerin sayısı)*100] / 164(Üçüncü öneme toplam verilen cevap sayısı) şeklindedir. Rakama dönüştürüldüğünde,

Oran= 0,6*58*100/198+0,3*43*100/188+0,1*23*100/164=26

sonucuna ulaşılır. Aynı formül değişkenlere dikkat edilerek diğer seçeneklere uygulanır ve toplam cevapların (%100) içindeki dağılım oranları bulunur (Çizelge 7.24).

Verilen cevapların değerlendirilmesine bakıldığında; çoğunlukla "benden öncekiler" ve "kendi deneyimlerim" den edindiğim bilgilerle öğrendim seçenekleri, toplamda % 50'lere varan oranlarıyla öne çıkmıştır. Bu durum "iş yaparken öğrenilir" tezini kuvvetlendirmekle beraber, üniversite ve kurum içi eğitimin toplamda % 20'leri bile bulmaması çok anlamlı bulunmuştur.

Çizelge 7.24. Kamulaştırmacıların öğrenme kaynağı dağılımı

	Sayı(1.+2.+3. Önem)	%(1.-2.-3. Önem Sırası Dikkate Alınarak Normalleştirilmiş Oran)
Kamulaştırmayı benden öncekilerin aktardıklarıyla öğrendim.	124	26
Kamulaştırmayı kendi kendime edindiğim tecrübelerle öğrendim.	139	25
Kamulaştırmayı kurum içi eğitim yoluyla öğrendim.	59	11
Kamulaştırmayı okulda aldığım eğitim yoluyla öğrendim.	51	9
Kamulaştırmayı hukuk kaynaklarından öğrendim.	83	12
Kamulaştırmayı mesai arkadaşlarımdan öğrendim.	94	17
Toplam	550	100

Hukukçuların verdikleri cevaplarda, hukuk kaynakları ön plana çıksa da, "benden öncekiler", "kendim" ve "arkadaşlarım" seçeneklerinin toplamda % 50'lerde olması dikkat çekicidir (Çizelge 7.25).

Eğitim bir hayat tarzı olduğuna, değişim ve gelişim de mutlak olduğuna göre, hem üniversitelerde kamulaştırma eğitimlerinde uygulamaya yönelik yeni teknikler geliştirilmeli, hem de kurumlarda hizmet içi eğitim ve seminerler bir "tatil fırsatı" olarak değerlendirilmekten çıkarılmalıdır. Bu çerçevede, ticari bir anlayışa da sebep olmayacak şekilde üniversitelerle kamulaştırma yetkisine sahip kurumların ortak projeler geliştirmesi çok faydalı olabilir.

Kamulaştırma faaliyetlerini yürütenlerin iş hayatında edindikleri deneyimlerin ışığında, üniversite eğitimlerini değerlendirmelerine yönelik aşağıdaki sorulara verilen cevaplar da, uygulayıcıların ihtiyaç duyabilecekleri ile eğitim içeriğinin örtüşmesi için yapılması gerekenlerin bir hayli çok olduğunu bize göstermektedir.

Uygulamanın sonuçlardan biri olarak getirdiği eğitimlerinin farklı disiplinlerle çalışabilme yetisine katkısının dikkat çekici oranda yüksekliği, üniversite eğitiminde meslek dinamikleri haricindeki bakışın daha da teşvikinin, kamulaştırma sürecinin başarısını artıracağı görülmektedir.

Kamulaştırmacı ve hukukçuların üniversite eğitimleri gözüyle kamulaştırmayı değerlendirmeleri istenmiştir (Çizelge 7.26, 7.27).

Verilen cevaplar beraber değerlendirildiğinde, eğitim sürecinin hem disiplinler arası hem de uluslararası bir derinliğe kavuşturulmasının, sonucun kalitesinin artmasına faydalı olabileceğini göstermektedir. Yürütücülere sorulan kamulaştırmada "size en yakın meslek" hangisidir cevabında harita mühendisliği öne çıkmıştır (Çizelge 7.28). Hukukçulara sorulan kamulaştırmada "size en yakın meslek" hangisidir cevabında da yine harita mühendisliği öne çıkmıştır (Çizelge 7.29).

Çizelge 7.25. Hukukçuların öğrenme kaynağı dağılımı

	Sayı(1.+2.+3. Önem)	%(1.-2.-3. Önem Sırası Dikkate Alınarak Normalleştirilmiş Oran)
Kamulaştırmayı hukuk kaynaklarından öğrendim.	22	23
Kamulaştırmayı okulda aldığım eğitim yoluyla öğrendim.	16	21
Kamulaştırmayı benden öncekilerin aktardıklarıyla öğrendim.	21	20
Kamulaştırmayı kendi kendime edindiğim tecrübelerle öğrendim.	17	17
Kamulaştırmayı mesai arkadaşlarımdan öğrendim.	14	13
Kamulaştırmayı kurum içi eğitim yoluyla öğrendim.	7	6
Toplam	97	100

Çizelge 7.26. Kamulaştırmacıların üniversite eğitimini değerlendirme durumu

	Sayı(Evet)	%
Okulda bölümünüzde aldığınız eğitim kamulaştırma işine girişteki beklentilerinizi karşılamış mıdır?	46	24
Bölümünüzde aldığınız eğitim kamulaştırma işini yürütürken duyduğunuz ihtiyaçları karşılamış mıdır?	58	30
Eğitiminizin disiplinler arası gruplarla çalışabilme yetisine katkısı olmuş mudur?	144	75
Aldığınız eğitimde insan ve toplum bilimleri derslerine önem verilmekte miydi?	99	51
Eğitiminizle güncel olaylar, bu olayların kamulaştırma taraflarına etkileri konusunda görüş kazandınız mı?	92	48
Kamulaştırma işinde eğitiminiz boyunca aldığınız teorik bilgileri uygulanabilir buldunuz mu?	90	48
Kamulaştırma işini yaparken yaşadıklarınız size bölümünüzde aldığınız eğitimin, uluslararası nitelikleri olması gereken bir eğitim olduğunu gösterdi mi?	99	52
Kamulaştırma size göre uluslararası boyutu olan bir iş midir?	118	62
Kamulaştırma tecrübelerinizin disiplinler arası gruplarla çalışabilme yetisine katkısı olmuş mudur?	162	84
Mesleğiniz öğrencilerine kamulaştırmacı olmayı önerir misiniz ?	124	66
Kamulaştırma işi tek bir meslek grubunun yönetiminde mi yürütülmelidir?	55	31

Çizelge 7.27. Hukukçuların üniversite eğitimini değerlendirme durumu

	Sayı(Evet)	%
Okulda bölümünüzde aldığınız eğitim kamulaştırma işine girişteki beklentilerinizi karşılamış mıdır?	8	24
Bölümünüzde aldığınız eğitim kamulaştırma işini yürütürken duyduğunuz ihtiyaçları karşılamış mıdır?	5	15
Eğitiminizin disiplinler arası guruplarla çalışabilme yetisine katkısı olmuş mudur?	22	65
Aldığınız eğitimde insan ve toplum bilimleri derslerine önem verilmekte miydi?	13	38
Eğitiminizle güncel olaylar, bu olayların kamulaştırma taraflarına etkileri konusunda görüş kazandınız mı?	13	42
Kamulaştırma işinde eğitiminiz boyunca aldığınız teorik bilgileri uygulanabilir buldunuz mu?	16	50
Kamulaştırma işini yaparken yaşadıklarınız size bölümünüzde aldığınız eğitimin, uluslararası nitelikleri olması gereken bir eğitim olduğunu gösterdi mi?	13	43
Kamulaştırma size göre uluslararası boyutu olan bir iş midir?	19	59
Kamulaştırma tecrübelerinizin disiplinler arası gruplarla çalışabilme yetisine katkısı olmuş mudur?	22	69
Mesleğiniz öğrencilerine kamulaştırmacı olmayı önerir misiniz ?	8	24
Kamulaştırma işi tek bir meslek grubunun yönetiminde mi yürütülmelidir?	6	20

Çizelge 7.28. Kamulaştırmacıların en yakın meslek bakışı durumu

	Sayı	%
Harita ve Kadastro Müh.	184	28
Ziraat Müh.	113	17
İnşaat Müh.	149	23
Şehir ve Bölge Planlamacı	117	18
Mimar	62	10
Hukuk	19	3
İdari bilimci	4	1
Toplam	146	100

Çizelge 7.29. Hukukçuların en yakın meslek bakışı durumu

	Sayı(1+2+3. Önem)	%
Harita ve Kadastro Müh.	28	51
Ziraat Müh.	7	8
İnşaat Müh.	13	10
Şehir ve Bölge Planlamacı	17	26
Mimar	7	5

Çizelge 7. 30. Kamulaştırmacıların en önemli meslek bakışı durumu

	1. Önem		2. Önem		3. Önem		Ortalama Önem	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Harita Kadastro Müh.	66	34	12	8	3	5	81	24
Ziraat Müh	56	29	20	13	12	20	88	24
İnşaat Müh.	32	17	80	54	16	27	128	29
Şehir ve Bölge Planlama	25	13	27	18	16	27	68	16
Mimarlık	8	4	4	3	9	15	21	5
Hukuk	5	3	6	4	3	5	14	3
Toplam	192	100	149	100	59	100	400	100

Yürütücülere sorulan ‘Kamulaştırmada sorumlu olması gereken mesleklere dair önem sıralamasında da yine harita mühendisliği birinci önemde en ön sıradadır (Çizelge 7.30).

Birinci önemlilikte harita mühendisliği açık farkla en önde olmasına rağmen, ikinci önemlilikte inşaat mühendisliğine yapılan atıflar önemin genelleştirilmesi ortalamasında, bu disiplini % 29 ortalama ile ön plana çıkarmıştır. Bu durum, inşaat maliyetlerinin arsa maliyetlerinden çoğunlukla fazla olmasıyla açıklanabilir.

Kamulaştırma yürütücüleri deneyimlerinden elde ettikleriyle, kamulaştırma uzmanlığı şeklinde bir meslek grubunun oluşturulmasını faydalı görmektedirler (Çizelge 7.31).

Hukukçular da, deneyimlerinden elde ettikleriyle, kamulaştırma uzmanlığı şeklinde bir meslek grubunun oluşturulmasını faydalı görmektedirler (Çizelge 7.32).

Çizelge 7. 31. Kamulaştırmacıların kamulaştırma uzmanlığına bakışı durumu

	%(Evet)
Kamulaştırma Uzmanlığı adı altında bir meslek grubu oluşturulmalı mıdır?	80
Kamulaştırma yapan kişilerin eğitilmesine ihtiyaç var mıdır?	99
Mezuniyetten sonra kamulaştırma ile ilgili eğitim-öğretim programına katıldınız mı?	47
Evetse bu programın faydasını gördünüz mü? (kurs, seminer, vs..)	81

Çizelge 7. 32. Hukukçuların kamulaştırma uzmanlığına bakışı durumu

	%(Evet)
Kamulaştırma Uzmanlığı adı altında bir meslek grubu oluşturulmalı mıdır?	82
Kamulaştırma yapan kişilerin eğitilmesine ihtiyaç var mıdır?	97
Kamulaştırma davalarını yürüten hukukçuların eğitilmesine ihtiyaç var mıdır?	88
Mezuniyetten sonra kamulaştırma ile ilgili eğitim-öğretim programına katıldınız mı?	15
Evetse bu programın faydasını gördünüz mü? (kurs, seminer, vs..)	75

Hem hukukçular hem de yürütücülerin tamamına yakını eğitimi zorunlu görmekteyse de, ağırlıklı kısmı mezuniyetten sonra bir kamulaştırma ile ilgili bir eğitime katılmamış ancak, katılanlar fayda gördüğünü belirtmiştir. Vatandaşlara yöneltilen kamulaştırmacıların eğitilmesinin gerekip gerekmediğine dair soruya verilen cevapta kamulaştırmacı ve hukukçuları büyük oranda teyit etmektedir. Vatandaşlar kamulaştırmacıların eğitilmesine % 98 oranında ihtiyaç olduğunu belirtmişlerdir.

Hem hukukçular hem de kamulaştırmacılar eğitimin önemli bir ihtiyaç olduğunu düşünmektedirler (Çizelge 7.33, 7.34).

Çizelge 7.33. Kamulaştırmacıların meslek içi kamulaştırma eğitiminde fayda durumu(Genel)

	Sayı(Evet)	%
Kamulaştırma işine girişteki beklentilerimi karşılamıştır	61	28
Hukuki konularda beklentilerimi karşılamıştır	72	32
Teknik konularda beklentilerimi karşılamıştır	69	28
Yeniden yerleşim planlaması konusunda beklentilerimi karşılamıştır	8	3
Sosyal etkiler konusunda beklentilerimi karşılamıştır	15	4
Vatandaş psikolojisi konusunda beklentilerimi karşılamıştır	24	6
Toplam	249	100

Çizelge 7. 34. Kamulaştırmacıların meslek içi kamulaştırma eğitiminde fayda durumu(Meslek Bazında)

	Harita	Ziraat	Şehir ve Bölge Planlama	İnşaat	Mimarlık	Mühendis(inşaat hariç)	Toplam
Kamulaştırma işine girişteki beklentilerimi karşılamıştır	37	25	50			50	31
Hukuki konularda beklentilerimi karşılamıştır	39	13			33		33
Teknik konularda beklentilerimi karşılamıştır	20	62		80	67	50	31
Sosyal etkiler konusunda beklentilerimi karşılamıştır	2						1
Yeniden yerleşim planlaması konusunda beklentilerimi karşılamıştır	2		50	20			4
Toplam	100	100	100	100	100	100	100

Yürütücülerin kamulaştırmaya yönelik hizmet içi eğitimlerinden çoğunlukla hukuki alanlarda fayda gördüğü ve verilen eğitimlerde hukuki konuların ağırlıkta olduğu görülmektedir. Hukukçularda aldıkları eğitimde, hukuki ve teknik konularda fayda gördüklerini belirtmişlerdir.

Üniversiteler ve kurumların işbirliğinde sürekli eğitim anlayışı çerçevesinde yapılandırılabilecek, kamulaştırma eğitimlerinin içeriğinde zenginleştirme yapılması gerekmektedir.

7.3. Kamulaştırmada Türkiye Profili

Kamulaştırmacılara yaptıkları kamulaştırmalardan etkilenen kişi sayısının ne kadar olduğu hususu sorulmuştur (Çizelge 7.35).

Etkilenenlerden kaydı olanların rakamı, 250 kabul edildiğinde, 87*250=21750 rakamı ile karşılaşılır. Ortalama 1000 rakamı kabul edilmiş olsa, 1000*171=171.000 sonucuna ulaşılır.

Etkilenenler arasında olan vatandaşlardan yer değiştirenlerin sayısının ne olduğu anketin bir başka sorusudur (Çizelge 7.36).

Bundan sonra yapılacak kamulaştırmalardan etkilenecek vatandaş sayısı sorulmuştur (Çizelge 7.37).

Çizelge 7. 35. Kamulaştırmadan etkilenen vatandaş sayısı durumu

	Sayı	%
250 den az	42	25
251-5000	45	26
5000 den fazla	29	17
Böyle bir kaydımız yok	55	32
Toplam	171	100

Çizelge 7.36. Kamulaştırma sonucu yer değiştiren vatandaş sayısı durumu

	Sayı	%
25- 50 arası	20	12
50- 250 arası	23	14
250-1000 arası	23	14
1001 den fazla	11	7
Böyle bir kaydımız yok	90	54
Toplam	167	100

Yer değiştirenlerden kaydı olanların rakamı, 250 kabul edildiğinde, 86*250+11*1000=21500+11000=32500 rakamı ile karşılaşılır.

1000 Rakamının altında ortalama 500 kişi kaydı olanlar kabul edilse 22*500+23*1000=34000 en az sayısı ile karşılaşılır.

Bundan sonra yapılacak kamulaştırmalar sonucu yer değiştirecek vatandaş sayısı sorulmuştur (Çizelge 7.38). 1000 Rakamının altında ortalama 500 kişi kaydı olanlar kabul edilse 14*500+9*1000=16000 en az sayısı ile karşılaşılır.

Yer değiştirenlerden devlet kaynaklarıyla iskan edilenlerin oranı sorulmuş (Çizelge 7.39), yer değiştirenlerin muhatap olabileceği yeniden yerleşim eylem planının olup olmadığı sorusuna kamulaştırmacılar, % 91, hukukçular % 64 oranında olumsuz cevap vermişlerdir.

Çizelge 7.37. Bundan sonra yapılacak kamulaştırmalardan etkilenecek vatandaş sayısı durumu

	Sayı	%
25- 250 arası	24	15
251- 1000 arası	19	12
1001 den fazla	23	14
Böyle bir kaydımız yok	98	60
Toplam	164	100

Çizelge 7.38. Yapılacak kamulaştırmalar sonucu yer değiştirecek vatandaş sayısı durumu

	Sayı	%
25- 50 arası	17	11
50- 250 arası	11	7
250-1000 arası	14	9
1001 den fazla	9	6
Böyle bir kaydımız yok	108	68
Toplam	159	100

Çizelge 7.39. Yer değiştirenlerden devlet kaynaklarıyla iskan edilenlerin dağılımı

	Sayı	%
%1-2	30	19
%3-5	5	3
%6-10	4	3
% 10 dan dan fazla	7	4
Böyle bir kaydımız yok	111	71
Toplam	157	100

Bu grup sorulara verilen cevaplar bir arada değerlendirildiğinde, en çok “böyle bir kayıtlarının olmadığı” seçeneği işaretlenmiştir. Kaydı olmayanların da dikkate alınabilmiş olması mümkün olsaydı, ulaşılan rakamlar, en az iki kat miktara varabilirdi.

Bundan önce yapılanların bir şekilde kayıtlarının olmaması, kurumsal hafıza anlayışının kamulaştırmacı kurumlarda öncelikli bir konu olmadığını göstermektedir.

Yeni yapılacak kamulaştırma çalışmalarında emsal bedel araştırmasında kullanılması muhtemel eski kamulaştırmaların kurumlarda kayıt altında olmaması, her zaman kamulaştırmacı kurumlar için önemli bir risk; dolayısıyla maddi zarar, zaman kaybı ve adaletsiz sonuçlara yol açabilir.

Bundan sonra yapılacak kamulaştırmalarla ilgili de, ağırlıkla kayıtların olmaması, kamulaştırma çalışmalarının çoğunlukla plansız sürdürüldüğünü, dolayısıyla beklenmedik kamu ve vatandaş zararlarının olabileceğini, projelerin zamanında gerçekleştirilememesinin sebebi olabileceğini göstermektedir.

Kamulaştırmacılara hizmet sahalarında değişim eğiliminin nasıl olduğunu sorulmuştur (Çizelge 7.40). Kamulaştırmacılar hizmet sahalarında % 88 oranında her zaman büyüme eğilimi olduğunu, diğer bir soruya verilen küçülme politikası uygulanan herhangi bir kamu hizmeti olup olmadığına dair soruya % 91 olumsuz cevap verilmiştir. Bu iki soruya verilen cevaplar, kentleşme ve büyüme eğiliminin sürekli olduğunu, bu büyüme içinde kamu yararına yapılacak yatırımların önemli araçlarından kamulaştırmanın her zaman önemini koruyacağını göstermektedir.

Kamulaştırmacılara kamulaştırma altyapısının yeterlilik derecesini sorduğumuz soruya en çok kadastro verilerinin yetersizliği cevabı verilmiştir (Çizelge 7.41).

Kamulaştırmacılara göre kamulaştırmanın iyi yapılabilmesi için gerekli olan altyapı alanlarından en çok çeşitli düzeylerdeki planlarla ilgili olanlar öne çıkmaktadır.

Hukukçulara göre de, yine en öncelikle imar planları ve kadastral haritalar gelmektedir.

Çizelge 7.40. Kamulaştırmacılara göre hizmet sahası değişim eğilimi durumu

	Sayı	%
Büyüme eğilimi var	139	88
Küçülme eğilimi var	4	3
Değişim yoktur	15	9
Toplam	158	100

Çizelge 7.41. Kamulaştırmacılara göre altyapı yetersizliği mevcut durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Kadastral harita	45	15
İmar planları	51	14
Nazım planlar	35	11
Halihazır harita	35	11
Bölge planları	29	7
Kurumsal yapı	20	7
Diğer(T)	133	35
Toplam	348	100

Çizelge 7.42. Kamulaştırmacılara göre kamulaştırmada en önemli aşama dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Harita üretimi	86	21
Planlama	80	21
Bedel tespiti	70	15
Yeniden yerleşim eylem planı	63	19
Hukuki çalışmalar	50	11
Sosyal Çalışmalar	38	7
Coğrafi bilgi sistemleri analizi	37	7
Toplam	424	100

Kamulaştırma işinde öncesi, devamındaki ve sonrasındaki çeşitli aşamalardan hangisinin önemli olduğunu kamulaştırmacılara sorduğumuz diğer bir soruya harita üretimi ve planlamanın en önemli olduğu şeklinde cevap alınmıştır (Çizelge 7. 42).

Kamulaştırma işinde öncesi, devamındaki ve sonrasındaki çeşitli aşamalardan hangisinin önemli olduğunu hukukçulara sorduğumuz aynı soruya planlama ve bedel tespitinin en önemli olduğu şeklinde cevap alınmıştır (Çizelge 7.43).

Kamulaştırmacılar birinci öncelik sıralamasında, daha fazla tercih ettikleri geçici planlama çalışmasını tamamladıktan sonra; sosyal çalışmalar, halihazır harita, mülkiyet bilgisi ve kadastro haritaları gibi altyapı verilerini tam olarak edinmeli, yeniden yerleşim eylem planını yapmalı, emsal olabilecek verileri coğrafi bilgi sistemi teknolojisi analizleriyle, kamulaştırılacak gayrimenkullerin değer tespitinde kullanmalı ve süreci hukuki kurallar çerçevesinde tamamlamalıdır (Akay ve Çiçek, 2005).

Çizelge 7.43. Hukukçulara göre kamulaştırmada en önemli aşama dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Planlama	19	29
Bedel tespiti	17	18
Yeniden yerleşim eylem planı	12	17
Hukuki çalışmalar	9	15
Harita üretimi	7	9
Coğrafi bilgi sistemleri analizi	8	6
Sosyal Çalışmalar	4	5
Toplam	77	100

7.4. Kamulaştırma Sorunları

Bütün idari işlemler gibi, kamulaştırma uygulamalarının da, hukuksal yapısı sağlam bir biçimde oluşturulmaya çalışılmıştır. Yine de bir zor alım olan kamulaştırma, uygulayıcı kamu kurumları yönetimleri ve toplum üyeleri nezdinde çeşitli sıkıntı, anlaşmazlık ve kavgalara neden olmaktadır.

Türkiye'de taşınmaza dayalı planlamalarda taşınmaz malikinin önceden bilgisi olmaz ve katkısı istenmez ancak, sonuçları duyurulur. Haberleri olması ve yapabilmeleri halinde, kamu yararına göre değerlendirilerek sonuçlandırılacak, bir karşı çıkma hakları vardır. Yapılacak uygulamaya yön verecek bir değer endeksi de, ne yazık ki yoktur (Demirel ve Demir, 2002).

1983 Tarihinde yürürlüğe giren 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun uygulanmasında; yukarıda bahsedilen aşamalara göre, uygulamanın başlamasından önce, uygulama sırasında ve sonrasında olmak üzere çeşitli sorun grupları bulunmaktadır.

Kamulaştırma öncesi sorunlar;

- Mülkiyet hakkının yok sayılması; kamulaştırmasız el atma.
- İmar planı yapımı ve değişiminde disiplinler arası iletişim eksikliği.
- İmar planları yapım aşamasından süregelen zemin ve plan uyumsuzlukları.
- İşleme başlamadan önce yatırım programında işin yer almaması.
- Yatırım programında sıralama ve zaman tespiti.
- İş için gerekli olan yeterli ödeneğin hazırlanması.
- Alınan ve alınmayan kamu yararı kararları (Demirel ve Demir, 2002).

olarak sıralanabilir.

Kamulaştırmanın en çok dava konusu olan uygulama sırasında yaşanan sorunları ise;

- Ödenek temin edilmeden kamulaştırmaya başlanması (Demirel ve Demir, 2002).
- Ödeneksiz ve yatırım programında yer almaksızın kamulaştırma yapılması.
- Ölçü, sınırlandırma, tersimat, yüzölçümü hesabı, grafik-klasik pafta, küçük ölçekli pafta eksikliği, tescil harici olma gibi kadastro kaynaklı hatalar (Ceylan, 2008).
- Bedel tespit yöntemi ve komisyonun takdire yaklaşımları.
- Bedel Tespit Komisyonu'nun oluşturulması ve toplanması.
- Uzman mahkeme ve personel yoksunluğu.
- Bilirkişilik kurumunun işleyişi (Demirel ve Demir, 2002).
- Bilgi sistemi yoksunluğu (Akay ve Çiçek, 2005).
- Kısmi kamulaştırmalar (Demirel ve Demir, 2002).
- Mali kaynak yoksunluğu.
- Değer artışları.
- Tebligat işlemleri (Demirel ve Demir, 2002).
- Süreler ile ilgili kısıtların yaptırımın öngörülmemesi.

Kamulaştırmanın çoğunlukla hiç bahsedilmeyen sonrasında yaşanan sorunları ise;

- Toplumsal ve psikolojik sorunlar.
- AİHM'de açılan davalar sebebiyle ülke imajının zedelenmesi (Ceylan, 2008)

şeklinde sıralanabilir.

Bürokratik işlemlerin fazlalığı, kısmi kamulaştırmalar, tespit edilen bedelin haddi layık görülmemesi nedeniyle artan maliyet ve tıkanma, tebligat yöntemi ve bedellerin bankada bloke edilmesi ile ilgili sorunlar ise diğer sorunlardır (Çay ve Evren 2007).

Kamulaştırmanın, bireylerin mülkiyet haklarını resen ve tek taraflı bir müdahaleyle yok edebilen yapısı, uygulama sonucunda yıllarca sürebilecek büyük maddi ve manevi sorunların başlangıcını oluşturmaktadır. Kamulaştırmanın bu yapısı ile ortaya çıkan farklı bir idare anlayışı, idari ve adli faaliyetlerdeki hukuksal karmaşa, bu işlemlerin yürümesinde yaşanan birtakım idari, teknik sıkıntı ve imkansızlıklar, kamu kurumları ve mal sahiplerinin farklı yaklaşım ve yorumları, kamulaştırmanın

akabinde ve daha sonrasında yaşanan psikolojik, ekonomik, toplumsal sıkıntı ve bunalımlar, kamulaştırma sorunlarının değişik pencereleridir.

Ankete katılan kamulaştırmacı, hukukçu ve vatandaşlara; kamulaştırma sorunlarının en çok hangi sorun grubundan kaynaklandığı hususu sorulmuştur (Çizelge 7.44).

Kamulaştırmacılar sorunların, en çok vatandaş memnuniyeti grubundan kaynaklandığını düşünmektedir (Çizelge 7.45). Hukukçular toplam sayı olarak vatandaş memnuniyetini işaretlemiş olsalar da, birinci öncelikli sorun grubu olarak mali kaynağa ağırlık vermişlerdir (Çizelge 7.46). Vatandaşlara göre öncelikli sorun grubu, kendi memnuniyetlerinin sağlanamamış olması ile ilgilidir.

Çizelge 7.44. Kamulaştırmacılara göre kamulaştırmada sorun grubu dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Vatandaş memnuniyeti	104	24
Mali kaynak	99	21
Bedel tespiti	78	15
Yasa	40	8
Teknik İşlemler	52	9
Uzlaşma yaklaşımı	72	9
İdari İşlemler	48	8
Türkiye ve dünyada genel durum	19	3
Yargı	23	3
Kurum	8	1
Toplam	543	100

Çizelge 7.45. Hukukçulara göre kamulaştırmada sorun grubu dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Vatandaş memnuniyeti	16	18
Mali kaynak	15	23
Bedel tespiti	14	16
Yasa	9	14
Teknik İşlemler	6	3
Uzlaşma yaklaşımı	10	8
İdari İşlemler	4	5
Türkiye ve dünyada genel durum	6	9
Yargı	7	5
Kurum	0	0
Toplam	87	100

Çizelge 7.46. Vatandaşlara göre kamulaştırmada sorun grubu dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Vatandaş memnuniyeti	108	26
Uzlaşma yaklaşımı	90	22
Bedel tespiti	80	19
Kurum	67	16
Yargı	26	6
Türkiye ve Dünyada genel durum	21	5
Yasa	17	4
Teknik İşlemler	2	0
Toplam	411	100

Çizelge 7.47. Kamulaştırmacılara göre kamulaştırma sorunlarının değişim eğilimi

Sorunun Önem Derecesi Ortalaması	N	Mean	Std. Deviation	Min	Max	Normalite değeri
Türkiye ve Dünyada Genel Durum _Mevcut Durum	147	2,51	0,85	1	4,6	0,582
Türkiye ve Dünyada Genel Durum _10 Yıl Sonra	98	2,58	0,78	1	4,25	0,483
Türkiye ve Dünyada Genel Durum _50 Yıl Sonra	79	2,84	1,06	1	5	0,630
Vatandaş Memnuniyeti_Mevcut Durum	141	2,48	0,98	1	5	0,198
Vatandaş Memnuniyeti_10 Yıl Sonra	88	2,76	0,81	1	4,5	0,723
Vatandaş Memnuniyeti_50 Yıl Sonra	76	3,06	1,04	1	5	0,891
Teknik İşlemler_Mevcut Durum	133	2,37	0,99	1	5	0,220
Teknik İşlemler_10 Yıl Sonra	95	2,83	0,87	1	5	0,223
Teknik İşlemler_50 Yıl Sonra	6	3,17	0,81	2,45	4,27	0,809
İdari İşlemler_Mevcut Durum	134	2,47	1,01	1	5	0,153
İdari İşlemler_10 Yıl Sonra	112	2,67	0,96	1	4,84	0,397
İdari İşlemler_50 Yıl Sonra	70	3,25	1,15	1	5	0,617
Mali Kaynak_Mevcut Durum	129	2,15	1,00	1	5	0,036
Mali Kaynak_10 Yıl Sonra	71	2,64	0,71	1,25	5	0,142
Mali Kaynak_50 Yıl Sonra	65	3,00	1,10	1	5	0,249
Yasa_Mevcut Durum	130	2,37	1,06	1	5	0,173
Yasa_10 Yıl Sonra	70	2,84	0,68	1,17	4,25	0,242
Yasa_50 Yıl Sonra	64	3,31	1,04	1	5	0,493
Bedel Tespiti_ Mevcut Durum	133	2,40	0,89	1	5	0,526
Bedel Tespiti_10 Yıl Sonra	79	2,86	0,62	1,31	4,52	0,219
Bedel Tespiti_50 Yıl Sonra	70	3,11	0,96	1	5	0,511
Uzlaşma Yaklaşımı_Mevcut Durum	132	2,41	1,03	1	5	0,125
Uzlaşma Yaklaşımı_10 Yıl Sonra	70	2,82	0,84	1	5	0,327
Uzlaşma Yaklaşımı_50 Yıl Sonra	48	3,29	1,16	1	5	0,851
Kurum_Mevcut Durum	130	2,34	0,92	1	4,25	0,046
Kurum_10 Yıl Sonra	65	3,05	0,69	1,38	5	0,324
Kurum_50 Yıl Sonra	56	3,53	1,03	1	5	0,391
Yargı_Mevcut Durum	130	2,06	0,84	1	5	0,123
Yargı_10 Yıl Sonra	68	2,60	0,82	1	5	0,907
Yargı_50 Yıl Sonra	62	3,01	1,11	1	5	0,841

Üç grubun verdiği cevaplar bir arada değerlendirildiğinde, her üç grupta en fazla vatandaş memnuniyeti sorun grubuna atıfta bulunmuşlardır. İkinci sırada en fazla atıfta bulunulan sorun olarak da, kamulaştırmacılar ve hukukçular mali kaynak sıkıntısını işaret ederken, vatandaşlar bu konuyu bir sorun olarak hiç işaretlemişlerdir. Üçüncü sırayı her üç grupta da bedel tespiti almaktadır. Dördüncü sırada atıfta bulunulan sorun

olarak da, kamulaştırmacılar yasayı, hukukçular uzlaşma yaklaşımını, vatandaşlar kurumu işaretlemişlerdir.

Kurumdan kaynaklanan sorunlar kamulaştırmacılarda en sonda yer alırken, hukukçular bu konuda hiç sorun olmadığını düşünmektedirler.

Anketimizde sorun gruplarının zamansal değişimi; zaman içinde sorun olmaktan çıkıp çıkmayacağına dair görüşleri de sorulmuştur (Çizelge 7.47).

Yürütücülerin, sorun gruplarının, 10 Yıl ve 50 yıl sonrasında nasıl bir seyir izleyebileceğine dair bir projeksiyon çıkarmaya yönelik bu görüşlerine göre; teknolojik gelişmeler teknik işlemlerden kaynaklanabilecek sorunları, neredeyse tamamen yok edecektir. Yapılan bu anova tabloları ve T testler, normal dağılmış olup, bütün sorun gruplarında iyileşme olacağı beklenmektedir.

7.4.1. Vatandaş Memnuniyeti

Vatandaş memnuniyeti, kamulaştırma uygulamasının planlanmasından önce başlayarak, hiç bitmeyen bir süreci; kamulaştırma ve planlamanın, bir yönetim konusu olan bütün aşamalarını kapsamaktadır.

Çünkü kamulaştırma ile taşınmaz malikleri maddi ve manevi bağlarla bağlı oldukları gayrimenkullerini terk etmek zorunda kalmakta, göç, işsizlik gibi uzun erimli sosyal problemlerle karşılaşmakta ve kamulaştırmaya konu taşınmazı ile aynı nitelikte bir taşınmaz alamadığından ve başka bir yatırıma da dönüştüremediğinden çoğunlukla mağdur olmaktadır (Türkoğlu, 2008).

Memnuniyetin diğer boyutu planlamaya katılımı ele alındığında, Türkiye'de böyle bir kültürün olmadığı herkes tarafından malumdur. Bir deprem ülkesi olan Japonya'da bir bina yapılacağı zaman, arazi ile ilgili bütün çalışmalar yapılmakta, bunlar raporlaştırılmakta alternatif projeler haline getirilmekte, bireylerin ihtiyaç ve beklentileri, şehir estetiği, gelişim projeksiyonu doğrultusunda 'katılımcı' bir yapıyla ortak kararla uygulamaya geçilmektedir. Ancak her aşamasında uygunluk denetimi yapılmaktadır. Böylece hem herkesin memnun olduğu hem de depreme dayanıklı yapılar ortaya çıkmaktadır. Sınırlı sayıda kullanıcının yararlanacağı bina yapısında bile kullanıcı tercih ve beklentileri, alternatif projelerle karar oluşturulurken, bir mahalleyi, bir kenti, ülkeyi ve bütün Dünyayı ilgilendiren planlar hazırlanırken sonuçlarından doğrudan etkilenecek bireylerin katılımının sağlanmasından tabii bir şey olmaması gerekir (Evren ve Çay, 2009).

Çizelge 7.48. Kamulaştırmacılara göre vatandaş memnuniyeti sorunları dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Mülkiyet hakkına saygının yerleşmemesi	24	17
Planlama kararından önce gayrimenkulü kamulaştırılan vatandaşın görüşünün alınmaması	33	17
Muhatap vatandaşın bilgilendirilmemesi	23	10
Planda gösterilen kullanım amaçları tespiti kararına gayrimenkulü kamulaştırılan vatandaşında katılımının sağlanmaması	22	9
Kamulaştırma kararından önce gayrimenkulü kamulaştırılan vatandaşın görüşünün alınmaması	16	7
Gecekondu kültürü	9	5
Kamulaştırmaya muhatap vatandaşın yaşayacağı manevi sarsıntının öngörülmemesi	12	5
Kamuoyunun bilgilendirilmemesi	8	4
Siyasal iktidarların gecekondu affından oy toplamaya çalışması	6	3
Kamulaştırma kararına gayrimenkulü kamulaştırılan vatandaşında katılımının sağlanmaması	5	2
Sosyolojik etütlerin yapılmaması	15	4
Psikolojik etütlerin yapılmaması	14	5
Vatandaşın karşılıksız almaya alışması	7	3
Kamu yatırımından elde edilen kara vatandaşın paydaş edilmemesi	2	2
Vatandaşlarla ilgili sözel verilerin bulunmaması	6	1
Vatandaşa cahil muamelesi yapılması	3	1
Toplumun sosyolojik yapısı	10	3
Kamulaştırmadan sonra muhatap vatandaşlarla hiçbir şekilde ilgilenilmemesi	3	1
Toplumun psikolojik yapısı	3	1
Toplam	221	100

Ankete katılanların verdiği sorunlarla ilgili bütün cevaplara bakıldığında, yeterli büyük mali kaynaklardan gelen güçle, piyasa değerinden yüksek bedel tespitleri yapılabilseydi, vatandaş memnuniyetinde yaşanan sorunlar çok daha az olabilirdi. Ancak kamulaştırmada takdir edilen "bedel, bedel değildir" sözü yapılacak değer tespitinde maddi olan, kamulaştırılan gayrimenkul haricinde de feragat edilenlerin var olduğu hususunda dikkatimizi çekmektedir.

Ankete katılan kamulaştırmacılara vatandaş memnuniyetinin hangi alanını daha önemli buldukları sorulmuştur (Çizelge 7.48).

Hukukçulara da vatandaş memnuniyetinin hangi alanını daha önemli buldukları sorulmuştur (Çizelge 7.49).

Her iki grubun verdiği cevaplara bakıldığında en önemli sorun olarak mülkiyet hakkına saygının yerleşmemesi ilk sırayı almaktadır.

Kamulaştırmayı yapan idareler için kamulaştırma bedelinin ödenmesi artan bedeller sebebiyle çok zor olmaktadır. Bu sebeple kamulaştırma bedelleri kesinleştiği halde uzun süre ödenmemekte, idareler direnmekte resmen kamulaştırma yapılmamış

hükmünde olmaktadır. Ancak ihtiyaçlar sonlanmadığı ve idarelerce taşınmazlarla bu ihtiyaçlar giderilmek zorunda olduğu için fiilen kamulaştırmasız el atma konusu ön plana çıkmaktadır. İmar Kanununun 13. Maddesi çerçevesinde malik talebi ve idarelerin imar planı gereklerini yapmaktan vazgeçmesi halinde taşınmaz başka tasarruflara konu edilebilirken, buna rağmen idarelerin hem plan gereğini; kamulaştırmayı yapmaması ve hem de plan gereği kamu tesisinden vazgeçmemesi sebebiyle mevcut kullanım durumları devam ederken, mülk sahibi daha da mağdur olmakta, mülkiyet hakkı kısıtlanmaktadır (Sönmez, 2002).

Yerel mahkemeler ve Yargıtay uzun yıllardan beri, idarenin bir taşınmaza el atmış sayılabilmesi ve kamulaştırma ücretinin ödenebilmesi için, o arsada yol, okul, park gibi kamu hizmetinin fiilen yapılması şartını aramıştır. İmar planlarıyla kamuya ayrılan, arazilerine bir çivi dahi çakamayan arsa sahipleri devletten arsa bedelini de alamadığından, mağduriyet nedeniyle açılan davalarda, mal sahipleri "Arazine yol, okul, hastane yapıldıktan sonra gel, idare taşınmaza fiilen el atmamış, imarda yol görünüyor ama sen burayı kullanabilme hakkın varken herhangi bir hak talep edemezsin" cevabıyla karşılaşmıştır. Böylece imarı kamuya ayrılmış olarak çizilen arsa sahiplerinin arazilerini kullanabilmelerine yönelik bir yaklaşımda bulunmamıştır.

Son olarak, bir imar planı mağdurunun açtığı davada mahkeme, planda kamu alanı olarak ayrılan arsanın sahibine kamulaştırma bedelinin ödenmesine karar vermiştir. Yargıtay da yerel mahkemenin kararını onaylamış, idarelerin imar planında okul, hastane, yol gibi kamu arazisi gösterdiği arazileri maliklerinin yıllarca kullanamadığını hatırlatan Hukuk Genel Kurulu, bunun Anayasa'daki 'mülkiyet hakkı'na aykırı olduğuna dikkat çekmiş ve bu planlama fiilini “kamulaştırmasız el atma” olarak kabul eden mahkeme, arsa bedelinin sahibine ödenmesine karar vermiştir.

Çizelge 7.49. Hukukçulara göre vatandaş memnuniyeti sorunları dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Mülkiyet hakkına saygının yerleşmemesi	9	29
Planlama kararından önce gayrimenkulü kamulaştırılan vatandaşın görüşünün alınmaması	6	10
Planda gösterilen kullanım amaçları tespiti kararına gayrimenkulü kamulaştırılan vatandaşında katılımının sağlanmaması	5	12
Kamulaştırma kararına gayrimenkulü kamulaştırılan vatandaşında katılımının sağlanmaması	4	11
Diğer (Toplam)	18	38
Toplam	42	100

Kurulun içtihadı birleştirme kararı, tüm mahkemeleri bağlayıcı nitelik taşımaktadır. Dolayısıyla artık imar planında arazisi kamuya ayrılan arsa sahipleri, imar planının onanmasından itibaren ücretlerini alabilecektir (Dağlı, 2011). Söz konusu gelişme, Kartal 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'ndeki bir davayla ortaya çıkmıştır. 1978 yılında yapılan imar planında kısmen yol, kısmen okul alanı görünmesine rağmen, söz konusu yapıların inşasına başlanmamış, arsa sahibi o tarihten itibaren mülkünü kullanamadığı gibi bedelini de alamamış ve çareyi 2009 yılında dava açmakta bularak hakkını almayı başarmıştır.

Davalı yerel yönetim, kararı temyiz ederek Yargıtay'a göndermiş, karar davalı aleyhine bozularak yeniden ilk derece mahkemesine gönderilmiştir. İlk derece mahkemesi kararında direnince, dosya Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'na gitmiş, Genel Kurul ise 15 Aralık 2010 tarihinde verdiği karar ile taşınmaz sahibini haklı bularak mahkeme kararını onaylamıştır.

Mahkeme karar gerekçesinde 'idarece taşınmaza fiilen el atılmış olmasa dahi, taşınmazına hiçbir şey yapmasına müsaade edilmeyen taşınmaz malikine arsa bedelinin ödenmesi gerektiği' kararını vermiştir.

Mahkemenin kararında en çok dikkat çeken bölümü ise, kararı Anayasa ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne dayandırılmasıdır. Davalı İl Özel İdaresi'nin imar planında yıllardır okul alanı olarak ayırmasına karşın, taşınmazın usulüne uygun olarak hâlâ kamulaştırılmamasının Anayasa'nın 35. maddesindeki mülkiyet hakkına aykırı olduğu gibi, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararlarına da atıfta bulunarak, mahkemenin daha önceden bazı ülkelere verdiği diğer tazminat kararları örnek gösterilmiştir.

Bir kamulaştırma yaparak, zorla el atma hareketiyle mal sahibinin taşınmazı üzerindeki mülkiyet hakkının elinden alınmasıyla uğradığı zararın, hukuka ve hakkaniyete göre tazmin edilmemesi durumu, kamu vicdanı üzerinde olumsuz bir etkiye neden olacaktır.

Karar daha çok yeni olduğu için, kamulaştırmacı kurumlarda tartışılmaktadır. Ancak vatandaşın imar planında tahsis amacı belli olan taşınmazı kullanamamasını, Anayasa’nın 35. Maddesindeki mülkiyet hakkına aykırı bularak, kamulaştırmasız el atma olarak değerlendirmesi, mevcut kamulaştırma uygulamalarını da etkilemeye ve mülkiyet hakkına saygının Türkiye’de önemli bir uygulaması olarak şimdiden tarihe geçmeye aday durumdadır.

Anketimizin sonuçları ile Yargıtay'ın aldığı bu karar, tam olarak örtüşmekte ve Türkiye'de birçok kentte birçok parselde halen devam eden benzer sorunların çözümünde atıfta bulunulabilecek çok önemli bir adım olabilecektir.

Ayrıca, kamulaştırmasız el atmanın önlenebilmesi ve idarelerin haksız eyleminin ödüllendirilmemesi için, şu anda uygulanmayan, el atma tarihinden itibaren kamu alacakları için öngörülen en yüksek faizin uygulanması gerekmektedir (Hayta, 2007a). Yargıtay kararını gerekçe göstererek taşınmazı bu durumda olan bütün vatandaşlar, ilgili kurumlara başvurabilecek ve olumsuz cevap alması halinde, konu yargı tarafından çözüme ulaştırılacaktır. Bu sebeple kamu kurumları acilen bu durumdaki taşınmazların kamulaştırma sürecini başlatmalıdır. Ayrıca mülkiyet haklarının güvenliği için, performansı yetersiz geleneksel kadastro sistemleri yerine, taşınmazın yasal durumu hakkında uygun, güvenilir bilgi sağlayan, etkili ve düşük maliyetli coğrafi bilgi sistemlerine dayalı kadastro sistemi kurulmalıdır (Kaufmann ve Steudler, 2003).

İkinci önemli sorun olarak karşımıza çıkan, "Planlama kararından önce gayrimenkulü kamulaştırılan vatandaşın görüşünün alınmaması" aslında birinci sorunun da daha doğmadan engellenmesini sağlayabilir. Ancak çok ileri bir demokratik yaklaşım olan bu uygulama kamu kurumlarının yeterli arazi stokuna sahip olmasını ve detaylı sosyolojik etütlerin daha planlama sürecinden de önce tamamlamasını zorunlu kılmaktadır.

Diğer önemli sorun olarak öne çıkan vatandaşın bilgilendirilmemesi sorunu da, kararlara katılımın sağlanması ile ortadan kaldırılabilecektir.

Ankete katılan yürütücülerin, muhatap oldukları vatandaşların memnun olup olmadıklarına dair gözlemlerinin sorulduğu sorulara, kamulaştırmayla karşılaşmanın % 75 oranında vatandaş memnuniyetsizliğinin sebebi olduğu görülmüştür (Çizelge 7.50).

Kamulaştırmacıların pozisyonlarına göre vatandaşın tam memnuniyetinin mümkün olup olmadığı değerlendirilmiştir (Çizelge 7.51). Satın almanın vatandaş memnuniyetine etkisinin sorulduğu yine tarafımızca gerçekleştirilen 2005-2006 araştırmamızda kamulaştırmacılar, % 74 oranında vatandaşın memnun olduğunu belirtmişti (Çay ve Evren, 2007). Aslında o dönemde genel bir bakışla soru yöneltilmişse de, alınan son cevaplar bunun sadece uzlaşanlarla sınırlı olduğunu, ancak birçok sorunu da barındırdığını göstermektedir.

Çizelge 7.50. Kamulaştırmacıların vatandaş memnuniyetine yaklaşım durumu

	Sayı (Evet)	%
Eğitiminizin kamulaştırmaya muhatap vatandaş memnuniyetine katkısı olmuş mudur?	155	80
Kamulaştırma tecrübelerinizin kamulaştırmaya muhatap vatandaş memnuniyetine katkısı olmuş mudur?	170	89
Size göre vatandaş uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	110	56
Sözlü iletişim yazılı iletişime göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşta daha olumlu etki oluşturur mu?	174	90
Sadece yazılı iletişim kamulaştırmaya muhatap vatandaşta olumsuz etkiye neden olur mu?	136	70
Etkin iletişim kurmada kendinizi becerikli buluyor musunuz?	162	84
Etkin iletişim kurmada kurumunuzu çaba içinde buluyor musunuz?	160	84
Vatandaşla yaptığınız görüşmelerde kamulaştırma konusu, yapılan iş ve sonuçları hakkında yeterince bilgi verdiğinizi düşünüyor musunuz?	170	88
Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaş kamulaştırma ile karşılaştığı için memnun mudur?	48	25
Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşın tam memnuniyeti mümkün müdür?	31	16
Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlardan uzlaşanlar bu uzlaşmadan memnun mudur?	106	60

Çizelge 7.51. Kamulaştırmacılara göre vatandaşın tam memnuniyetinin mümkün olup olmadığı hususu

	Üst Yönetici	Yönetici	Mühendis/ Mimar	Şef	Tekniker	Memur	Avukat	İşçi	Teknisyen	Toplam
Evet	14	19	10	13	13	43	50	33		16
Hayır	86	81	90	88	87	57	50	67	100	84
Toplam	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Ankete katılan hukukçuların, muhatap oldukları vatandaşların memnun olup olmadıklarına dair gözlemlerinin sorulduğu sorulara, kamulaştırmayla karşılaşmanın % 70 oranında vatandaş memnuniyetsizliğinin sebebi olduğu görülmüştür.

Pozisyonlarına göre kamulaştırmacılar farklı düşünmemekle beraber, en olumlu fikre memurlar sahiptirler. Kamulaştırmacıların ağırlıklı kısmı vatandaşı uzlaşma kültürüne yatkın görürken, hukukçuların çoğunluğu vatandaşı uzlaşma kültüründen uzak görmektedir (Çizelge 7.52).

Kamulaştırma ile karşılaşmış vatandaşlara sorulan soruya verilen cevapta da, vatandaşların % 96 oranında kamulaştırma ile karşılaşmaktan memnun olmadığı tespit edilmiştir. Yürütücülere göre ise, vatandaşlar % 75 oranında kamulaştırma ile karşılaşmaktan memnun değildir.

Kamulaştırma ile muhatap olmuş vatandaşlara yöneltilen, memnuniyetsizliklerinin sebebi ile ilgili soruya öncelikle bedelin düşük olması, sonra da psikolojik ihtiyaçlarının dikkate alınmaması, göç ve çevreyle bağlarının kesilmesi,

ardından da kamulaştırma sonrası artan değer artışlarından yararlanamaması öne çıkmıştır (Çizelge 7.53).

Vatandaşa göre uzlaşanlarda % 93 oranında, hala yine aynı konularda öncelikle memnun değildir. Vatandaşa göre uzlaşmak aslında uzlaşmamaktan farklı değil ve uzlaşma konusunda herhangi bir gayret sarf etmesi gerekmemektedir (Çizelge 7.54).

Çizelge 7.52. Hukukçuların vatandaş memnuniyetine yaklaşım durumu

	Sayı (Evet)	%
Eğitiminizin kamulaştırmaya muhatap vatandaş memnuniyetine katkısı olmuş mudur?	18	58
Kamulaştırma tecrübelerinizin kamulaştırmaya muhatap vatandaş memnuniyetine katkısı olmuş mudur?	23	72
Size göre vatandaş uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	15	44
Sözlü iletişim yazılı iletişime göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşta daha olumlu etki oluşturur mu?	33	97
Sadece yazılı iletişim kamulaştırmaya muhatap vatandaşta olumsuz etkiye neden olur mu?	30	88
Etkin iletişim kurmada kendinizi becerikli buluyor musunuz?	28	85
Etkin iletişim kurmada kurumunuzu çaba içinde buluyor musunuz?	25	78
Vatandaşla yaptığınız görüşmelerde kamulaştırma konusu, yapılan iş ve sonuçları hakkında yeterince bilgi verdiğinizi düşünüyor musunuz?	23	70
Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaş kamulaştırma ile karşılaştığı için memnun mudur?	10	30
Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşın tam memnuniyeti mümkün müdür?	5	15
Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlardan uzlaşanlar bu uzlaşmadan memnun mudur?	23	70

Çizelge 7.53. Vatandaşların memnuniyetsizlik sebebi olarak gördüğü önceliklerin dağılımı durumu

	Sayı	%
Kamulaştırmanın varlığı	33	7
Bedelin düşük olması	70	15
Komşularıma göre zararımın daha çok olması	37	8
İdarenin tavrı	23	5
Kamulaştırılan gayrımenkulümün olduğu çevreyle ilişkimin tamamen kesilmesi	49	10
Kamulaştırmadan sonra idarenin takip ve ilgisinin kesilmesi	12	3
Kamu yararının gerçekleşmemesi	31	7
Yapılan kamu hizmetinden yararlanamamam	34	7
Yapılan kamu hizmetinden sonra oluşan değer artışlarından yararlanamamam	40	9
Kamulaştırmaya teğet veya yakın, değeri artan gayrımenkul maliklerinin herhangi bir külfetle karşılaşmaması	19	4
Uzlaşmayanların mahkeme yoluyla daha fazla bedel almaları	15	3
Bedel haricinde kaybettiğim psiko-sosyal ihtiyaçlarımın karşılanmaması	58	12
Başka bir şehre göç etmek zorunda kalmam	46	10
Toplam	467	100

Kamulaştırma yürütücülerine göre de, uzlaşan vatandaşların memnuniyetsizliğinin devam etmesinin sebebi olarak da, öncelikle yine bedelin düşük olması görülmektedir. Ardından kamulaştırmanın varlığı, sonra da komşularına göre

adaletsizlik yapıldığını düşünmeleri, memnuniyetsizliklerinin sebebi olarak görülmektedir (Çizelge 7.55).

Taşınmaz sahiplerinde kangren haline gelen adaletsizlik ve devlete güven duygusunun zedelenmesi yine kamunun kamu yararı adına yaptığı uygulamalardır. Örneğin; 1970'te inşaatına başlanan Birinci Boğaz Köprüsü için 1965'ten başlanarak Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırmalar yapılmıştır. Yaklaşık 21.767 m2 arsaya bugünün değerleriyle yaklaşık 400.000 Dolar ödenmiş, ancak bu alanın yalnızca 3.982 m2'si boğaz için amacı doğrultusunda kullanılırken, geri kalan kısım Zorlu gibi yerli ve yabancılara büyük ihale ve reklamlarla 800.000.000 Dolar dolayında bedele satılmıştır.

Çizelge 7.54. Vatandaşlara göre uzlaşan vatandaşların memnuniyetsizlik sebebi dağılım durumu

	Sayı	%
Kamulaştırmanın varlığı	23	5
Bedelin düşük olması	54	11
Komşularıma göre zararımın daha çok olması	47	10
İdarenin tavrı	15	3
Kamulaştırılan gayrımenkulümün olduğu çevreyle ilişkimin tamamen kesilmesi	55	11
Kamulaştırmadan sonra idarenin takip ve ilgisinin kesilmesi	14	3
Kamu yararının gerçekleşmemesi	25	5
Yapılan kamu hizmetinden yararlanamamam	55	11
Yapılan kamu hizmetinden sonra oluşan değer artışlarından yararlanamamam	47	10
Kamulaştırmaya teğet veya yakın, değeri artan gayrımenkul maliklerinin herhangi bir külfetle karşılaşmaması	23	5
Uzlaşmayanların mahkeme yoluyla daha fazla bedel almaları	34	7
Bedel haricinde kaybettiğim psiko-sosyal ihtiyaçlarımın karşılanmaması	55	11
Başka bir şehre göç etmek zorunda kalmam	41	8
Toplam	488	100

Çizelge 7.55. Kamulaştırmacılara göre uzlaşan vatandaşların memnuniyetsizlik sebebi dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Kamulaştırmanın varlığı	119	29
Bedelin düşük olması	154	38
Komşularıma göre zararının daha çok olması	85	10
İdarenin tavrı	14	2
Kamulaştırılan gayrımenkulünün olduğu çevreyle ilişkisiin tamamen kesilmesi	25	5
Kamulaştırmadan sonra idarenin takip ve ilgisinin kesilmesi	11	1
Kamu yararının gerçekleşmemesi	14	1
Yapılan kamu hizmetinden yararlanamaması	12	2
Yapılan kamu hizmetinden sonra oluşan değer artışlarından yararlanamaması	21	3
Kamulaştırmaya teğet veya yakın, değeri artan gayrımenkul maliklerinin herhangi bir külfetle karşılaşmaması	6	1
Uzlaşmayanların mahkeme yoluyla daha fazla bedel almaları	37	6
Bedel haricinde kaybettiği psiko-sosyal ihtiyaçlarının karşılanmaması	20	2
Başka bir şehre göç etmek zorunda kalması	12	2
Toplam	530	100

Ancak amacı doğrultusunda kullanılmamasına 2942/22. Madde çerçevesinde itiraz edilerek, amaç ve kamu yararı ortadan kalkmışsa malike iade edilmesi istendiğinden, sorunlar ortaya çıkmış ve süreç tıkanmıştır (Anonim, 2008b).

Diğer yandan, örneğin yol koridoru içerisinde kalan taşınmazların tamamının kamulaştırılması yoluyla malikinin elinden alınması; yol ve planın sağladığı yararlardan kesin bir çizgiyle uzaklaşmasına sebep olurken, teğet parsellerde önemli değer artışları ile malikine kazanç artışı sağlanmakta, kamu kurumları eliyle ardışık adaletsizlikler oluşturulmaktadır (Karaismail, 1991).

Temel haklardan sayılan mülkiyet hakkına yapılan bu kısıtlama, Kamulaştırma Yasasına aykırı olduğu gibi, Anayasanın 'ölçülülük', sınırlamayla öngörülen amaç dışında kullanılmama ilkesine aykırı ve kesin bir yetki saptırmasıdır. Bu sebeple, Türk kanun yapım geleneğinde hakim olan, soyut ve müphem kavramların tekrarlanması tekniği yerine, kısıtlamayı istisna haline getirecek şekilde kavramlar, açık-seçik tanımlanmalıdır (Erdoğan, 2003).

Anketimize göre hukukçuların % 52 sine göre de uzlaşan vatandaşın memnuniyetsizliğinin birinci sebebi, bedelin düşüklüğüdür.

Üç ayrı soruya iki grubun verdiği cevaplar bir arada değerlendirildiğinde, bedel düşüklüğünün kamulaştırma memnuniyetsizliğinin sebepleri arasında her zaman önde olduğu görülmektedir. Uzlaşma adımını atmakta hiç fayda görmeyen, adalet duygusu yara almış vatandaşın; uzlaşmayı kabul etmesi halinde bile, daha sonra oluşabilecek değer artışlarından yararlanabileceği hususunda, kurumlarca taahhüt verilmesi faydalı olabilecek, süreci kısaltabilecektir.

Kamulaştırmacılara yöneltilen uzlaşma yolunda yöntem geliştirip geliştirmediklerine dair soruya % 77 oranında, hukukçular ise aynı soruya % 72 oranında olumlu cevap vermişlerdir (Çizelge 7.56).

Kamulaştırma yürütücüleri tarafından, vatandaş memnuniyeti için detaylı bilgi verme, iyi davranış ve yol göstermenin memnuniyeti sağlamaya yönelik en etkili yöntemler olarak kullanıldığı öne sürülmüştür.

Hukukçular da aynı soruya % 37 oranında detaylı bilgi verme, % 18 oranlarında da yol gösterme ve iyi davranmayı işaretlemişlerdir. Ancak vatandaşlara sorulan yukarıdaki sorulara verilen cevaplarda; kamulaştırmacıların kendilerine gerekli bilgileri verip vermediğine dair soruya % 97 oranında olumsuz, % 90'larda bilgilendirme amaçlı toplantı yapılmadığı ve % 65'ler düzeyinde de kamulaştırmacılara güvenmediklerini belirtmişlerdir.

Kamulaştırmacıların çoğunluğu, vatandaşın iddia ettiğinin aksine yeterince bilgi verme konusunda bir zafiyet olmadığını düşünmrktedir. Mahkeme sürecinde kurum temsilcisi olan avukatların yarısının, bu konuda bir eksiklik olduğunu kabul etmesi ve üst yöneticilerin tamamının vatandaşın tam olarak bilgilendirildiğini düşünmesi dikkat çekicidir (Çizelge 7.57).

Kamulaştırmacılar tarafından vatandaşlara yönelik yapılanların neler olduğu hakkındaki soruya, ağırlıklı olarak % 32 oranında herhangi bir çalışma yapmadıkları şeklinde cevap verilmiştir. Teşekkür etme, moral destek ve sorunlarının dinlenmesi hususlarında ise vatandaşlar istedikleri karşılığı alamadıklarını belirtmişlerdir (Çizelge 7.58).

Çizelge 7.56. Kamulaştırmacılarca memnuniyeti sağlamaya yönelik yapılanlar dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Vatandaşa detaylı bilgi veririm	134	46
Ona yol gösteririm	108	21
Kızdıracak tavırlardan uzak dururum	57	7
Bir avukatla görüşmesini öneririm	15	2
Tanıdığım bir avukata yönlendiririm	7	1
İyi davranırım	61	14
Kamu yararını ve bunun için kendisi gibi bazı kişilerin fedakarlığının gerektiğini anlatırım	49	9
Toplam	431	100

Çizelge 7.57. Kamulaştırmacıların vatandaşa yeterince bilgi verme dağılım durumu

	Ust Yönetici	Yönetici	Mühendis/ Mimar	Şef	Tekniker	Memur	Avukat	İşçi	Teknisyen	Toplam
Evet	100	97	87	100	81	80	50	83	67	87
Hayır		3	13		19	20	50	17	33	13
Toplam	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Çizelge 7.58. Kamulaştırmacılarca vatandaşlar için yapıldığı bildirilenler dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Herhangi bir çalışma yapmıyoruz	75	32
Fedakârlıkları için onlara teşekkür ediyoruz.	72	23
Moral destek veriyoruz	52	16
Sorunlarını dinliyoruz	52	14
Aynı bölgede tamamen aynı özellikte başka bir taşınmazı satın alabileceklerini söylüyoruz	29	8
Başka bir bölgeye gitmelerini tavsiye ediyoruz	17	5
Bir avukatla görüşmesini tavsiye ediyoruz	8	2
Toplam	305	100

Kamulaştırmacıların herhangi bir çalışma yapmadıkları halde yaptıklarının faydası hususunda, projenin zamanında bitirilmesine, sosyal sorunların azalmasına, düzenli kentlere dair seçeneklerin işaretlenmesi ve hiçbir fayda olmaz seçeneğinin en düşük orana sahip olarak en geride kalması dikkat çekicidir (Çizelge 7.59).

Vatandaşlar aynı soruya verdikleri aşağıdaki cevaplarla, kamulaştırmacıların kendileri için herhangi bir şey yapmadıklarını düşündüklerini vurgularken, en önemli tavsiyeleri olarak "göç" ön plana çıkmaktadır (Çizelge 7.60).

Hukukçular % 34 oranında vatandaşların sorunlarını dinlediklerini, başka bir şey yapmadıklarını belirtmişlerdir. Yaptıklarıyla maliyetin düşebileceğini ve sosyal sorunların azalacağını düşünmektedir.

Kamulaştırmanın temel amacı olan kamu yararı, kamulaştırmaya muhatap vatandaşlar dahil olarak faydayı hedeflediği halde, hiçbir fayda görmeme eleştirisi kurumlarca dikkate alınmalıdır (Çizelge 7.61).

Vatandaşlara göre, % 93 oranında kamulaştırmadan memnuniyetleri tam olarak sağlanabilir. Onlara göre memnuniyet sağlanabilmesinde kamulaştırma sonrası yapılması beklenenler çok önemlidir. Detaylı bilgi verilmesinin yanında bedel olarak uygun bir gayrimenkulün; kentsel taşınmazın verilmesinin, onun memnuniyetini sağlayacağını düşünmektedir (Çizelge 7.62).

Çizelge 7.59. Kamulaştırmacılarca vatandaşlar için yapıldığı bildirilenlerin faydası dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Projenin süresinde bitirilmesini sağlar	61	28
Sosyal sorunları azaltır	59	23
Maliyetin artması engellenir	36	11
Daha düzenli ve çevreci yerleşimler oluşturulabilir	48	19
Devlet inancını kuvvetlendirir	35	12
Hiçbir faydası olmaz	14	8
Toplam	253	100

Çizelge 7.60. Vatandaşlara göre kurumlar tarafından kendileri için yapılanların dağılım durumu

	Sayı	%
Herhangi bir çalışma yapmadılar	71	66
Başka bir bölgeye gitmemizi tavsiye ettiler	21	20
Bir avukatla görüşmemizi tavsiye ettiler	9	8
Fedakârlıklarımız için bize teşekkür edildi	5	5
Sorunlarımızı dinlediler	1	1
Toplam	107	100

Çizelge 7.61. Vatandaşlara göre kurumlar tarafından kendileri için yapılanların faydası dağılım durumu

	Sayı	%
Hiçbir faydası olmadı	94	96
Devlete olan güven güçlendi	2	2
Sorunlar azaldı	1	1
Daha düzenli yerleşime sahip olduk	1	1
Toplam	98	100

Çizelge 7.62. Vatandaşlara göre memnuniyetleri için yapılması gerekenlerin dağılım durumu

	Sayı	%
Bedelin iki katı verilmeliydi	12	7
Kırsal taşınmaz olarak verilmeliydi	13	8
Kentsel taşınmaz olarak verilmeliydi	41	24
Doğru ve detaylı bilgi verilmeliydi	46	27
Kamulaştırma sonrasındaki hayatımla ilgili de destek verilmeliydi.	52	31
Hisse verilmeliydi	3	2
Hiç ilgilenilmedi	2	1
Toplam	169	100

Kurumlarca yapılan uygulamalarda sürecin hızlanması ve vatandaşın da aktif katılımının sağlanabilmesi için projenin sahiplenilmesi yönünde alternatifler geliştirilmelidir.

Çünkü vatandaş, ilgili gruplar ve sivil toplum örgütlerinin aktif katılımının, katılımcılığın özendirilmediği, iyi yönetişim, fırsat eşitliği, kazanç ve maliyet paylaşımı, şeffaflık, bilgilendirme, hesap verebilirlik, etkinlik, verimlilik, sürdürülebilirlik ilkelerinin esas alınmadığı; proje ve planlamalarda, hedeflerin belirlenmesinde, sorunların giderilmesinde, uygun tedbirlerin alınmasında, destek yerine karşıtlıklar oluştuğundan, istenmeyen sonuçlar, başarısızlıklar ortaya çıkabilmektedir (Eyyubi , 2004; Aktakas, 2006).

Kamulaştırma projesinden etkilenen insanların projenin yapımında çalıştırılması, istihdamının sağlanması, yok edilen gelir kaynağı yerine yeni bir gelir kaynağı işe sahip olunması, işle ilgili eğitim ve uzmanlaşma olacağından piyasanın ihtiyacı olan nitelikli işgücü ihtiyacının sağlanması, göç etmek zorunda kalanların perişan olmasının önlenmesi, bölgenin kalkınması, ülke sanayinin gelişmesini ve vatandaş memnuniyeti sonucunu getirecektir (Helvacıoğlu, 1995).

Bunun yanında proje karına hissedarlıkta vatandaş memnuniyetini kuvvetlendirecek bir yöntem olarak kullanılabilir.

Kurumlarca yapılan bilgilendirme toplantılarının kamulaştırma mevzuatında bir iş adımı olarak yer bulması, birincil ve ikincil düzeyde etkileneceklerin davetli olduğu

bir görüş alış verişi platformu şeklinde planlanması, uygulayıcıların memnuniyet gayretlerinin daha başarılı olmasını sağlayabilir.

Kamulaştırmacılara yöneltilen, vatandaş memnuniyetini artıracak ve yatırımı kolaylaştıracak bir yasanın yapılandırılmasının mümkün olup olmadığına dair soruya % 52 oranında olumlu cevap alınmıştır. Aynı soruya hukukçular % 40 olumlu cevap vermişlerdir.

Memnuniyetin ve insanın hedef olduğu iyi bir yasa için, yapılacak hukuki düzenlemeyle maddi ve manevi desteklerin artırılmasının faydalı olabileceği düşünülmektedir.

7.4.2. Mali Kaynak

Mali kaynak, kamulaştırmacı kurumların en önemli kısıtlayıcısıdır. Çünkü birçok kamulaştırma uygulamasında, kurumların yatırımlarının maliyetini aşan kamulaştırma bedelleriyle karşılaşması yatırımın varlığını veya zorunlu güvenlik tedbirlerini bile engelleyebilecek düzeydedir.

Öyle ki; kimi zaman tarihi ve kültürel değer taşıyan, antik bir kent ödeneksizlik sebebiyle kamulaştırılamayabiliyor. Adıyaman'da; M.Ö. 109'da kurulan Kommagene Krallığının 5 büyük kentinden birisi olan Perre Antik Kenti üzerinde bulunan Örenli Mahallesi'nin yerleşim alanının kamulaştırılması için Kültür ve Turizm Bakanlığı Sit alanı üzerinde bulunan Örenli Mahallesi'ndeki evlerin karşılığında TOKİ tarafından konut yapılması için çalışma başlatmış, TOKİ yetkilileri yerinde yaptıkları inceleme sonrasında hazırladıkları rapor doğrultusunda, köy tipi evlerin yapılması için 20 milyon TL ödeneğe ihtiyaç duyulduğunu belirlemiş ancak, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 1.derece arkeolojik SİT alanı içerisinde bulunan özel mülkiyet sahiplerinin taşınmazları için gerekli ödeneğin, ödenek yetersizliğinden dolayı yapılamayacağını belirtmişlerdir (Anonim, 2008a). Bunun gibi ödenek yetersizliği sebebiyle zorunlu kamulaştırmanın yapılamaması hem antik kentin yok olması riskini, hem de bu kente zarar veren üzerindeki yapı yasaklı ancak depremde yıkılma riski bulunan binalar sebebiyle ölüm korkusu yaşayan vatandaşların mağduriyetiyle çifte kaybı ortaya çıkarmaktadır.

Vatandaş memnuniyetinin de ana tetikleyicisi olan bedelin; maddi olan, taşınmazı da aşan değeri, sağlıklı ve herkesin; malikin dahi kabul edeceği bir şekilde tespit edilebilmesi için, kurumların mali kaynak konusunda sorun yaşamamasına bağlıdır.

Çizelge 7.63. Kamulaştırmacılara göre mali kaynak sorunları dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Mali kaynak yoksunluğu	57	41
İş için gerekli olan yeterli ödeneğin hazırlanmaması	43	23
İşleme başlamadan önce yatırım programında işin yer almaması	35	15
Yatırım programında sıralama ve zaman tespiti	30	13
Ödeneklerin yıl sonundan önce harcanması zorunluluğu	17	8
Toplam	182	100

Çizelge 7.64. Hukukçulara göre mali kaynak sorunları dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Mali kaynak yoksunluğu	10	37
İş için gerekli olan yeterli ödeneğin hazırlanmaması	10	27
Yatırım programında sıralama ve zaman tespiti	10	20
Ödeneklerin yıl sonundan önce harcanması zorunluluğu	6	16
Toplam	36	100

Ankete katılan kamulaştırmacılara mali kaynak sorununun hangi alanını daha önemli buldukları sorulmuştur (Çizelge 7.63).

Hukukçulara da mali kaynak sorununun hangi alanını daha önemli buldukları sorulmuştur (Çizelge 7.64).

Belediyelerimiz, kamulaştırmaya her yıl ortalama olarak, bütçelerinin % 2'si kadar ödenek ayırabilmekteler. Taşınmaz malların değerlerinin sürekli artması sebebiyle, kamulaştırılacak taşınmazların bedelleri de artmakta, bu değişim hızı satın alma veya kamulaştırmayı gerçekleştirilemez duruma getirmektedir. Bu nedenle de kamulaştırmacı kurumlar, planlanan faaliyetlerini kısıtlamak veya zamana yaymakta, bu da projenin ekonomikliğini ve faydasını ortadan kaldırmaktadır. Diğer taraftan doğrudan mal sahibinin cebine giren kamu kaynağı karşılıksız yatırım olduğundan ekonomik kayıp olarak değerlendirilmektedir (Uzun, 2000).

2005-2006 Döneminde tarafımızca yürütülen araştırma bulgularına göre, % 83 oranda verilen satın alma usulünün maliyetleri artırmadığına dair cevap değerlendirildiğinde, kurumlar tarafından yapılacak projelerin uzun erimli planlanması ve satın alma yolunun sürekli ve rutin bir şekilde devam ettirilmesi gerekmektedir (Çay ve Evren, 2007).

Kaynak sıkıntısı yaşayan birçok belediye, alt yapı, imar veya kamulaştırma gibi çalışmalar bir tarafa, personel giderlerini bile ödeyemez durumdadır. Çoğu kez aşırı istihdamın, savurganlığın, verimsiz kaynak kullanımın ve plansızlığın merkezi konumunda olan belediyelerin bu durumda, kamulaştırma ve yatırım yapması imkansız

durumdadır. Yerel yönetimlerin vergi gelirlerinin artırılmasıyla ilgili çalışmalar kurulan her hükümetin programında yer almaya devam etmektedir.

Belediyelerdeki bu yapının sadece onlarda olmadığı, aslında benzerinin farklı formatlarda bütün kurumlarda olduğu, herkesçe malumdur. Bu sebeple, yeni yatırımlara ve afet gibi olağanüstü durumlara yönelik hazırlıkların her zaman var olabilmesi için kurumsal kaynak planlamalarının daha sağlıklı yapılması, gereksiz harcamaların engellenmesi ve tasarruf bilincinin, bu kurumlarında parçası olduğu bütün toplumda geliştirilmesi gerekir.

Kurumlarda her zaman sadece verilen görevlerin yapılması istenmekte, daha fazlasına veya farklı alanlara yönelik fikir geliştirilmesine hoş bakılmamaktadır. Bu durum, çalışanların üretkenliğinin her zaman aleyhine sonuçlanabileceği düşüncesiyle engellenmesidir. Kamu yönetiminde, performans değerlendirmesi yerine adaletli ve gerçekçi bir personel teşvik sistemiyle her türlü gelişimin önü sürekli açık tutulmalıdır.

7.4.3. Bedel Tespiti

Kamulaştırmanın uygulayıcı kurum ve mal sahibi yurttaşlar bakımından en önemli unsurlarından biri, kamulaştırılacak taşınmaza, günün şartlarına göre geçerli, tutarlı, adil, kısa ve uzun vadeli sorunların çözümü için anlamlı bir bedelin takdir edilmesidir.

Mal ve hizmetler rekabet şartları göz ardı edilerek tek değerle fiyatlandırıldığı halde, spekülasyonun en fazla olduğu ve ekonomik bir yatırım aracı olan taşınmaz piyasasında; vergiye esas değer, alım-satım değeri, rayiç değer, kamulaştırma değeri, mahkeme değeri gibi değişik değerler bulunmaktadır. Bir parsel için belli zaman aralıklarında tek bir değerden bahsedilmelidir. Bilimsel araştırmalara göre farklı yaklaşımlar ve amaçlar için yapılsa da değerler arasında % 15-20'yi aşan bir fark olmamalıdır (Türkoğlu, 2008).

Kamulaştırmacılara yönelik anketimizle bedel tespiti ile ilgi sorunların hangi alanını daha önemli buldukları sorulmuştur (Çizelge 7.65).

Hukukçulara yönelik anketimizle bedel tespiti ile ilgi sorunların hangi alanını daha önemli buldukları sorulmuştur (Çizelge 7.66).

Çizelge 7.65. Kamulaştırmacılara göre bedel tespiti sorunları dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Uzlaşma komisyonunun vatandaşla uzlaşmada bedel tespit komisyonunun tespit ettiği bedelin üzerine çıkamaması	24	12
Bedel tespit yöntemi	23	12
Bedel tespit komisyonunun kurum içinden olması	17	9
Bedel tespit komisyonu üyelerine huzur hakkı verilmemesi	13	7
Kısmen kamulaştırılan parsellerdeki değer artışlarının bedel tespitinde hesaplamalara katıldığı halde kamulaştırma hattına teğet kalan parsellerdeki değer artışlarının dikkate alınmaması	11	6
Özel amacı olmayan emsal satışların tespit edilmesinin zorluğu	10	5
Diğer (Toplam)	100	50
Toplam	198	100

Çizelge 7.66. Hukukçulara göre bedel tespiti sorunları dağılım durumu

	Sayı(1+2+3)	%(N)
Uzlaşma komisyonunun vatandaşla uzlaşmada bedel tespit komisyonunun tespit ettiği bedelin üzerine çıkamaması	4	16
Bedel tespit yöntemi	5	13
Bedel tespit komisyonunun kurum içinden olması	4	10
Diğer (Toplam)	26	61
Toplam	39	100

Tespit edilen bedel, hem hukuka, adalete uygun olmalı, hem de uygulayıcı kurumu mali yönden zora sokmayacak miktarda olmalıdır. Kamulaştırma bedelinin adaletli tespiti, bu iki toplumsal zorunluluğun, dengeli bir buluşma noktasında uzlaşması ile sağlanabilecektir. Kamu yararının etkili bir şekilde yönlendirilebilmesi için hayati bir önem taşıyan bu konuda; dengesiz bir sonuç, kaynakların kötü kullanımı sonucu toplumsal gelir kaybı ile tarafların devlete, adalete ve birbirine olan güveninin yok olması ve çeşitli sosyal sorunların yaşanmasına yol açabilecek büyük bunalımlara sebep olabilecektir.

Kamulaştırma bedelinin tespiti ile mal sahibinin sebepsiz bir şekilde zenginleştirilmesine ya da malını değerinden çok düşük bir bedel karşılığı alarak onun fakirleştirilmesine sebep olunmamalıdır. Kamulaştırma bedeli ile mal sahibi, kamulaştırmadan önceki yaşamını sürdürebilmeli; devletin kendisinden haksız bir şekilde malını zorla aldığı gibi bir düşünceye kapılmamalıdır. Uygulayıcı kurumlar kamulaştırma öncesi yapacakları sosyolojik etütlerle, bu konuda belli bazı tedbirleri alabilecek öngörüye sahip olmalıdır.

4650 Sayılı Yasayla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ile bedel tespit komisyonunun belirlediği değer, bir üst limit kabul edilmekte ve vatandaşla yapılan uzlaşma görüşmesinde uzlaşmaya yönelik bedel, en fazla bu değere eşit olabilmektedir.

Yasada pazarlık şeklinde tarif edilmiş olsa da, uygulamada böyle bir şey söz konusu değildir.

Anketlerimize katılan hem kamulaştırmacılar hem de hukukçular, verdikleri cevaplarla serbest pazarlığın söz konusu olmadığı bu komisyonun amacını ve görev usulünü aslında bir tiyatro oyununa benzetmişler, anlamsız olduğunu vurgulamışlardır. Bedel ile ilgili en önemli sorun olarak görülen bu durum, kurumları alternatif yöntemlere zorlamış ve bu sefer de, edindiğimiz şifahi bilgilere göre, taşınmazlara olduğundan daha fazla değer tespitleri yapılmaya başlanmıştır.

Devamında olmadık sorunlarla karşılaşmamak adına, uzlaşma komisyonunun yapılandırılmasındaki bu eksik anlayış, bedel tespiti yönteminin de ardından gelen ikinci önemli sorun olmasının sebebidir. Bu bedeli tespit eden kurum içi personelden oluşan, komisyonunda benzer oyunu oynadığı, sadece uygun gerekçeleri sağladığı bir platform olduğunu göstermektedir.

Kısmen kamulaştırılan taşınmazlarda değer tespiti çalışmalarında, yatırım sonucu taşınmazda artan değer dikkate alındığı halde, kamulaştırma hattına teğet veya komşu olan taşınmazlardaki değer artışları, vatandaş tarafından çoğunlukla “piyango” gibi değerlendirilir. İşte, kamulaştırmacı ve hukukçular da bu konuda vatandaşlarla aynı kanaate sahip durumdadırlar.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, imar planının uygulanması nedeniyle oluşacak değer artışları ve plan sonucu oluşacak kullanma biçimlerine göre gelecek karın dikkate alınmaması gerektiğini belirtmektedir. Ancak planın uygulanmasıyla; kamulaştırmayla gelen değer artışından komşu parseller yararlanırken, kamulaştırmaya muhatap parseller yararlanamamakta ve ekonomik kayıp söz konusu olmaktadır. Bu da, kamulaştırma ile devletle karşı karşıya gelen vatandaşların devlet inancını ve hukuka güvenini sarsmaktadır.

Yine, bazı kısmi kamulaştırmalarda mal sahiplerinden yüzde elliler düzeyinde kamulaştırma bedelinden indirim yapılarak değerlenmeden yararlanma tahsil edilmekte, ama aynı zamanda komşu parsellerde oluşan değer artışı dikkate alınmamaktadır. Bu durumda toplum vicdanını, dolayısıyla toplum – devlet ilişkisini zedelemektedir.

Kamulaştırma bedelinin adaletli bir biçimde tespiti konusu, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun çeşitli maddelerinin gerekçelerinde değerlendirilmiştir. Yasanın 32. maddesinin gerekçesinde; kamulaştırma uygulamalarında amaca uygun, suiistimalleri ve spekülasyonu önleyici, kamulaştırma bedelinin, gerçek ölçülere göre tespit edilmesini sağlayıcı, idareleri fazla yük altına sokmadan mal sahipleri aleyhine

olabilecek durumları önleyici bir tutum içinde olmanın amaç olması gerektiği belirtilmiştir. Bu durum, kanunun bedel tespiti konusundaki hassasiyetini ve dengeli yaklaşımını göstermeye yönelik olsa da, fiilen bu dengenin kurulması çok zordur.

Kamulaştırma Yasası gereğince, bedel tespit komisyonu tarafından, bedel tespiti için emsal olarak kullanabilecek özel amacı olmayan satışları ve bunların değerlerini, tespit edilebilmesi pratikte pek mümkün olmaz. Bu da yine uzlaşma komisyonuna gidecek bedelin, sağlıklı şekilde tespit edilebilmesini engelleyen bir unsurdur.

Bütün ülkeler gibi Türkiye'de de kamulaştırma bedel tespitinde hangi ölçütlerin kullanılması gerektiği büyük bir tartışma konusu olmuştur. Cumhuriyetin başlangıcından beri Türkiye'de bu tartışma kamulaştırma bedelinin, objektif usule göre mi yoksa sübjektif usule göre mi belirlenmesi gerektiği şeklinde olmaktadır.

Sübjektif bedel tanımlamasından, her taşınmaz için saptanan rekabet piyasası bedeli anlaşılırken, objektif yöntemde, yasama organı ölçütü kendisi belirlemektedir. Cumhuriyet döneminde kamulaştırma bedeli tespiti, kısa süreli bazı hukuki değişiklikler haricinde, sübjektif usulün temel ilkelerine göre belirlenmiştir.

Genel sorun gruplarında en önemli sorun olarak ortaya çıkan, vatandaş memnuniyetinin de en önemli sebeplerinden olan, bedel tespitinin sağlıklı bir şekilde yapılamaması bütün süreci olumsuz etkileme potansiyeline sahiptir. Bedel tespitinin sübjektif usule, piyasa koşullarına göre yapılması iyi, vatandaşın lehine, objektif usule belirlenen ölçütlere göre yapılması kötü, vatandaşın aleyhine olarak değerlendirilmiştir.

Belli dönemlerde bedel tespiti usulüyle ilgili Anayasal değişiklikler yapılmıştır. Bunlardan biri 1971 değişiklikleridir. Bu değişikliklerle, vergi değeri üst limit olarak kabul edilmiştir. 1488 Sayılı Yasanın 1971 yılında yürürlüğe girmesi ile söz konusu malın malikinin, kanunda gösterilecek usul ve şekle uygun olarak bildireceği değerin ölçüt olarak alınması, sübjektiflikle objektiflik karması bir durum oluşturmuştur (Aytaç, 1987).

1971 Değişikliklerine kamuyu zorlayan olay, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nden aldığımız bilgilere göre, Keban Barajı kamulaştırmalarıdır. Hala Türkiye'nin, enerji ihtiyacının önemli bir kısmını sağlayan kaynak olan, Keban Barajı'nın yapımı için sürdürülen kamulaştırma işlemleri sırasında avukatların bazılarının köy köy dolaşarak taşınmaz maliklerine 'Bilirkişilerin takdir edeceği değerleri kesinlikle kabul etmeyin. Sizden hiçbir masraf ve avukatlık ücreti karşılığı bir kuruş bile peşin almayacağız. Dava sonunda, bedeli ne kadar yükseltebilirsek yarısı sizin, yarısı bizim.' telkininde bulundukları iddia edilmektedir. Bu projenin sosyal

sonuçlarından biri de ispirtodan ölen onlarca gencimizdir. Ne yazık ki bu yöntem bazı simsarlar tarafından, hala kullanılmaktadır. Kamulaştırma uygulamalarında, gerçek karşılık kavramının bu şekilde kötüye kullanılması sadece Keban kamulaştırmalarında o zamanın değeriyle milyarların kamunun elinden çıkmasına neden olmuştur.

1982 Yılında kabul edilen yeni anayasanın 46. maddesi, kamulaştırma bedelinin tespit edilmesinde vergi değerinin etkisine yeniden anayasal bir temel kazandırmıştır. Maddenin 2. fıkrası ile kamulaştırma bedelinin saptanması konusunda gerekli ilkelerin yasayla belirleneceği vurgulanmakla beraber, bedel tespitinde yasanın dikkate alması gereken ölçütlere de yer vermiştir. Bu ölçütler:

- Vergi bildirimi,
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış değer takdirleri,
- Taşınmaz malların birim fiyatları,
- Yapı maliyet hesapları,
- Diğer objektif ölçütler, şeklinde sıralanmıştır.

3 Ekim 2001 tarih ve 4709 sayılı yasa ile 1982 Anayasasında, yapılan değişiklik ile 46. maddenin 2. fıkrasında yer alan bedel tespit ölçütleri madde metninden çıkarılmış, maddede yalnızca kararlaştırılan bedelin nakden ve peşin olarak ödeneceği hükmü bırakılmıştır.

2001 Değişiklikleri ile kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi bildiriminin anayasal varlığına son verilmesinin, taşınmaz malının değerini gerçekte olduğundan az bildirerek vergi kaçıranlara engel olmayı güçleştireceği savunulsa da; kamulaştırma bedeli tespitinde vergi değerinin önemini tamamen ortadan kaldırdığı da düşünülmemelidir. Çünkü, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 11.maddesinde, bedel tespit esasları kapsamında vergi beyanına da yer vermiştir. Vergi değeri, uygulamada, bedelin tespiti konusunda ikinci derece bir ölçüt olarak değerlendirilse de, bedel tespitinden bütünüyle soyutlanmış değildir. Vergi değeri ile beraber, 11. maddede yer verilen, ‘bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler’ ibaresi, Türk kamulaştırma sisteminde, objektif usulün izlerinin de bulunduğunu göstermektedir.

Ankete katılanların tamamına yakını vergi değerinin bedel tespitinde dikkate alınmasını doğru bulmasalar da, yasada bu durumun korunması yine fiili durumla önemli bir tezat oluşturmaktadır.

Kamulaştırma uygulamalarında, bedelin tespitinde kullanılacak ölçütlerle beraber, söz konusu bedelin belirlenmesinde görevli olan kıymet takdir komisyonunu

oluşturan kişilerin, çeşitli aksaklık ve sorunlara neden oldukları da görülmektedir. Bu kişilerin, kanunu yorumlama konusunda yaşadıkları aykırı fikirler, taraflı tutumları veya iyi niyet taşımamaları gibi çeşitli sorunlar yaşanmaktadır.

Kamulaştırma Kanununda bedel tespiti için, başka kurum, kuruluş ve diğer kaynaklardan bilgi alabilme yetkisi verilen bedel tespit komisyonunun niteliklerine değinilmemiştir. 4650 Sayılı Yasadan önceki uygulama yanlışlıklarını düzeltme amacıyla böyle bir yapı oluşturulmuş olsa da; teknik, ekonomik, hukuk ve sosyal birikim gerektiren değerleme işleminin deneyimsiz kişilerce yapılması, yeni sorunların doğmasına ve yargı yükünün artmasına sebep olmaktadır (Türkoğlu, 2008).

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde Türkiye ile ilgili kamulaştırma kararları incelendiğinde, zamanında ödenmeyen kamulaştırma bedellerinin arazinin rayiç değerini yansıtmaması, bedelin hiç ödenmemesi, bedel artırımı, bedel tespiti hesaplama yöntemi, mülkiyet hakkına saygı, ödenen faizin yetersizliği, çevresel etkiler, bedelsiz kamulaştırma ve tapu iptali gibi gerekçelerle davalar açılmıştır (Çay ve Evren, 2007). Bunların çoğu bedel tespit komisyonunun usul, yaklaşım ve tespit değerleriyle ilgilidir. Kamulaştırma işleminin hukuksal çerçevesindeki zafiyet sebebiyle ortaya çıkan bu sorunları ortadan kaldırmak amacıyla, 2001 yılında 4650 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklikler yapılmıştır. Kamulaştırma Kanunu'nun, işlem ile ilgili olarak bireylere tanıdığı özgürlük alanının genişlemesinde, 2001 değişiklikleri önemli bir dönüm noktasıdır.

Adalet Bakanlığı İnsan Hakları Bilgi Bankası web sayfası verilerine göre, AİHM'de 4650 Sayılı Kanun'un yargı sürecine dahil olmasına kadar olan kamulaştırma davalarının başvuru tarihlerine bakıldığında, dava sayılarında artan, bu tarihten sonra ise azalan bir değişim görülmektedir. Bu boyutuyla 4650 Sayılı Kanun'un Türkiye'nin üzerindeki uluslararası baskıyı azalttığı söylenebilir. Bu davaların sonuçları incelendiğinde ise 2005 ve 2006 da olağan üstü bir artış görülmekte, bu da 4650 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden hemen önce açılan davalar sebebiyledir (Çay ve Evren, 2007).

2942 Sayılı Kanunun 4650 Sayıyla değiştirilmesi; 2001 değişikliği, bedel tespiti konusundaki asli yetkinin idarenin elinden alınarak bağımsız mahkemelere verdiği ve kıymet takdir komisyonunun yapacağı tespiti esas olmaktan çıkarıp ikincil bir seviyeye indirgediği şeklinde yorumlasa da, Devlet Su İşleri'nde yapılan kamulaştırmalarda % 76'lara, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde % 50'lere varan uzlaşma oranı, bedel tespit komisyonunun ve idarenin çalışmalarını daha da önemli kılmıştır. Bu yöntem için

verilen bu oranlar aslında başarı için önemli bir yol kat edildiğini göstermesi anlamında önemidir. Böylelikle hem kamu kurumlarının güvenilirliği artmış, hem de vatandaş adaletli bir şekilde hakkını alma fırsatına erişmiştir. Uzlaşma olmaması halinde ise, yapılanlar mahkemenin seyrini yönlendirecek bir hazırlık işlemi durumundadır (Hayta, 2007b).

2005-2006 Araştırmamızda kamulaştırmacılara yöneltilen anketimize verilen cevaplara göre % 50 oranında mahkeme kararıyla belirlenen bedel daha yüksektir (Çay ve Evren, 2007).

Yine 2001'de yasanın 4650 Sayılı Kanunla değiştirilmesinden sonra, Karadeniz Otoyolu Projesi için, 2002-2005 yılları arasında açılan davalarda; Artvin, Rize, Trabzon, Giresun, Ordu ve Samsun'dan oluşan, altı ilde yapılan komisyon değerlemeleri ile Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları sonucunda ortaya çıkan farklar 'kamulaştırma yasası sorunu'nun devam ettiğini göstermektedir. Artvin'de 12, Rize'de 5, Trabzon'da 4.5, Giresun'da 24, Ordu'da 10 ve Samsun'da 3 kata kadar kamulaştırma bedellerinin arttığı parseller olmuştur. 4650 Sayılı Kanunla değerleme sorunlarının AİHM'ye kadar gitmesi ve yine de çözülememesi sebebiyle yeniden yapılandırılan ve buna göre değiştirilen Kamulaştırma Kanunu'na göre anlaşmayan mülk sahipleri bu artışlardan yararlanma hakkını kaybetmiştir. Bu sonuç Kamulaştırma Yasasında yapılan değişikliğin, değerleme konusunda vatandaşın memnuniyetini sağlamaya yetmediğini göstermektedir (Demir, 2007).

Kamulaştırmacıların % 62 olumsuzlukla verdiği, yatırımı ve memnuniyeti sağlayabilecek bir değer tespitinin yapılamayacak olduğu düşüncesi, başka bir soruya verilen cevapla da teyit edilmektedir. Kamulaştırmacıların % 60'ına ve hukukçuların % 66'sına göre, 4650 Sayılı Yasanın çıkarılmasından sonra, kurumların yaptığı çalışmalar ve bedel tespiti, Hayta'nın da öngörüsünü teyit edecek şekilde, mahkemelere hazırlığa dönüşmüştür.

Eğer yasada ve işleyişte yapısal değişiklikler yapılmazsa, kurumlardaki bu anlayış zamanla daha geniş kitlelere yayılacak ve sürekli bir tiyatro sergilenmiş olacaktır.

Yasa koyucu asli görevi ile şekillendirdiği kanunlarla sorunların çözülmesini ilk amaç olarak merkeze alması gerekirken, idarelerin kamulaştırma sürecinde tekemmül ettirdiği dosyanın mahkemelere hazırlığa dönüşmesi; sorunların çözümünün yargıya havale edilmesi; hem kanun yapmanın amaçlarına, hem hizmet gereklerine hem de yasa koyucunun misyonuna ters düşmektedir (Sayın, 2002). Bu sebeple, süreci kontrolünde

tutmak isteyen kamulaştırmacılar, kamulaştırmanın yargıya intikal etmemesi için neler yapılmalı şeklindeki sorumuza, "taşınmaz malikinin kamulaştırma planı kararlarına katılımının sağlanması" şeklindeki cevaplarını birinci öncelik olarak işaretlemişlerdir.

Kamulaştırmacılara kurum bedel tespit komisyonlarının adedi ve üyelerinin sayısının sorulduğu soruya, % 58 oranında bir(1) adet komisyonun yeterli olacağı, üye adedi olarak da, % 55 oranında beş(5) kişiyle kurulması hususunda görüş bildirilmiştir.

Hukukçulara kurum bedel tespit komisyonlarının adedi ve üyelerinin sayısının sorulduğu soruya, % 44 oranında bir(1) adet komisyonun yeterli olacağı, üye adedi olarak da, % 41 oranında yedi(7) kişiyle kurulması hususunda görüş bildirilmiştir.

Kamulaştırmacılara bedel tespit komisyonunda hangi mesleklerin temsilcilerinin olması gerektiğinin sorulduğu soruya verilen cevaplarla ilk beş sıralanabilir (Çizelge 7.67).

Çizelge 7.67. Kamulaştırmacılara göre bedel tespit komisyonu üyeleri dağılım durumu

	Sayı	%
Harita ve Kadastro Mühendisi	153	77
Değerleme Uzmanı	140	70
İnşaat Mühendisi	121	61
Ziraat Mühendisi	119	60
Serbest Emlakçı	63	32
Şehir Bölge Plancısı	54	27
Avukat	52	26
Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	42	21
Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan maliki tanımayan kişiler	39	20
Mimar	34	17
Taşınmazın maliki	32	16
Tapu Sicil Memuru	30	15
Taşınmaz malikinin uygun gördüğü kişiler	17	9
Taşınmaz malikinin komşuları	8	4

Çizelge 7.68. Vatandaşlara göre bedel tespit komisyonu üyeleri dağılımı durumu

	Sayı	%
Harita Mühendisi	108	95
Ziraat Mühendisi	99	87
Taşınmaz maliki olarak benim uygun gördüğüm kişiler	80	70
İnşaat Mühendisi	70	61
Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	53	47
Taşınmaz maliki olarak benim komşularım	49	43
Değerleme Uzmanı	45	40
Serbest Emlakçı	37	33
Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan beni tanımayan kişiler	21	18
Taşınmazın maliki olarak ben	15	13
Avukat	13	11
Mimar	9	8
Şehir Bölge Planlamacısı	8	7
Tapu Sicil Memuru	4	4

Vatandaşlara da aynı soru yöneltilmiştir. Vatandaşlarla yürütücüler komisyonun üyeleri olarak harita, ziraat ve inşaat mühendisleri konusunda aynı fikre sahiptirler (Çizelge 7.68).

Yürütücüler değerleme uzmanı ve serbest emlakçının bedel tespit komisyonu üyesi olmasının faydalı olabileceğini düşündüğü halde, vatandaş kendi uygun gördüğü kişiyle beraber, coğrafi bilgi sistemi uzmanının da komisyon üyesi olmasının kendisine göre daha doğru olduğunu düşünmektedir. İki grubun cevabı bir arada değerlendirildiğinde, vatandaşın uygun gördüğü, serbest emlakçı ve değerleme uzmanının bedel tespit komisyonu üyesi olarak belirlenmesi halinde sonuç vatandaşın uzlaşma ve memnuniyet ihtimalini yükseltebilir. Ancak vatandaşın önerdiği coğrafi bilgi sistemi uzmanının kullanacağı coğrafi bilgi teknolojisi bedel tespit komisyonunun tespit ettiği değerin gerekçesi olarak raporun her detayında hissedilmeli ve vatandaşta bunu şeffaf bir şekilde görerek, güvendiği başka uzmanlara da ilettiği zaman onlar da kurumla aynı sonuçlara ulaşmalıdır.

Taşınmaz değerlerinin coğrafi bilgi sistemleri(CBS) teknolojisinden yararlanılarak elde edilmesi, kentsel alanların takibini kolaylaştırması yanında, kent ve kent insanına kamu kurumlarının temel dinamik hedefi olan daha iyi hizmetin, daha ekonomik ve daha çabuk ulaşmasına fayda sağlayacaktır. Ülke ekonomilerinin değişkenliği ve taşınmaz değerinin belirlenmesinde konuma dayalı veri çokluğu, bilgi sistemlerinin yararlanmayı zorunlu kılmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları(UDES)'na uygun, CBS ile taşınmaz değerlemesi yapılabilmesi için, değerlemeye etki eden bütün verilerin sisteme aktarılması ve veri tabanı tasarımın buna göre yapılandırılması gerekmektedir (Durduran, ve ark, 2002; Ülger, 2010). Ancak, 1998 yılında yayımlanan Kadastro 2014 Raporu ile hedeflenen; CBS'nin temel aracı olduğunu gösterecek aynı zamanda değerlemeyi de kolaylaştıracak, bilginin bir kez depolanması ve aynı bilgiden farklı ürünlerin elde edilmesine yönelik yapısal değişim ve bunu gerçekleştirebilecek zihinsel dönüşümden ne yazık ki hala uzaktayız (Kaufmann ve Steudler, 2003).

Vatandaşlara yönelttiğimiz gayrimenkullerini satarken nasıl bir değer tespiti yaptıklarına dair soruya, % 60 oranında "serbest emlak bürolarının belirlediği değerler" cevabı, % 30 oranında da "mahallinde yaptığım incelemelerden elde ettiğim değerler" cevabı verilmiştir.

Çizelge 7.69. Kamulaştırmacılara göre bedel tespitinde kaynağa güven dağılımı

	%
Tapu sicil müdürlüklerinde kayıtlı satış değerleri	13
Serbest emlak bürolarının belirlediği değerler	15
Gayrimenkul değerleme uzmanlarının belirlediği değerler	19
Ticaret ve sanayi odalarının belirlediği değerler	4
Malikin verdiği vergi beyannamesinde bulunan değerler	3
Milli emlak müdürlüklerince yapılan satış değerleri	4
Bayındırlık Bakanlığınca yayımlanan rayiç değerler	8
İhalelerde oluşan değerler	7
Mahkemelerde oluşan değerler	13
Mahallinde yapılan incelemelerden elde edilen değerler	14

Aynı yöndeki, kamulaştırmacıların emsal araştırması için en çok güvendiği değerleri sıralamasının istendiği soruya, gayrimenkul değerleme uzmanlarının belirlediği değerler öne çıkmıştır. Ardından serbest emlak bürolarının belirlediği değerler gelmektedir (Çizelge 7.69).

Bedel tespitinin nasıl yapılması gerektiğine dair sorulan soruya, kamulaştırmacıların % 57, hukukçuların % 65 ve vatandaşların % 64 oranında "piyasa değeri üzerinden" şeklinde cevap verilmesi, üç grubun kanaatlerinin örtüştüğünü göstermekte, bu çerçevede vatandaşın bedel tespit komisyonu üyelerine dair önerisinin dikkate alınmasının yararlı olabileceğini göstermektedir.

Peki doğru 'piyasa değeri' nasıl elde edilebilir? Gerek kurumların değerleme yöntemleri, gerekse mahkemelerde bilirkişilerce yürütülen değerleme yöntemleri; 'geleneksel değerleme yöntemleri' karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleri, bu kadar tartışılan bedel tespitinin yeterliliği tartışmasında sınıfta kalındığını göstermektedir. Bu sebeple, coğrafi bilgi sistemleri teknolojisi de kullanılarak yapay sinirsel ağlar ve bulanık mantık gibi 'ileri değerleme yöntemleri' kullanılarak gerçek değere ulaşılmaya çalışılmalıdır. Geleneksel yöntemlerde, benzer özellikli taşınmaz bulma zorluğu, değere etki eden faktörlerin çokluğu, yöresel bölgelere ve tercihlere göre değişimi, matematik denklemlerle ifade edilmesinin güçlüğü sebebiyle yeni ve ileri değerleme yöntemlerinin kullanımını zorunluluk haline getirmektedir. Özellikle bütün verileri test edilen ve dinamik yapısı sebebiyle alternatif kullanımına açık olan, bulanık mantık yöntemi piyasa değerleri ile daha çok örtüşmektedir (Özkan, 2007).

Mal sahibinin beyan ettiği vergi değerinin kamulaştırmada dikkate alınıp alınmaması hususundaki soruya kamulaştırmacılar % 72 oranında, vatandaşlar ise % 95 oranında olumsuz cevap vermişlerdir. Pratikte uygulanmayan, dikkate alınmayan bir

değerin yasada da emsal olarak dikkate alınmasının önerilmesinden vazgeçilmeli veya vergi beyanının insanların çekineceği bir kaynak olarak algılanmasının, vergi yükü sebebiyle düşük gösterilmesinin önüne geçilmelidir.

Kamulaştırmacılara yöneltilen kendilerinin kamulaştırmaya muhatap olup olmadıklarına dair soruya % 18 olumlu cevap alınmıştır.

Kamulaştırmacılar başka kamulaştırmacıların uygulamalarından en çok kamu yararı gereğince mutlu olduğunu belirtmektedir. Ancak çıkarlarının gözetilmesinin sebebini süreci bilmesi olarak görmesi ve uzlaşmayanların mahkeme sonucu yüksek bedel alması dikkat çekici orandadır (Çizelge 7.70).

Kamulaştırmacıların empati yapmaksızın bizzat vatandaş konumunda olduğu zaman, kamulaştırmada yaşadıkları olumsuzluklardan en çoğu, bireysel çıkarlarının gözetilmemesi ve görevlilerin ilgisizliğidir (Çizelge 7.71).

Kamulaştırmacıların diğer cevaplarıyla, değer artışlarından yararlanamaması ve kendilerine göre komşularının çıkarının daha fazla gözetildiği duygusuna kapıldıkları anlaşılmaktadır. Vatandaş kamulaştırmacı da, kamulaştırmacı olmayan vatandaş gibi en çok bedel ve yetkililerin davranışlarının, beklediği gibi olmaması hususunda kurumları eleştirmektedir. Dolayısıyla uygulayıcılar kendilerinin görmek istediği davranışları vatandaşlara göstermeli ve bedel tespitinde adalete çok önem vermelidir.

Çizelge 7.70. Gayrimenkulü kamulaştırılan kamulaştırmacıların yaşadığı olumlulukların dağılım durumu

	Sayı	%
İşleyişi bilmemden dolayı görevliler benim çıkarlarımı gözetti	9	15
Uzlaşmadığım için mahkeme sonucu yüksek bedel aldım	8	13
Kamu yararı söz konusu olduğundan mutluluk duydum	16	27
Hemen anlaşarak kısa zamanda paramı aldım	9	15
Kullanamadığım gayrimenkulümü paraya dönüştürmüş oldum	8	13
Mesleki avantajlarımı bilen ilgili kurum daha fazla bedel takdir etti	2	3
Plan değişikliği yaptırarak kamulaştırmadan kurtuldum	5	8
Kamulaştırma sonucu oluşan değer artışı ile çok karlı bir alış veriş yapmış oldum	3	5
Toplam	60	100

Çizelge 7.71. Gayrimenkulü kamulaştırılan kamulaştırmacıların yaşadığı olumsuzlukların dağılım durumu

	Sayı	%
Görevliler ilgisizdi	10	24
Benim bireysel çıkarlarım gözetilmiyordu	10	24
Kamu yararı diye birkaç komşumun çıkarı gözetiliyordu	7	17
Oluşan değer artışlarından yararlanamadım	8	20
Kamu yararı diyerek mahkeme yoluyla daha fazla bedel almam engellendi	1	2
Mesleki ilişkilerime dayalı psikolojik baskıya uğradım	5	12
Toplam	41	100

7.4.4. Yasa

2005-2006 Döneminde tarafımızca yürütülen araştırmayla elde edilen bulgulara göre, 4650 Sayılı Yasa ile oluşturulan yeni yapıdan memnun olunup olunmadığına dair sorumuza % 60'lar dolayında kamulaştırmacılarca kurumsal beklentilerinin karşılanmadığı cevabı alınmıştır (Çay ve Evren, 2007).

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası tarafından düzenlenen, Mesleki Sorunların Tartışılması ve Geleceğe Yönelik Politikaların Belirlenmesi konulu 2002 kurultayının özet raporunda da Kamulaştırma Yasası'nın 4650 Sayılı Kanunla değiştirilmesinin yeni fırsatlarla beraber yeni sorunlar da getirdiği belirtilmiştir (Anonim, 2004).

Kamulaştırmacılara yasanın uygulanmasında en çok hangi sorun alanının önemli olduğu hususu sorulmuştur (Çizelge 7.72). Hukukçulara da yasanın uygulanmasında en çok hangi alanın önemli olduğu hususu sorulmuştur (Çizelge 7.73). Her iki grup, yasanın 2001 yılında uğradığı değişikliklerle gelen, bürokratik işlemlerin yasanın en önemli sorunu olduğunu göstermektedir.

Çizelge 7.72. Kamulaştırmacılara göre yasa sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
4650 Sayılı yasaya göre bürokratik işlemlerin fazlalığı	50	33
Kamulaştırmanın öğrenilmesi ile vatandaş tarafından yapılan inşaat ve dikilen ağaçların da bedel tespitine konu olmasının yasayla engellenmemesi	25	18
Taşınmaz ediniminde öncelikli olarak satın alma usulünün uygulanmaması	14	12
4650 Sayılı yasaya göre bürokratik işlemlerin uzun sürmesi	46	24
Yasaların gereğinin yapılmaması	12	7
4650 Sayılı yasaya göre bürokratik işlemlerin masraflı olması	19	6
Toplam	166	100

Çizelge 7.73. Hukukçulara göre yasa sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
4650 Sayılı yasaya göre bürokratik işlemlerin fazlalığı	8	26
Taşınmaz ediniminde öncelikli olarak satın alma usulünün uygulanmaması	8	30
4650 Sayılı yasaya göre bürokratik işlemlerin uzun sürmesi	6	17
Kamulaştırmanın öğrenilmesi ile vatandaş tarafından yapılan inşaat ve dikilen ağaçların da bedel tespitine konu olmasının yasayla engellenmemesi	4	13
Diğer (Toplam)	8	15
Toplam	34	100

Kamulaştırmacılara sorulan soruya verilen cevapta, kamulaştırmacıların % 65'i tarafından Kamulaştırma Yasasının beklentilerini karşılamadığı ve bu yüzden % 75'i tarafından değiştirilmesi gerektiği belirtmektedirler (Çizelge 7.74).

Yasanın değişip değişmemesi konusunda verilen cevaplar, pozisyona göre de değerlendirilmiştir (Çizelge 7.75).

Hukukçulara sorulan soruya verilen cevapta, hukukçuların % 67'i tarafından Kamulaştırma Yasasının beklentilerini karşılamadığı ve bu yüzden % 73'ü tarafından değiştirilmesi gerektiği belirtmektedirler (Çizelge 7.76).

Ankete katılan vatandaşlara göre ise, % 98'i tarafından Kamulaştırma Yasasının beklentilerini karşılamadığı ve bu yüzden % 97'si tarafından değiştirilmesi gerektiği belirtilmektedirler. Ancak uygulayıcıların yaklaşım tarzında yapılacak değişikliklerin, faydalı olabileceği düşünülmektedir (Çizelge 7.77).

Çizelge 7.74. Kamulaştırmacılara göre kamulaştırma yasasının yeniden yapılandırılması gerekliliği durumu

	Sayı (Evet)	%
Kamulaştırma Yasasının yeniden yapılandırılmasına ihtiyaç var mıdır?	120	78
Mevcut kamulaştırma yasası beklentilerinizi karşılamakta mıdır?	54	35
Kamulaştırma yasasının değiştirilmesi size göre gerekiyor mu?	111	75
Hayırsa uygulayıcıların yaklaşımının yeniden yapılandırılması karşılaşılan sorunları çözer mi?	45	31

Çizelge 7.75. Kamulaştırmacılarca kamulaştırma yasasının yeniden yapılandırılması isteği durumu(Meslek)

	Üst Yönetici	Yönetici	Mühendis / Mimar	Şef	Tekniker	Memur	Avukat	İşçi	Teknisyen	Toplam
Evet	67	74	72	67	70	90	100	100	86	75
Hayır	33	26	28	33	30	10			14	26
Toplam	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Çizelge 7.76. Hukukçulara göre kamulaştırma yasasının yeniden yapılandırılması gerekliliği durumu

	Sayı (Evet)	%
Kamulaştırma Yasasının yeniden yapılandırılmasına ihtiyaç var mıdır?	24	80
Mevcut kamulaştırma yasası beklentilerinizi karşılamakta mıdır?	10	33
Kamulaştırma yasasının değiştirilmesi size göre gerekiyor mu?	22	73
Hayırsa uygulayıcıların yaklaşımının yeniden yapılandırılması karşılaşılan sorunları çözer mi?	5	17

Çizelge 7.77. Vatandaşlara göre kamulaştırma yasasının yeniden yapılandırılması gerekliliği durumu

	Sayı (Evet)	%
Kamulaştırma Yasasının yeniden yapılandırılmasına ihtiyaç var mıdır?	101	89
Mevcut kamulaştırma yasası beklentilerinizi karşılamakta mıdır?	2	2
Kamulaştırma yasasının değiştirilmesi size göre gerekiyor mu?	111	97
Hayırsa uygulayıcıların yaklaşımının yeniden yapılandırılması karşılaşılan sorunları çözer mi?	70	61

7.4.5. Teknik İşlemler

Kamulaştırmacılara ve hukukçulara teknik işlemlerde sorun düğümlerini nerelerde gördükleri sorulmuştur (Çizelge 7.78, 7.79). Teknik işlemlerde her iki grupta da, planlamadan gelen sorunlar öne çıkmaktadır. Bir konuda plan yapılmadan önce o konu ile ilgili bütün teknik detay bilgiye sahip olunmalı, farklı ihtimaller hesaplanmalı, değişik görüş ve öneriler çerçevesinde optimum faydalı kararlar verilmelidir.

Türkiye'de planlamaya bakış "plan mı pilav mı" sözüyle ifade edilen bir anlayışın gölgesinde olduğundan, bilimsellik ve vatandaşların gerçeklerinden çoğu zaman uzaktır.

Çizelge 7.78. Kamulaştırmacılara göre teknik işlemler sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Planlama yaklaşımı	39	26
Kadastronun sayısal olmaması	30	16
İmar planları yapım aşamasından süregelen zemin ve plan uyumsuzlukları	27	12
İmar planı yapımı ve değişiminde disiplinler arası iletişim eksikliği	27	14
Kadastronun tamamlanmaması	21	9
Harita üretimi	15	6
Kamulaştırılan alandaki hatırlı kişiler nedeni ile bütün planların değişmesi	9	5
Kısmi kamulaştırmalar	10	4
Kadastro paftalarının dönüştürülememesi	13	4
Halihazır haritanın sayısal olmaması	10	2
İmar planlarının sayısal olmaması	4	1
Toplam	205	100

Çizelge 7.79. Hukukçulara göre teknik işlemler sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
İmar planı yapımı ve değişiminde disiplinler arası iletişim eksikliği	8	28
Planlama yaklaşımı	7	27
İmar planları yapım aşamasından süregelen zemin ve plan uyumsuzlukları	6	13
Toplam	14	32

Planlamanın sağlıklı olmasını sağlayacak, kadastro ve halihazır haritalarının güncel ve sayısal olmaması, zemindeki bilgilerle elde var olan bilgilerin uyuşmaması, teknolojiden yoksunluk teknik işlemlerin doğru yapılamamasını, zaman ve kaynak kayıplarını, kamu ve vatandaş zararlarını artırmaktadır.

7.4.6. Uzlaşma Yaklaşımı

4650 Sayılı Yasayla kamulaştırma mevzuatına giren, uzlaşma komisyonu aslında bu alandaki sorunları yok etmek amacıyla kurulmuştur. Kamulaştırmacılara uzlaşma alanındaki sorunların, hangilerinin öncelikli olduğu hususu; hukukçulara da uzlaşma alanındaki sorunların, hangilerinin öncelikli olduğu hususu sorulmuştur (Çizelge 7.80, 7.81).

Aslında bir tür pazarlık ortamı olan uzlaşma komisyonu toplantısı her iki gruba göre de, yetkisiz bir pazarlık sürecine sahip olması, içi boş olması sebebiyle en önemli sorun olarak görülmektedir.

Çizelge 7.80. Kamulaştırmacılara göre uzlaşma yaklaşımı sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Uzlaşma komisyonunun bedel tespit komisyonunun tespit ettiği bedelin üzerine çıkamaması	39	26
Uzlaşma komisyonu üyelerine huzur hakkı verilmemesi	31	18
Uzlaşma komisyonunun kimlerden oluşacağının belirtilmemesi	37	19
Uzlaşma komisyonunun kurum içinden olması	23	13
Uzlaşma komisyonunun takdire yaklaşımları	26	13
Uzlaşma komisyonunun oluşturulması ve toplanmasındaki zorluklar	19	11
Toplam	175	100

Çizelge 7.81. Hukukçulara göre uzlaşma yaklaşımı sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Uzlaşma komisyonunun bedel tespit komisyonunun tespit ettiği bedelin üzerine çıkamaması	12	35
Uzlaşma komisyonunun takdire yaklaşımları	8	27
Uzlaşma komisyonunun kimlerden oluşacağının belirtilmemesi	7	11
Uzlaşma komisyonu üyelerine huzur hakkı verilmemesi	6	12
Diğer (T)	5	15
Toplam	38	100

Kamulaştırmacılar, kendilerini ve kurumlarını % 75'ler düzeyinde, uzlaşma kültürüne yatkın görmekte ve onlara göre, Kamulaştırma Yasası uzlaşma kültürünü teşvik etmektedir (Çizelge 7.82). Kamulaştırmacılar, yasanın vatandaşlara göre kurumlara daha fazla avantaj sağladığını düşünmektedir. Bunun yanında, kamulaştırma eğitiminde yer alması gereken, insan ve toplum bilimleri % 90'lar düzeyinde önem arz etmektedir.

Hukukçular ise, yürütücülerin ve kurumların ağırlıkla uzlaşma kültüründen uzak olduğunu düşünmektedirler (Çizelge 7.83). Yine hukukçular, kamulaştırmacıların aksine yasanın vatandaşlara, kurumlara göre daha fazla avantaj sağladığını düşünmektedir. Bunun yanında, kamulaştırma eğitiminde yer alması gereken, insan ve toplum bilimleri % 88'lar düzeyinde önem arz etmektedir.

Çizelge 7.82. Kamulaştırmacılara göre uzlaşma kültürü eğilim dağılım durumu

	Sayı	%
Size göre kamulaştırma uygulayıcısı görevliler uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	155	78
Size göre kamulaştırma uygulayıcısı kurumlar uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	149	75
Size göre Kamulaştırma Yasası uzlaşma kültürünü teşvik etmekte midir?	144	74
Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlar sizin sıkıntılarınızın farkında mıdır?	44	22
Size göre amirleriniz sizin sıkıntılarınızın farkında mıdır?	119	61
Amirleriniz sizin sıkıntılarınızın giderilmesi için gayretli davranmakta mıdır?	121	64
Size göre Kamulaştırma Yasası kamulaştırmaya muhatap vatandaşa yeterince avantaj sağlamakta mıdır?	119	61
Size göre yasa kamulaştırmacı kurumlara yeterince avantaj sağlamakta mıdır?	121	64
Kamulaştırma işinde insan ve toplum bilimlerinin önemi var mıdır?	171	90

Çizelge 7.83. Hukukçulara göre uzlaşma kültürü eğilim dağılım durumu

	Sayı	%
Size göre kamulaştırma uygulayıcısı görevliler uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	16	48
Size göre kamulaştırma uygulayıcısı kurumlar uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	15	45
Size göre Kamulaştırma Yasası uzlaşma kültürünü teşvik etmekte midir?	19	59
Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlar sizin sıkıntılarınızın farkında mıdır?	2	6
Size göre amirleriniz sizin sıkıntılarınızın farkında mıdır?	18	56
Amirleriniz sizin sıkıntılarınızın giderilmesi için gayretli davranmakta mıdır?	20	65
Size göre Kamulaştırma Yasası kamulaştırmaya muhatap vatandaşa yeterince avantaj sağlamakta mıdır?	16	53
Size göre yasa kamulaştırmacı kurumlara yeterince avantaj sağlamakta mıdır?	12	40
Kamulaştırma işinde insan ve toplum bilimlerinin önemi var mıdır?	28	88

Vatandaşlarda kendilerini uzlaşma kültürüne % 98 oranında yatkın görmektedirler. Ancak kamulaştırmacıların tam tersi bir şekilde kamulaştırmacıları, kurumları ve yasayı uzlaşmacı görmemektedirler. Bunun yanında yasanın kendilerine bir avantaj sağlamadığı hususunda kamulaştırmacılarla hemfikirdirler. Çoğunlukla, önceden bilgilendirilmeksizin aniden gelen tebligatla kamulaştırmadan haberdar olmaktadırlar. Bu durum onların uzlaşmamasının önemli sebeplerinden biri olarak gözükmektedir (Çizelge 7.84).

Vatandaşa göre kamulaştırma bedelinin ne şekilde ödeneceği hususunda herhangi bir tercih hakkı sunulmamakta ve teklif edileni biçare kabul etmesi istenmektedir (Çizelge 7.85).

Kamulaştırmacılara ve hukukçulara da yöneltilen aynı soruya verilen cevaplar, vatandaşı teyit etmektedir. Çünkü bir tercih hakkı sunulmamakla beraber sadece parasal karşılık sunulmaktadır (Çizelge 7.86).

Çizelge 7.84. Vatandaşlara göre uzlaşma kültürü eğilimi dağılım durumu

	Sayı	%
Kendinizi uzlaşma kültürüne yatkın görüyor musunuz?	109	98
Size göre kamulaştırma uygulayıcısı görevliler uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	9	8
Size göre muhatap olduğunuz kamulaştırma uygulayıcısı kurumu uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	9	8
Size göre Kamulaştırma Yasası uzlaşma kültürünü teşvik etmekte midir?	7	6
Kamulaştırmaya muhatap kişi olarak siz kamulaştırma uygulayıcılarının sıkıntılarının farkında mısınız?	11	10
Kamulaştırma Yasası kamulaştırmaya muhatap kişi olarak size yeterince avantaj sağlamakta mıdır?	6	6
Size göre yasa kamulaştırmacı kurumlara yeterince avantaj sağlamakta mıdır?	105	95
Sözlü iletişim yazılı iletişime göre sizde daha olumlu etki oluşturur muydu?	111	100
Sadece yazılı iletişim kurulsaydı sizde olumsuz etkiye neden olur muydu?	100	91
Sizinle yapılan görüşmelerde kamulaştırma konusu, yapılan iş ve sonuçları hakkında yeterince bilgi aldığınızı düşünüyor musunuz?	1	1
Size göre memnuniyetiniz tam olarak sağlanabilir miydi?	101	93

Çizelge 7.85. Vatandaşa göre kamulaştırma bedeli verilme usulü dağılım durumu

	Sayı	%
Bize bir tercih hakkı sunulmadı	99	58
Kırsal taşınmaz olarak	22	13
Kentsel taşınmaz olarak	20	12
Para olarak	23	14
Hissedar olarak	6	4
Toplam	170	100

Çizelge 7.86. Kamulaştırmacılara göre vatandaşa sunulan kamulaştırma bedeli teklif dağılım durumu

	Sayı	%
Biz bir tercih hakkı sunmuyoruz	35	20
Kırsal taşınmaz olarak	2	1
Kentsel taşınmaz olarak	18	11
Para olarak	108	63
Vatandaş karar veremiyor	8	5
Toplam	171	100

Kamulaştırmacılara uzlaşma komisyonunda hangi mesleklerin temsilcilerinin olması gerektiğinin sorulduğu soruya verilen cevaplarla vatandaşların aynı soruya verdiği cevaplar dikkat çekici bir farklılık göstermektedir (Çizelge 7.87).

Çizelge 7.87. Kamulaştırmacılara göre uzlaşma komisyonu üyeleri dağılımı durumu

	Sayı	%
Harita ve Kadastro Mühendisi	144	72
Değerleme Uzmanı	116	58
Ziraat Mühendisi	100	50
İnşaat Mühendisi	96	48
Avukat	63	32
Şehir Bölge Planlamacısı	52	26
Serbest Emlakçı	50	25
Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan maliki tanımayan kişiler	39	20
Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	38	19
Taşınmazın maliki	35	18
Mimar	34	17
Tapu Sicil Memuru	21	11
Taşınmaz malikinin uygun gördüğü kişiler	18	9
Taşınmaz malikinin komşuları	7	4

Çizelge 7.88. Vatandaşlara göre uzlaşma komisyonu üyeleri dağılımı durumu

	Sayı	%
Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	78	70
Değerleme Uzmanı	77	69
Taşınmaz maliki olarak benim uygun gördüğüm kişiler	71	63
Serbest Emlakçı	70	63
Taşınmaz maliki olarak benim komşularım	54	48
Harita Mühendisi	48	43
Ziraat Mühendisi	46	41
Avukat	34	30
İnşaat Mühendisi	32	29
Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan beni tanımayan kişiler	21	19
Tapu Sicil Memuru	12	11
Taşınmazın maliki olarak ben	11	10
Şehir Bölge Planlamacısı	5	5
Doktor	5	5
Noter	4	4
Mimar	3	3

Kamulaştırmacılar uzlaşma komisyonunda bedel tespit komisyonundan farklı olarak serbest emlakçı yerine, avukatın katılımıyla bir komisyon teşkilinin uygun olabileceği düşünülmektedir. Vatandaşlar ise, bedel tespit komisyonunda önerdiği; kendisinin uygun gördüğü kişiler ve CBS Uzmanının yanında, değerleme uzmanı, serbest emlakçı ve komşularını önermektedir (Çizelge 7.88).

Uzlaşma toplantısı, vatandaşla kurumun karşılıklı bir şekilde, gerekçelerini savunma ve muhatabına kabul ettirme toplantısıdır. Vatandaşın karşısında beş kişilik bir komisyon olması, toplantının daha baştan dengesiz bir yapıda oluştuğunu göstermektedir. Kamulaştırmacıların önerdiği teknik elemanlar, aynı zamanda bedel tespit komisyonunda da görevli olabileceğinden, bu öneriye çekinceli yaklaşmak gerektiğini düşünüyoruz. Kamulaştırmanın gerekçelerini anlatacak, kamulaştırma biriminin temsilcisi konumunda birim amiri, coğrafi bilgi teknolojisinden yararlanarak tespit edilen değerin gerekçelerini anlatacak, profesyonel bir değerleme uzmanı ile kamulaştırma sürecini uzlaşma ve uzlaşmama hallerinde karşılaşılabilecek farklı senaryoları vatandaşa aktaracak bir kurum avukatının uzlaşma komisyonunda bulunması faydalı olacaktır.

Vatandaşın kendisine daha yakın bir birim olan, mahalle veya köy muhtarlığı yönetimi, komşularından sayılabilecek bir takım kişilerden oluştuğuna göre, uygun görmesi halinde bu kişilerden veya daha uygun gördüğü diğer bir komşusu uzlaşma komisyonunun üyesi olarak kabul edilebilir. Komisyon başkanı olarak da kurum amiri veya amirin temsilcisi konumunda üst yönetimden bir teknik eleman görevlendirilebilir.

Komisyon, toplantıdan önce vatandaş ile ilgili detaylı bir şekilde bilgi sahibi olmalı, kamulaştırma başlamadan önce ve gelinen durum itibarıyla, yapılan sosyolojik etüt çerçevesinde değişken bir yüzdeyle tespit edilen bedelin üzerine çıkabilme yetkisine sahip olmalıdır. Toplantının seyri her türlü sonuca açık olduğundan, psikolog, doktor ve kolluk kuvveti tedbiri vatandaşı rahatsız etmeyecek şekilde alınmalıdır. Uzlaşmanın yanında uzlaşmamanın da bu toplantının bir sonucu olabileceği göz ardı edilmemelidir. Ankete katılan vatandaşlar, % 63 oranında uzlaşmayı kabul etmediğini belirtmiştir. Uzlaşma toplantıları sürecinde kamulaştırmacı kurumların ellerindeki gayrimenkulleri alternatifli bir şekilde malike teklif etmesi, uzlaşmayı teşvik edecek ve süreci kısaltabilecektir.

Çizelge 7.89. Kamulaştırmacılara göre idari işlemler sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Hisseli taşınmazlar	31	17
Veraset intikallerinin yapılmaması	39	16
Adres tespiti	28	16
Malik tespiti	24	14
Uzlaşma sağlanmasından sonra tapu işlemlerinin resen yapılamaması	14	7
Diğer (Toplam)	89	30
Toplam	225	100

Çizelge 7.90. Hukukçulara göre idari işlemler sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Hisseli taşınmazlar	6	25
Veraset intikallerinin yapılmaması	8	18
Malik tespiti	5	13
Tapu kayıtlarındaki hatalar	5	9
Diğer (Toplam)	12	35
Toplam	36	100

7.4.7. İdari İşlemler

4650 Sayılı Yasa ile oluşturulan yeni yapıyla amaç olarak sürecin hızlandırılması da hedeflendiği halde; 2005-2006 Döneminde tarafımızca yürütülen araştırmayla elde edilen bulgulara göre, % 62 dolayında sürecin yavaşladığı veya değişmediği cevabı alınmış, idari işlemlerin yeniden ele alınması, hızlandırılması gerektiği ortaya çıkmıştır (Çay ve Evren, 2007).

Kamulaştırma çok dikkatle, titizlikle ve zaman kontrolüyle takip edilmesi gereken ardışık işlemlere sahiptir. Bu çerçevede, kamulaştırmacılara idari işlemlerde sorunların nerelerde (Çizelge 7.89); aynı şekilde hukukçulara da, idari işlemlerde sorunların nerelerde düğümlendiği sorulmuştur (Çizelge 7.90).

Her iki grubun verdiği cevaplarda, ağırlıklı kısım iş yükünü artıran, hisseli taşınmazlar ve bu taşınmazlardaki hissedarlardan biri veya bir kaçının ölmüş olması halinde veraset ilamı ile başlayan süreçler ön plana çıkmıştır. Kurumların karşılaştığı özellikle, yüzölçümü küçük taşınmazlarda hisseli, verasetli ve maliklerin kentten ayrıldığı örnekler, iş yükünü birkaç kat artırmakta süreci çok uzatmakta, çoğunlukla da mahkeme süreciyle ancak çözülebilmektedir. Bu durumda, maliyetleri, kamu ve vatandaş zararını artırmaktadır. Bunun için hisseli taşınmaz furyası, mülkiyet hakkı

çerçevesinde detaylı bir şekilde analiz edilmeli, taşınmazlar bölünmeden; hissedarlardan anlaşmaları halinde üzerinde anlaşma sağlanana, aksi halde mahkemenin tespit edeceği hissedar üzerinden her türlü hukuki işleme konu edilmeli, ancak diğer hak sahiplerinin payı, tahsis edilen hissedarın hakları, harcamaları dikkate alınarak, dağıtılmalıdır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü(TKGM) bünyesinde devam eden Tapu Kadastro Bilgi Sistemi(TAKBİS) Projesi çalışmaları en kısa zamanda tamamlanmalı, ülke geneline yaygınlaştırılmalı, kişinin vefatı ile, vereselerinin herhangi bir girişimine gerek kalmadan, ilgili tescil ve bilgi aktarımları devirler gerçekleştirilmelidir. Uzlaşma imzalayan vatandaşın bu imzası, tapudaki işlem için yeterli kabul edilmeli, ferağ verme, ferağ alma süreci zaman kaybı sebebi olmaktan çıkarılmalıdır.

7.4.8. Türkiye ve Dünya'da Genel Durum

Dünyada her yıl, bir önceki yıldan itibaren geriye dönük tarih boyunca, üretilen verilerin iki katı veri üretilmektedir. Bu kadar veri baş döndürücü bir devirle seyrederken, tabi ki kamusal ihtiyaçlar da değişmekte; iş, işçi, işveren, hayat tarzı, gelecek beklenti ve hedefleri, toplumlar ve devletler arası sorunlar hiç umulmadık şekilde yön değiştirmektedir. Beklenmedik zamanlarda, büyük afetlerle karşılaşılmakta, toplu ölümler gerçekleşmekte, bütün Dünya o noktaya eğilmişken, başka bir yerde daha büyük bir sorun veya ilginç bir yenilik ortaya çıkmaktadır.

Toplumlar tarafından süzülerek devlet yönetimlerinde görevlendirilenler, çok hızlı bütün bilgilere ulaşmalı ve en kısa zamanda en doğru kararları vermelidirler. Bunun en önemli aracı teknolojinin iyi kullanılması, uzun erimli planlar ve risk hazırlıklarıdır. Kamulaştırma işini yürüten kamu görevlileri için en önemli araç coğrafi bilgi sistemleri teknolojisidir.

Dünya Bankasının yeniden yerleşimler için yapılandırdığı uygulama talimatı, modellenerek diğer yöntemlere de tatbik edilmelidir. Bu uygulama talimatında; gerekçe, politika amaçları, yeniden yerleşim planlaması, plan içeriği, kurumsal sorumluluklar, vatandaş katılımı ve yerleşik olanlarla bütünleşme, sosyo-ekonomik anket, mevzuatın iyi irdelenmesi, alternatif bölge hazırlıkları, kaybedilen varlıkların değerlendirilmesi, arazi devirleri, eğitim, iş ve kredi fırsatları, konut, altyapı ve sosyal hizmet fırsatları, çevre koruma ve yönetime katılım şeklinde özetlenebilir (Kudat, 1995).

Yeniden yerleşimde kooperatifleşme yönteminin uygulanması ise, planlama sürecinde yaşanan uyumsuzluk ve kopukluğu ortadan kaldırabilecek, başarısını

artırabilecek, devlet müdahalesini azaltırken, gerekli hukuki desteği maksimize edebilecek ve zorunlu göçü planlı yerleşime dönüştürebilecek, böylece yakınların kopmasının bir nebze azaltılabileceği bir uygulamadır (Niksarlı, 1995).

Anketimize katılan kamulaştırmacılara Türkiye ve Dünyadaki genel durumdan kaynaklanan sorunların hangi düğüm noktalarında kilitlendiğinin sorulduğu soruya; coğrafi bilgi sistemlerinden yoksunluk, en önemli sorun olarak vurgulanmıştır (Çizelge 7.91). Hukukçular da yine coğrafi bilgi sistemlerinden yoksunluğu, en önemli sorun olarak algıladıklarını belirtmişlerdir (Çizelge 7.92).

Gerçek değerin bulunabilmesi için Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinin 'g' bendine göre, 'kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışların' dikkate alınması gerekmektedir. Emsalin kamulaştırma gününden önceki olağan seyreden bir tarihe ait olması ve özel amaçlı; bağışlamaya yönelik satış veya tapu devir maliyetlerinden kaçınmak için düşük gösterilen bir satış olmaması gerekir.

Çizelge 7.91. Kamulaştırmacılara göre Türkiye ve Dünya'da genel durum sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Coğrafi bilgi sistemi yoksunluğu	37	20
Kamulaştırmaya yetkili tek bir kurum olmaması	26	14
Yeniden yerleşimi gerektiren kamulaştırmalar	35	14
Ekonomik krizler	28	13
Yer değişimi ile karşılaşan vatandaşlara ekonomik psikolojik hiçbir destek öngörülmemesi	32	11
Coğrafi bilgi sistemlerinin entegre edilememesi	27	10
Kamu yararı amacına uygun olmama	13	7
Türkiye nüfusunun artışı	11	4
Alınmayan kamu yararı kararları	4	2
Belediye sınırları	7	1
Mücavir alan sınırları	5	1
Eksik alınan kamu yararı kararları	5	1
Dünya nüfusunun artışı	1	1
Toplam	231	100

Çizelge 7.92. Hukukçulara göre Türkiye ve Dünya'da genel durum sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Coğrafi bilgi sistemi yoksunluğu	6	24
Coğrafi bilgi sistemlerinin entegre edilememesi	6	10
Ekonomik krizler	5	12
Kamulaştırmaya yetkili tek bir kurum olmaması	4	10
Eksik alınan kamu yararı kararları	4	10
Diğer(Toplam)	17	34
Toplam	42	100

Uygulamada bir satışın özel amaçlı olup olmadığının, imar planına ve uygulamalarına göre durumun, şekil ve alan farklılıklarının, çevresel olumlu ve olumsuz etkilerle diğer özelliklerin dolayısıyla denkliğin tespiti, yerleşmiş bir bilgi sistemi bulunmadığından çoğu zaman mümkün olmamakta, emsal olarak alınan satışlar derinlemesine incelenmediğinden mal sahibi veya kamulaştırmacı kurumun arasında adaletsiz bir durum ortaya çıkarılmaktadır.

Belediyelerde yapılan araştırmada, bazı uygulamalarında coğrafi bilgi sisteminden yararlanan belediyelerin oranı % 12 çıkmış ve bunların çoğunlukla Marmara ve Ege Bölgelerinde dağıldığı tespit edilmiştir. Bu belediyelerde de, personel bakımından % 65 oranında yetersizlik görülmektedir (Bensghir ve Akay, 2007).

Coğrafi bilgi sistemi teknolojisi ile oluşturulan, bu tür elektronik ağların artması ile kamulaştırma işlemiyle yükümlü olan yönetimler daha sağlıklı kamulaştırma politikaları izleyebilecekler, emsal bulma, değerleme ve adalet sağlama daha da kolaylaşacaktır.

CBS uygulaması olan yerel yönetimlerin halihazır harita bilgileri % 81 oranında, kadastral bilgileri % 75 oranında bilgisayar ortamında bulunmaktadır. Bu belediyelerin % 40'ında, mülkiyet bilgileri de sayısal ortamdadır (Bensghir ve Akay, 2007). Sağlıklı bir kamulaştırma süreci yönetimi için elde ki bütün bilgiler sayısal ve güncel olmalı, yine sayısal ortamda bulunan hedeflerle, yapılması gereken işlemler kolayca kıyaslanabilmelidir. Yapılan araştırmada CBS teknolojisinin doğru ve güncel veriyle karar almada isabetliliğin % 55 oranında arttığı, iş tekrarlarının % 55 oranında engellendiği, kaynak kullanımının yine % 55 oranında etkinleştiği ve % 100 oranında halkın memnuniyetinin arttığı tespit edilmiştir. En önemli sorun olarak da % 89 oranında uygulamaların birbirinden kopukluğu, % 87 oranında yaygınlaşma konusunda herhangi bir teşvik olmaması görülmektedir (Bensghir ve Akay, 2007).

7.4.9. Yargı

Ülkemizde kamulaştırma, yargıya en fazla konu olan işlemler arasındadır. Gerek kamu yararı amacına uygun olmama savıyla idari yargıya ve gerekse bedel ve tescil işlemi uyuşmazlıkları için adli yargıya konu olmaktadır. İç hukukla çözemediğini düşünen vatandaş da Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne başvurmaktadır.

2005-2006 Araştırmamızda Kamulaştırma Kanunun 4650 Sayılı Kanunla değiştirilmesiyle, kamulaştırmacılara göre mahkemelik olan kamulaştırma dosyası sayısı, % 70'ler dolayında azalmıştır (Çay ve Evren, 2007).

Kamulaştırma işlemi idari yargıda, genellikle 'yetki' ve 'amaç' yönlerinden hukuka aykırılık savı ile açılan davalarla gündeme gelmektedir. Bir idarenin görevli olmadığı bir yatırıma dönük kamulaştırma kararı alması halinde, yetkisizlik dolayısıyla hukuka aykırılık söz konusu olacaktır. Amaç yönünden ise, teknik olarak imar planlarına uygun olmama, özel amaç, siyasi ve ideolojik yaklaşımlar olduğu savlarıyla davalara konu olmaktadır. Böylelikle davalar dolayısıyla kamu yatırımlarının zamanında gerçekleşmesi uzamaktadır. Mahkemelerdeki dava yükü ve burada da mal sahiplerinin yaşadığı sıkıntılar adalete olan güveni de sarsmaktadır. Mal sahiplerinin savunma mekanizmalarının daha fazla çalışması nedeniyle, psikolojik sorunlar ve sosyallikten uzaklaşan bir toplum oluşmaktadır. Kamu yatırımları ise dengesini kaybetmekte, ardışık başka sıkıntılara yol açmaktadır.

Kamulaştırmacılara yargının hangi bölümlerini sorun olarak gördükleri (Çizelge 7.93); hukukçulara da yargının hangi bölümlerini sorun olarak gördükleri sorulmuştur (Çizelge 7.94).

Çizelge 7.93. Kamulaştırmacılara göre yargı sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Uzman kamulaştırma mahkemesi yoksunluğu	30	24
Mahkemelerce artırılan kamulaştırma bedellerinin mal sahiplerinin beklentilerini yükseltmesi	25	15
Mahkemelerce artırılan kamulaştırma bedellerinin serbest çalışan avukatlarda beklenti oluşturması	25	13
Bilirkişilerin yaptığı anormal yüksek bedel tespitleri	28	12
Bilirkişilik kurumunun işleyişi	25	11
Mahkeme masraflarının çok yüksek olması	17	8
Diğer (Toplam)	47	8
Toplam	197	100

Çizelge 7.94. Kamulaştırmacılara göre yargı sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Uzman kamulaştırma mahkemesi yoksunluğu	7	32
Bilirkişilerin yaptığı anormal yüksek bedel tespitleri	6	22
Bilirkişilik kurumunun işleyişi	8	18
Mahkeme masraflarının çok yüksek olması	4	8
Diğer (Toplam)	13	30
Toplam	38	100

Uzlaşmazlık halinde mahkeme süreci başlayacağından, kamulaştırma yürütücülerine sorduğumuz “uzman kamulaştırma mahkemeleri” kurulmasının faydalı olup olmayacağı şeklindeki soruya, % 91 oranında olumlu cevap alınmıştır. Aynı soruya vatandaşlar, çoğunlukla sürecin kısalacağı ve adaletin sağlanabileceğini savunarak % 100 oranında olumlu cevap vermiştir. Her iki grup, uzman mahkeme olmamasını yargının en önemli sorun kaynağı olarak görmektedir. Uzman mahkeme heyetinin olmaması, her duruşmaya ayrı bir hakimle davaya çıkılmasına, böylece sürenin uzamasına, adaletin tesis edilememesine, uzlaşmayla anlaşanların aleyhine sonuçlar çıkmasına sebep olmaktadır.

Diğer yandan, mahkemeler sonucu çıkan adaletsizlikler hukuk simsarlarının iştahını kabartmış, fahiş bedellerin talep edilmesi sonucunda, uzmanlaşmamış mahkemelerin verdiği kararlarla yeni yanlışlara imza atılmış, yeni toplumsal sorunlar oluşmuştur. Bu sorun grubundan kaynaklanan problemlerin aşılabilmesi için, uzman mahkemelerin oluşturulması ve adalet sisteminin bir bütün olarak yeniden yapılandırılması gerekmektedir.

Bilirkişilik sisteminin Türkiye’deki kamulaştırma uygulamalarında karşılaşılan diğer bir ‘sorun’ olmasının nedeni, bazı bilirkişilerin bedel tespitleriyle gerçek değerler arasında mal sahipleri lehine çok büyük oransızlıklar bulunmasıdır. Türkiye genelinde bilirkişiliği profesyonelce yapılması, bir meslek ve kazanç kapısı olarak görülmesi ve kamu görevi haricinde değerlendirilmesi, yasada 15. Maddede bilirkişiler kısmının mahkemelerce yanlış yorumlanması sonucu, harita mühendisinin çağrılmaması ve bu sebeple yapılan yanlış uygulamalar yeni sorunlar doğuran, önemli bir sorun olduğunu göstermektedir (Anonim, 2004).

“Ehlivukufun rey ve mütalaaları hakimi takyit etmez” ifadesiyle, bilirkişilerin raporlarının bağlayıcı olmadığı hususu, Hukuk Usulleri Muhakemeleri Kanununda belirtilmiş, hakimin bilirkişi raporuna uymayabileceği kurala bağlanmışsa da, Yargıtay içtihatları, doktrine uygun olarak; yeni bir bilirkişi raporu alınması ve ona uygun karar verme zorunluluğu şeklinde durumu değerlendirilmektedir (Mülayim, 2005). Bu sebeple bilirkişi raporlarının belirleyicilikleri, etkileri mahkeme kararlarında çok yüksektir. Hakim için, bilirkişi raporu takdiri bir delil olduğundan, bu delili serbestçe takdir ederek değerlendirebilecekse de, gerekli görmesi halinde yeni bir rapor isteyebilir, çelişki olması halinde de, Yargıtay 9. Hukuk Dairesi’nin 1982 tarihli 4409 Karar Sayılı kararına göre üçüncü bir raporla çelişkiyi gidermelidir (Mülayim, 2005).

Bazı bilirkişi raporlarındaki, fiyatlarla kıymet takdir komisyonlarının fiyatların çok büyük farklılıklar gösterdiği görülmektedir. Bilirkişilerin bazılarına çeşitli faydalar sağlanması, karşılığında da raporlardaki rakamların astronomik boyutlara çıkarılmasının istenmesine sıkça rastlanmaktadır. Örneğin; Karadeniz Otoyolunun yapımında, Giresun'da yapılan kamulaştırmada, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'ndan 441.000 TL'ye(1 Dolar=1,5 TL) alınacak arazi, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından değeri mahkeme yoluyla ve bilirkişilerce tespit ettirilmek suretiyle 2.2 Milyon TL'ye kamulaştırılmıştır. Aynı amaçlı kamulaştırmalarda, bir yerde bedel tespit komisyonunca 19 TL değer biçilirken bilirkişilerin 244,6 TL, bir başka yerde 19,5 TL'ye karşılık 495 TL bedel tespit edilmiş, toplam rakamlara bakıldığında ise yaklaşık 5-6 kat fiyat farkı oluşmuş ve 2004 yılı verilerine göre 268 Milyon TL(178,6 Milyon Dolar) ödenmiş, dolayısıyla vurgun bilirkişiler eliyle yapılmıştır.

Kamulaştırmacılara mahkeme bilirkişileri ile kurum bedel tespit komisyonlarının belirlediği bedeller arasındaki farkın sebebi sorulmuştur (Çizelge 7.95). Farkın en önemli sebebini kamulaştırmacılar, bilirkişilerle vatandaşların adalet ve bilimsellikten uzak olan gayrı resmi bağlarını, sonra da emsal değerleri sebep olarak görmektedirler.

Hukukçulara mahkeme bilirkişileri ile kurum bedel tespit komisyonlarının belirlediği bedeller arasındaki farkın sebebi sorulmuştur (Çizelge 7.96). Farkın hukukçulara göre ağırlıklı sebebi, kurumların gerçek değerin altında takdir yapmasıdır.

Çizelge 7.95. Kamulaştırmacılara göre bilirkişi-bedel tespit komisyonu takdir farkı sebebi

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Bilirkişilerin vatandaşla kurduğu gayrı resmi bağ	58	20
Emsal değerlerin güvenilir olmaması	68	16
Kurumların gerçek değerin altında takdir yapması	52	15
Değer takdirinde standart olmaması	52	15
Diğer (Toplam)	180	34
Toplam	410	100

Çizelge 7.96. Hukukçulara göre bilirkişi-bedel tespit komisyonu takdir farkı sebebi

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Bilirkişilerin vatandaşla kurduğu gayrı resmi bağ	8	17
Emsal değerlerin güvenilir olmaması	14	18
Kurumların gerçek değerin altında takdir yapması	10	19
Bedel Tespit Komisyonunun (BTK) yetersizliği	7	13
Uzlaşma Komisyonunun bedeli artıramaması	10	7
Diğer (Toplam)	26	25
Toplam	75	100

Bilirkişilerle ilgili bir diğer sorun ise bu işi yapacak yetkinlik ve yeterlilikte kimselerin bulunması ve aynı zamanda bir araya getirilmesinde yaşanan sorunlardır. 2006 Yılında yayımlanan Bilirkişi Yönetmeliği'nin gözden geçirilerek işler ve anlamına uygun bir duruma getirilmesiyle sistem sorunları hafifleyecektir.

Mahkemelerde söz konusu olabilecek bilirkişilik müessesesinin komisyon olarak adedi ve üye sayısının sorulduğu sorulara, kamulaştırmacılar beş(5) kişiden oluşturulmuş -çok az bir farkla- bir(1) komisyonun yeterli olabileceğini, vatandaşlar ise yine beş(5) kişiden oluşturulmuş, ancak iki(2) komisyonun uygun olabileceğini önermişlerdir.

Zaten mahkeme süreci yargının bağımsızlığı ilkesi gereği, teknik zorunluluk ve istenenlerle, raporların uyuşumsuzluğu halinde her zaman yeni bilirkişi komisyonu oluşturabilir.

Ancak mahkemelerde hakimler tarafından oluşturulan bilirkişi komisyonları çoğunlukla eksik oluşmakta, hangi meslek grubundan ne isteneceği tam olarak kestirilemediğinden yanlış yapılandırılmakta, istenenlerin alınamadığı raporlar sebebiyle de hem süreç uzamakta, maliyetler artmakta, hem de kurum ve vatandaşlar mağdur olmaktadır. Bu sebeple kamulaştırma bilirkişilerinin kimlerden oluşabileceği hususundaki sorumuzu kamulaştırmacılara ve vatandaşlara yöneltilmiştir (Çizelge 7.97, 7.98).

Kamulaştırmacılarında vatandaşlarında, bedel tespiti için önerdikleri komisyon üyelerini, bilirkişi komisyonu içinde önerdikleri görülmüştür.

Bedel tespiti komisyonu üyeleri ile bilirkişi komisyonu üyeleri temelde aynı amaca hizmet edeceklerine, yapısal olarak kurum ve vatandaş tarafından aynı standartta olması gerektiği kanaati hakim olduğuna göre, kamulaştırma yasasına meslek disiplinlerinin hangileri olması gerektiği yazılabilir.

Böylece kurum ve yargı organları tarafından hangi gerekçeyle olursa olsun, yanlış komisyon kurulması sebebine dayalı mağduriyetlerin önüne geçilmiş olur. Ancak çok özel nitelikli bazı uygulamalarda, farklı disiplinlere de ihtiyaç olabileceği göz ardı edilmeden, temel alınan bu komisyonlara eklemelerde bulunulabilir.

Mahkeme bilirkişileri ile kurum bedel tespit komisyonlarının aynı olması gerektiği düşünüldüğü halde aradaki farkın sebebi sorgulandığında, vatandaşlar tarafından fatura kuruma kesilmiştir. Çünkü onlara göre, kurumların gerçek değerin altında bedel takdir etmesi birinci; standart ve adalet olmaması ikinci; emsal değerlerin

gerekçelerinin ortaya konulmaması ve güvenilir bulunmaması üçüncü derecede bu farkın sebebidir.

Kamulaştırmacılara ve vatandaşlara sorulan, yatırımı engellemeyen ve vatandaşı mağdur etmeyecek, fedakarlıklarının bedelinin tam olarak karşılanabileceği bir "değer tespitinin mümkün olup olmadığı"na dair soruya kamulaştırmacılar % 62 oranında olumsuz, vatandaşlar ise % 90 oranında olumlu cevap vermişlerdir.

Kamulaştırmacılara göre, en çok memnuniyetin zorluğu ve mali kaynak sıkıntısı olumsuzluk sebebi olarak görülürken, sağlıklı bir sistem çerçevesinde yapılandırılmış şeffaf bir bedel tespit yöntemi ve anlaşma alternatiflerinin sunulduğu uzlaşma zemini oluşturulması halinde, olumlu sonuca ulaşılabileceği vurgulanmıştır. Vatandaşlar ise, kurumların haksızlığın kaynağı olmaması, adaletli davranmaları, çevreyle bağlarının koparılmaması ve tesis edilecek yatırımda hisse sahibi yapılmaları ile iyi bir değer tespitinin mümkün olabileceğini belirtmektedirler.

Çizelge 7.97. Kamulaştırmacılara göre bilirkişi komisyonu üyeleri dağılımı durumu

	Sayı	%
Harita ve Kadastro Mühendisi	145	72
Değerleme Uzmanı	136	68
İnşaat Mühendisi	123	61
Ziraat Mühendisi	121	60
Serbest Emlakçı	73	36
Avukat	61	30
Şehir Bölge Plancısı	53	26
Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan maliki tanımayan kişiler	44	22
Tapu Sicil Memuru	44	22
Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	43	21
Mimar	38	19
Taşınmazın maliki	26	13
Taşınmaz malikinin komşuları	8	4
Taşınmaz malikinin uygun gördüğü kişiler	6	3

Çizelge 7.98. Vatandaşlara göre bilirkişi komisyonu üyeleri dağılımı durumu

	Sayı	%
Ziraat Mühendisi	92	84
Harita Mühendisi	91	83
Taşınmaz malikinin uygun gördüğü kişiler	79	72
İnşaat Mühendisi	63	57
Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	53	48
Değerleme Uzmanı	47	43
Taşınmaz malikinin komşuları	46	42
Serbest Emlakçı	32	29
Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan maliki tanımayan kişiler	28	26
Avukat	16	15
Tapu Sicil Memuru	7	6
Taşınmazın maliki	6	6
Mimar	3	3
Şehir Bölge Planlamacısı	2	2

Kamulaştırmacılara göre, kamulaştırmanın yargıya konu olmaması için, vatandaşın sürece daha plandan itibaren dahil edilmesi, bedel tespitinde de etkin olması ve uzlaşma komisyonunda yapılan pazarlığın serbest olması, kamulaştırmacı yeni bir kurumun kurulması gerekmektedir (Çizelge 7.99). Kamulaştırmacıların % 25 ağırlığına göre, mahkeme bilirkişileri ile kurum bedel tespit komisyonlarının takdir ettikleri değerler arasındaki farkın ortadan kaldırılması için de iki komisyonun yukarıda belirtildiği gibi, aynı kriterlere göre tespit edilmesi gerekmektedir. Hukukçulara göre, bu farkın ortadan kaldırılabilmesi için, uzlaşma toplantısının serbest pazarlıkla yürütülmesi % 21 ve kamulaştırmacıların düşündüğü gibi komisyonların aynı kriterlere göre tespiti de % 20 oranında faydalı olabilir.

Çizelge 7.99. Kamulaştırmacıların kamulaştırmaların yargıya intikal etmemesi için önerileri

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Taşınmaz malikinin kamulaştırma planı kararlarına katılımının sağlanması	52	16
Taşınmaz malikinin kamulaştırma bedel tespit komisyonu kararlarına katılımının sağlanması	55	14
Bedel tespit komisyonlarının takdir ettiği bedelin uzlaşma komisyonunda serbestçe üstüne çıkılabilmesi	58	13
Kamulaştırmacı yeni bir kurumun kurulması	38	9
Bedel tespit komisyonlarının alanında uzman ön lisans ve lisans mezunlarından oluşması...	42	9
Disiplinler arası bir eğitim alan kamulaştırma uzmanı yetiştirilmesi	43	8
Kurumların kamulaştırma ödeneklerinin artırılması...	23	6
Ağır vergi yükünün kaldırılarak vatandaşların gerçek vergi beyanında bulunmasının sağlanması...	20	4
Kamulaştırmacılara sosyoloji ve psikoloji eğitimi verilmesi	19	3
Mahkemelerde avukatlarla beraber teknik elemanlarında bulunma zorunluluğu getirilmesi	19	4
Bilirkişi komisyonlarının kamu kurumları ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması	14	2
Bedel tespit komisyonlarına ücret ödenmesi	12	2
Bedel tespit komisyonlarının her yıl bütün kurumların katıldığı merkezi eğitimlere katılması	11	2
Objektifliği sağlamak için mahkeme bilirkişilerinin başka şehirlerden seçilmesi	11	2
Kurumlarda coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi	10	1
Bedel tespit komisyonlarının kurum içi ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması	10	2
Mahkemelerde coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi	5	1
Toplam	442	100

Çizelge 7.100. Hukukçuların kamulaştırmaların yargıya intikal etmemesi için önerileri

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Bedel tespit komisyonlarının takdir ettiği bedelin uzlaşma komisyonunda serbestçe üstüne çıkılabilmesi	21	22
Taşınmaz malikinin kamulaştırma bedel tespit komisyonu kararlarına katılımının sağlanması	18	21
Taşınmaz malikinin kamulaştırma planı kararlarına katılımının sağlanması	11	20
Bedel tespit komisyonlarının alanında uzman ön lisans ve lisans mezunlarından oluşması.	10	7
Diğer (T)	35	30
Toplam	95	100

Hukukçulara da kamulaştırmaların yargıya intikal etmemesi için yapılması gerekenler sorulmuştur (Çizelge 7.100). Hukukçulara göre, uzlaşma toplantılarında serbest pazarlığın yapılabilmesi, yargıya kamulaştırma konusunun taşınmasını engelleyebilir.

Vatandaşlar, yargıya intikal etmeme konusundaki soruya plan kararlarına katılım yerine, kamulaştırmacılarda ikinci sırada olan, "bedel tespit komisyonu kararlarına katılımı" çoğunlukla işaretlemişlerdir (Çizelge 7.101). Vatandaşlar, bedel tespitleri arasındaki farkın ortadan kaldırılabilmesinin de kendilerinin katılımıyla mümkün olabileceğini belirtmektedirler.

Vatandaşlar kamulaştırmaların yargıya intikal etmemesi için, bedel tespit kararlarına dahil oldukları bir sistemin kurulmasının kendilerine göre, mahkeme sürecini engelleyici olarak görmektedirler. Vatandaşlara göre, psikoloji eğitimi almış teknik elemanların oluşturduğu, tarafsız yeni bir kurumun kurulmasının kendilerinin hakkını koruyabileceğini ve adaleti daha iyi sağlayabileceğini düşünmektedir. Ayrıca, uzlaşma komisyonunda pazarlığın serbestçe yapılabilmesini istemektedir.

Kamulaştırmacılarla, vatandaşlar çok az farkla yargıya gitmeme konusunda aynı düşünmektedirler.

Çizelge 7.101. Vatandaşların kamulaştırmaların yargıya intikal etmemesi için önerileri

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Taşınmaz maliki olarak bizim kamulaştırma bedel tespit komisyonu kararlarına katılımımızın sağlanması	78	16
Kamulaştırmacı yeni bir kurumun kurulması	68	14
Kamulaştırmacılara sosyoloji ve psikoloji eğitimi verilmesi	68	14
Bedel tespit komisyonlarının takdir ettiği bedelin uzlaşma komisyonunda serbestçe üstüne çıkılabilmesi	60	13
Taşınmaz maliki olarak bizim kamulaştırma planı kararlarına katılımımızın sağlanması	52	11
Kurumlarda coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi	49	10
Disiplinler arası bir eğitim alan kamulaştırma uzmanı yetiştirilmesi	43	9
Mahkemelerde coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi	20	4
Ağır vergi yükünün kaldırılarak vatandaş olarak, bizim gerçek vergi beyanında bulunmamızın sağlanması	11	2
Bedel tespit komisyonlarının her yıl bütün kurumların katıldığı merkezi eğitimlere katılması	7	1
Bilirkişi komisyonlarının kamu kurumları ve piyasadan karma bir şekilde oluşturulması	7	1
Bedel tespit komisyonlarının uzman ön lisans ve lisans mezunlarından oluşması	6	1
Objektifliği sağlamak için mahkeme bilirkişilerinin başka şehirlerden seçilmesi	3	1
Kurumların kamulaştırma ödeneklerinin artırılması	2	0
Bedel tespit komisyonlarının kurum içi ve piyasadan karma bir şekilde oluşturulması	1	0
Bedel tespit komisyonlarına ücret ödenmesi	1	0
Toplam	442	100

2005-2006 Adalet Bakanlığı'nın İnsan Hakları Bilgi Bankası isimli sitesinden Türkiye ile ilgili kararları incelediğimiz araştırmamızda; AİHM kararlarına göre, AİHM tarafından Türkiye ile ilgili alınan kararların %15'i kamulaştırma konusundadır. AİHM'nin kamulaştırma kararları incelendiğinde; zamanında yapılmayan kamulaştırma bedellerinin arazinin gerçek değerini yansıtmaması, bedelin hiç ödenmemesi, artırılması, hesaplama yöntemi, mülkiyete saygı, yetersiz faiz ödenmesi, çevresel etkiler, bedelsiz kamulaştırma ve tapu iptali gibi gerekçelerle davalar açıldığı görülmüştür.

Dava sayısı olarak toplam içinde düşük bir oranı oluşturan kamulaştırma davalarında tazminat belirlenirken gerçek faizin tespiti kaygısıyla Avrupa Merkez Bankası'nın o dönem için geçerli faizinin üzerinde puanlarla hesaplanması ve aradan geçen zamana göre toplam miktarın ulaştığı fahiş bedeller, Kamulaştırma Yasası'nın değiştirilmesine ve 8. maddeyle anlaşmaya varılması halinde dava açılamayacağı fıkrasının yasa metnine konulmasına neden olmuşsa da bugün yaşanan sorunlar, yeni ve köklü bir değişimi zorunlu kılmaktadır (Çay ve Evren, 2007).

Kamulaştırmacılara yöneltilen, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde açılan davaların Türkiye'nin lehine çıkması için yapılması gerekenlere dair soruya, Dışişleri Bakanlığı'nda kamulaştırmacı teknik eleman istihdamının faydalı olabileceği görülmektedir (Çizelge 7.102).

Mahkemelerde devam eden bilirkişilik müessesesi gerektiğinde, hukuken başvurulan bir yol olmasına rağmen, AİHM'de Türkiye Cumhuriyeti adına ülkenin savunuculuğunu üstlenen Dışişleri ve Adalet Bakanlıkları'na bağlı ekiplerde oluşabilen teknik savunma ve kamulaştırma tekniğinin doğruluğunun anlatılmasındaki zafiyetler ve çoğunlukla aleyhte çıkan sonuçlar sebebiyle kamulaştırmacı teknik eleman istihdamı faydalı olabilir.

Bunun yanında, kamulaştırma uzmanlığı adında disiplinler arası yeni bir meslek grubunun faydalı olabileceği düşünülmektedir.

Hukukçular, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde açılan davaların Türkiye'nin lehine çıkması için yapılması gerekenlere dair soruya, savunucu hukuk elemanları arasında kamulaştırmacı teknik eleman istihdamının faydalı olabileceği görülmektedir. Ardından kamulaştırma uzmanlığının faydalı olabileceğini düşünmektedir (Çizelge 7.103).

Çizelge 7.102. Kamulaştırmacıların AİHM'de dava kazanılması için yapılması gerekenlerle ilgili önerileri

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Dışişleri Bakanlığı'nda kamulaştırmacı teknik elemanlar istihdam edilmelidir	67	21
Kamulaştırma Uzmanlığı adı altında disiplinler arası yeni bir meslek grubu oluşturulmalıdır	77	20
Yasalarımız AB müktesebatına tam uyumlu bir duruma getirilmelidir	65	17
AİHM'de ülkemizi savunan hukuk elemanları arasında teknik elemanlarda olmalıdır	74	16
Disiplinler arası bir araç olan Coğrafi Bilgi Sistemlerinden yararlanılmalıdır	49	8
Kamulaştırmacı teknik elemanlara AİHM ile ilgili eğitim verilmelidir	43	8
Kamulaştırma kararının ilgili vatandaşla beraber alınması gerekir	29	6
Ülkemizde kamulaştırma yapmaya yetkili AB'ye bağlı uluslararası bir kurum oluşturulmalıdır	13	2
AİHM'yi tanımadığımız ilan edilmelidir	5	2
Toplam	422	100

Uygulama sürecine bakıldığında yürütücüler ve hukukçular zorunluluk gereğince Evrensel İnsan Hakları Sözleşmesi ve Avrupa İnsan Hakları Bildirgelerine daha fazla ilgi göstermişler, bu belgeler ve hukuki süreci etkileyebilecek maddeleri ile kamulaştırma sürecinde karşılaştıklarını göstermişlerdir (Çizelge 7.104, 7.105). Ancak, başka bir sorumuza verdikleri cevapta, Avrupa Birliği'nin mantalitesinin kendilerini etkileyip etkilemediği hususunda % 63 oranında olumsuz ve kamulaştırmada AB'ye uyum kapsamında, herhangi bir çalışma yapılıp yapılmadığına da % 83 oranında yine olumsuz cevap vermişlerdir.

Çizelge 7.103. Hukukçuların AİHM'de dava kazanılması için yapılması gerekenlerle ilgili önerileri

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Dışişleri Bakanlığı'nda kamulaştırmacı teknik elemanlar istihdam edilmelidir	5	7
Kamulaştırma Uzmanlığı adı altında disiplinler arası yeni bir meslek grubu oluşturulmalıdır	15	22
Yasalarımız AB müktesebatına tam uyumlu bir duruma getirilmelidir	13	19
AİHM'de ülkemizi savunan hukuk elemanları arasında teknik elemanlarda olmalıdır	17	25
Disiplinler arası bir araç olan Coğrafi Bilgi Sistemlerinden yararlanılmalıdır	4	4
Kamulaştırmacı teknik elemanlara AİHM ile ilgili eğitim verilmelidir	13	12
Kamulaştırma kararının ilgili vatandaşla beraber alınması gerekir	5	5
Ülkemizde kamulaştırma yapmaya yetkili AB'ye bağlı uluslararası bir kurum oluşturulmalıdır	4	4
AİHM'yi tanımadığımız ilan edilmelidir	3	3
Toplam	79	100

Çizelge 7.104. Kamulaştırmacıların uluslararası sözleşmeler bilgi düzeyi durumu

	Sayı (Evet)	%
Kendinizi Evrensel İnsan Hakları Bildirgesinin ne olduğunu bilen ve özümsemiş görüyor musunuz?	119	63
Kendinizi Avrupa İnsan Hakları Bildirgesinin ne olduğunu bilen ve özümsemiş görüyor musunuz?	109	57

Çizelge 7.105. Hukukçuların uluslararası sözleşmeler bilgi düzeyi durumu

	Sayı (Evet)	%
Kendinizi Evrensel İnsan Hakları Bildirgesinin ne olduğunu bilen ve özümsemiş görüyor musunuz?	22	65
Kendinizi Avrupa İnsan Hakları Bildirgesinin ne olduğunu bilen ve özümsemiş görüyor musunuz?	22	65

Çizelge 7.106. Vatandaşların hak ve uluslararası sözleşmeler bilgi düzeyi durumu

	Sayı (Evet)	%
Kendinizi haklarını bilen ve özümsemiş biri olarak görüyor musunuz?	24	22
Kendinizi Evrensel İnsan Hakları Bildirgesinin ne olduğunu bilen ve özümsemiş görüyor musunuz?	7	6
Kendinizi Avrupa İnsan Hakları Bildirgesinin ne olduğunu bilen ve özümsemiş görüyor musunuz?	7	6

Vatandaşlar ise, uluslararası sözleşmeler bir tarafa kendi haklarını dahi hiçbir şekilde bilmediklerini belirtmişlerdir. Ancak AB mantalitesinin, kamulaştırmacıların tam tersi bir şekilde, % 90 oranında kendileri için önemli olduğunu düşünmektedir (Çizelge 7.106).

İki grubun cevaplarına bir arada bakıldığında, aslında bilgi ve bilinç kazanmanın toplumun her kesimi için bir zorunluluk olduğu gerçeği ortada olduğuna göre, kentsel gelişim sürecinde vatandaş katılımcılığının artırılması için yeni uygulama veya yeni sivil toplum örgütleri geliştirilebilir. Vatandaşların hakları ile ilgili bilgi sahibi olmadığının ortaya çıktığı araştırmamızda, vatandaşlar her halde -hakkı olsa da olmasa da- yargı yolunu tercih etmeyi her an tercih etme eğilimini göstermektedir. Bu anlayışta belki çoğu zaman, yargı makamlarının gereksiz işgali ve yatırımların gecikmesi, kamu zararı gibi sonuçlara yol açmaktadır.

7.4.10. Kurum

Bilindiği gibi Türkiye'de kamulaştırma, büyük projeleri gerçekleştirmek üzere görevli Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü başta olmak üzere Karayolları Genel Müdürlüğü, bütün yerel yönetimler, hızlı trenlerle son zamanlarda öne çıkan Devlet Demiryolları, enerji nakil hatlarıyla öne çıkan Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi(BOTAŞ) ve yasanın işaret ettiği diğer birçok yetkili kurum tarafından yürütülmektedir.

Kamulaştırma işi, oldukça pahalı ve zor olduğundan; kamu projeleri ya uygulanamamakta ya da planlanan sürede gerçekleştirilememektedir. Kamulaştırılan kısım amacı dışında kullanılamadığından kurumlar açısından kullanım esnekliği bulunmamaktadır. Amaç yalnızca ilgili ihtiyaç bulunan kısmın kamulaştırılması olduğundan hem parsel geometrisi bozulmakta, hem de örneğin hızlı tren projelerinde uzun mesafeler boyunca parselin iki tarafı arasında bağ koparılmaktadır. Böylece malik zararına 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 (Türkoğlu, 2008).

Kamulaştırmacılara kurumlardan kaynaklanan sorunların nerelerde düğümlendiği hususu sorulmuştur (Çizelge 7.107).

Kamulaştırmacılar, aynı konuda yetkili kamulaştırmacı kurumların -ülkemizde tartışma konusu olan diğer birçok konu gibi- bu konuda da enerjilerini sinerjiye dönüştürme eğilimi göstermekten uzak, koordinasyon ve iletişim sorunları yaşadıklarını düşünmektedirler.

Belki uzlaşma görüşmelerinin de başarısız sonuçlanmasının sebebi sayılabilecek diğer bir sebep, kurumlara duyulan güvensizliktir. Kamulaştırmacılar bile güvensizliği önemli bir sıraya yerleştirdiğine göre, vatandaşların güvenini sağlama yolunda temsilci konumundaki aynı kişiler uzlaşma konusunu başarmanın da çok mümkün olmadığını düşünmektedirler ki vatandaşlar da kurum temsilcilerine güvenmemektedirler.

Çizelge 7.107. Kamulaştırmacılara göre kurum sorunları dağılım durumu

	Sayı (1+2+3)	% (N)
Kurumlar arası koordinasyon eksikliği	50	27
Kamu kurumlarına duyulan güvensizlik	31	22
Uzman personel yoksunluğu	34	20
Kurum içi koordinasyon eksikliği	23	11
Kamulaştırma birimi personelinin güvenliği	16	7
Kurumların yaptığı kayırmacılık	9	5
Diğer kurumların vatandaşa yaklaşımı	10	3
Kamulaştırmacı personelin empati yapmaması	14	5
Toplam	187	100

Kamulaştırmacılar kendilerinin de içinde oldukları kurumlarda diğer önemli sorunu uzman personelin eksikliği olarak sıralamaya yerleştirmişlerdir. Bu soruya bağlı kamulaştırma uzmanlığı adında yeni bir meslek fikrine kamulaştırmacıların katılımı sorulmuştur (Çizelge 7.108).

Hukukçular kamulaştırmada kurumdan kaynaklanan bir sorun olmadığını düşünmektedirler.

Kamulaştırmacılara, kurumların kamulaştırmadan memnun olup olmadıkları ve iyileştirilmesine ihtiyaç olup olmadığı hususları sorulmuştur (Çizelge 7.109).

Kamulaştırmacıların, diğer kurumlardan aldıkları bilgilerde % 51 oranında belirtilen tutarlılık, kurumlar arasında beklentilerin karşılanamaması, ortak zaman planlaması yapılamaması ve farklı öncelikler sebebiyle bir iletişim sorunu yaşadıklarını göstermektedir.

Kamulaştırmacılara yöneltilen kamulaştırma yapan kurumların kamulaştırmadan memnun olup olmadıklarına dair soruya, % 75 çoğunlukla olumsuz cevap alınmıştır. Ancak kamulaştırmacılar, kendi kurumlarının bu işi iyi yaptıklarını düşünmektedirler.

Çizelge 7.108. Kamulaştırmacıların kamulaştırma uzmanlığı adında yeni meslek fikrine katılım durumu

	Harita	Ziraat	Şehir ve Bölge Planlama	İnşaat	Mimarlık	Mühendis(inşaat hariç)	İdareci (Hukuk, iktisat)	Toplam
Evet	77	79	50	93	33	75	100	77
Hayır	23	21	50	7	67	25		23
Toplam	100	100	100	100	100	100	100	100

Çizelge 7.109. Kamulaştırmacılara göre kamulaştırmadan kurumsal memnuniyet dağılım durumu

	Sayı (Evet)	%
Size göre kamulaştırma yapan kurumların kamulaştırmadan tam memnuniyeti mümkün müdür?	42	25
Size göre kurumunuz kamulaştırma yaptığı için memnun mudur?	94	55
Kamulaştırma yapan kurumların iyileştirilmesine ihtiyaç var mıdır?	158	92
Kurumunuz kamulaştırma yapmaya istekli midir?	90	54
Siz kamulaştırma işini kurumsal olarak iyi yaptığınıza inanıyor musunuz?	145	84
Kamu kurum ve kuruluşlarından aldığınız veriler birbirleri ile tutarlı oluyor mu?	85	51
Kamu kurum ve kuruluşlarından aldığınız veriler kendi içinde tutarlı oluyor mu?	99	60

Çizelge 7.110. Hukukçulara göre kamulaştırmadan kurumsal memnuniyet dağılım durumu

	Sayı (Evet)	%
Size göre kamulaştırma yapan kurumların kamulaştırmadan tam memnuniyeti mümkün müdür?	9	27
Size göre kurumunuz kamulaştırma yaptığı için memnun mudur?	21	70
Kamulaştırma yapan kurumların iyileştirilmesine ihtiyaç var mıdır?	32	100
Kurumunuz kamulaştırma yapmaya istekli midir?	17	61
Siz kamulaştırma işini kurumsal olarak iyi yaptığınıza inanıyor musunuz?	20	77

Kurumlar, mülkiyetin yaygınlaştırılması genel öngörüsünün aksine mülkiyeti korumama sonuçları doğuran kamulaştırma uygulamasıyla, sosyal adaleti bozması yanında, malikleri arazilerinden zorunlu olarak uzaklaştırdığından, toplumsal destekten yoksun kalmakta ve tartışılır olmaktadırlar (Uzun, 2000). Kurum üst yöneticilerinin personele yaptığı baskı ve aşırı acelecilik sebebiyle, usule ve değerlemeye özen gösterilemediğinden malik ve her halde, sonuçta kurum zararı ortaya çıkabilmektedir (Türkoğlu, 2008). Bununla beraber, kamulaştırma yapan kurumların iyileştirilmesine yönelik düzenlemelere, % 92 oranında ihtiyaç olduğu fikrine sahiptirler.

Hukukçulara, kurumların kamulaştırmadan memnun olup olmadıkları ve iyileştirilmesine ihtiyaç olup olmadığı hususları sorulmuştur (Çizelge 7.110).

Hukukçulara yöneltilen, kurumların kamulaştırmadan tam memnuniyetinin mümkün olup olmadığı hususundaki soruya, % 73 oranında olumsuz cevap verilmiştir. Ancak buna rağmen, kurumları kamulaştırma yaptığı için % 70 ağırlıkla memnun, % 61 ağırlıkla isteklidir. Kamulaştırma yapan kurumların iyileştirilmesine yönelik düzenlemelere, % 100 oranında ihtiyaç olduğu fikrine sahiptirler.

Vatandaşlara yöneltilen kamulaştırma yapan kurumların kamulaştırmadan memnun olup olmadıklarına dair soruya, -kamulaştırmacılarla aynı yönde- % 67 çoğunlukla olumsuz cevap alınmıştır. Ancak vatandaşlar, kamulaştırmacıların aksine muhatap oldukları kamulaştırmacı kurumun bu işi iyi yapmadığını düşünmektedirler (Çizelge 7.111).

Yine, kamulaştırma yapan kurumların iyileştirilmesine yönelik düzenlemelere, vatandaşlar % 92 oranında ihtiyaç olduğu fikrine sahiptirler. Kurumlardan alınan verilerin vatandaşlar içinde tutarsızlık göstermesi, kamulaştırmacıların verdiği orandan çok yüksek, % 89'dur.

Çizelge 7.111. Vatandaşa göre kamulaştırmadan kurumsal memnuniyet dağılım durumu

	Sayı (Evet)	%
Size göre kamulaştırma yapan kurumların kamulaştırmadan tam memnuniyeti mümkün müdür?	38	33
Size göre gayrimenkulünüzü kamulaştıran kurum, bu kamulaştırmayı yaptığı için memnun mudur?	59	52
Kamulaştırma yapan kurumların iyileştirilmesine ihtiyaç var mıdır?	113	99
Kamulaştırmayı yapan kurum kamulaştırma yapmaya istekli miydi?	76	67
Kamulaştırmayı yapan kurum size göre kamulaştırma işini kurumsal olarak iyi yapmakta mıdır?	10	9
Kamu kurum ve kuruluşlarından size verilen bilgiler birbirleri ile tutarlı oluyor muydu?	12	11
Kamu kurum ve kuruluşlarından size verilen bilgiler kendi içinde tutarlı oluyor muydu?	10	9

İki grubun cevapları bir arada değerlendirildiğinde, oransal denge bir çok cevapta olmasına rağmen, kamulaştırmanın kurumca iyi yapıldığına dair soruya verilen cevaptaki farklılık, kamulaştırmacıların sübjektif değerlendirmesine bağlı olabilir.

Ankete katılan kamulaştırmacılara diğer kurumlarla yaşadıkları sorunların sorulduğu soruya, katılımcılar çoğunlukla kadastro ve tapu sicil müdürlüklerini işaret etmişlerdir (Çizelge 7.112). Verilen cevapların detaylarına, gerekçelerine bakıldığında, tescil sürecinde yaşanan sorunlar ön plana çıkmış, ardından kontrol süresinin uzunluğu dikkat çekmiştir.

Kamulaştırmanın sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi ve adaletli bir şekilde tamamlanabilmesi için zorunlu temel altlık olan kadastro verilerinin doğru, sayısal ve güncel olmaması, tapu kayıtlarındaki hatalar, iş yoğunluğu, veri uyuşmazlıkları, dosya havalesi gibi basit bir usul işleminin dahi mevzuat ve bürokratik hiyerarşinin kısır çerçevesinde yürütülmek istenmesi diğer bir kamu kurumunun temsilcisi olan kamulaştırmacılar tarafından, en önemli sorunlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Çizelge 7.112. Kamulaştırmacı kurumların diğer kurumlarla yaşadığı sorunlar dağılım durumu

	Sayı	%
Kadastro Müdürlüğü	114	38
Tapu Sicil Müdürlüğü	110	37
Tarım Müdürlüğü	41	14
Belediye Başkanlığı	24	8
Devlet Su İşleri Müdürlüğü	6	2
Karayolları Müdürlüğü	2	1
Sanayi Ticaret Müdürlüğü	1	0
Milli Emlak Müdürlüğü	1	0

Kamulaştırmacılara ülkenin tamamında kamulaştırma yetkisine sahip yeni bir kurum kurulmasının faydalı olup olmayacağının sorulduğu soruya; ağırlıkla düzen sağlayacağı ve uzmanlaşmanın sağlanabileceği gerekçeleriyle; % 56 oranında olumlu cevap alınmıştır.

Vatandaşlara yöneltilen aynı soruya; adaletin sağlanabileceği, davaların azalabileceği ve devlet halk bağının kuvvetlenebileceği gerekçeleriyle % 97 oranında olumlu cevap alınmıştır.

7.4.11. Kamulaştırmayla Oluşan Toplumsal ve Psikolojik Sorunlar

Modern toplumun bireylerinin en temel haklarından biri olan mülkiyet hakkına, kamu yararı amaçlansa da, çok ağır bir müdahale olan kamulaştırma, birey veya toplumda sosyal ve psikolojik sorunlara yol açabilmektedir. Temelde toplum yararı ve toplum düzeni amaçlanarak yapılan kamulaştırma, temel haklardan olan mülkiyet hakkına yaptığı müdahaleyle kısa ve uzun vadede ağır zararlara, devlete olan güvenin düşmanlığa dönüşmesine, kamulaştırma yapanların kamu düzenini bozmak gibi bir paradoksla karşılaşmasına yol açmaktadır. Peki diğer zarar veya faydası göz ardı edildiğinde elde kalan kamulaştırma bedeli ne işe yarar, nerelerde kullanılmaktadır? Bu soru hem vatandaşlara hem de kamulaştırmacılara sorulmuştur (Çizelge 7.113).

Vatandaşlar çoğunlukla kamulaştırma bedelini, yeni taşınmaz alımında ve borç kapatmakta kullandıklarını belirtmektedirler. Kamulaştırmacıların gözlemine göre de vatandaşlar çoğunlukla kamulaştırma bedelini, yeni taşınmaz alımında ve borç kapatmakta kullanmaktadır (Çizelge 7.114).

Çizelge 7.113. Vatandaşın kamulaştırma bedelini kullanım tercihi dağılım durumu

	Sayı	%
Borç kapatmakta	63	36
Yeni taşınmaz alımında	57	32
Eğitim amaçlı	19	12
Faiz yatırımında	10	6
İstihdam amaçlı yatırımda	5	3
Döviz alımında	7	5
Alkol kullanımında	0	0
Seyahat amaçlı	7	5
Gece/eğlence hayatında	2	2
Toplam	170	100

Çizelge 7.114. Kamulaştırmacıya göre vatandaşın kamulaştırma bedelini kullanım tercihi dağılım durumu

	Sayı	%
Borç kapatmakta	110	32
Yeni taşınmaz alımında	126	47
Eğitim amaçlı	27	4
Faiz yatırımında	20	3
İstihdam amaçlı yatırımda	29	6
Döviz alımında	18	3
Alkol kullanımında	7	1
Seyahat amaçlı	8	1
Gece/eğlence hayatında	9	2
Toplam	356	100

Hukukçular, kamulaştırma bedelinin vatandaşlarca % 54 oranında yeni taşınmaz alımında, % 29 oranında da borç kapatmakta kullanıldığını belirtmişlerdir.

Kamulaştırmacılarca, para olarak ödenen kamulaştırma bedelinin çoğunlukla, var olan borçların kapatılması için kullanıldığı belirtilmişse de geniş kapsamlı kamulaştırma yapılan bölgelerde mantar gibi türeyen pavyon ve eğlence mekanları önemli bir sorunu işaret etmektedir. Dolayısıyla, kamulaştırma bedelinin kullanımı konusunda daha bedel ödenmeden, yatırım uzmanlarının da desteği ve danışmanlığı ile çeşitli sosyal yaraların açılması engellenmelidir.

7.4.11.1. Toplumsal sorunlar

Zorla el atma hareketi olan kamulaştırma, küçük uygulamalarda bireyi etkilediği gibi büyük çaplı kamulaştırmalarda önemli bir toplum kesiminin bunalıma sürüklenmesine sebep olmaktadır. Kamulaştırmayla oluşan bu toplumsal ve sosyolojik sorunlar, ileri görüşlü kamu yöneticileri tarafından daha işleme hiç başlamadan, dolayısıyla sorunlar çıkmadan kamusal politikalarla çözülmelidir. Aksi halde kamusal yarar gerçekleşmediği gibi, toplum huzur ve barışını bozacak bir tehlikeyi içinde barındırmaktadır.

Burada kamulaştırmayı hayati fonksiyonlara dönük ve çevresel fonksiyonlara dönük kamulaştırmalar olarak ikiye ayırabiliriz. Eğer yapılan kamulaştırma birey veya ailenin yaşadığı evinde içinde olduğu veya ekonomik kazancının tamamını elde ettiği, maddi ve manevi bağlarla bağlı olduğu, yer değiştirmeyi, yeniden yerleşimi gerektirecek bir boyutta ise, hayati fonksiyonlara dönük; yeniden yerleşimi gerektirecek bir boyutta değilse, çevresel fonksiyonlara dönük kamulaştırmalardır.

Kamulaştırma ile başka bir yerleşim birimine göç eden insanlar, eski çevrelerinden ayrılmaları nedeniyle davranış normlarını kaybetmekte, komşuluk ilişkilerini yeniden oluşturmakta ve gittiği yerde süregelen sosyal ilişkiler ağına dahil olmaya zorlanmakta, sonuçta uyumsuzluk göstermektedir. Bu Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde yapılan yasaların sadece teknik ve hukuki boyutunun düzenlendiğini, aslında bunlardan daha önce ve öncelikle sosyal ve psikolojik boyutunun düzenlenmesi gerektiğini göstermektedir (Aytaç, 1987).

Yerleşim yerini değiştirmek, göç etmek zorunda kalanlar, gittikleri yeni yerleşim birimlerinde yeni sorunların doğmasına sebep olmakta bu sebeple, -kavimler göçü gibi- oradakilerin yerlerini değiştirmelerinin zorunlu olduğunu düşünmeleri sonucu doğmaktadır (Karakuş, 2006).

İşsizlik ve kamulaştırma bedellerinin kullanımı ile ilgili sorunlar, kayıtları tutulmayan, kısa ve uzun zamana yayılan etkileri olan sosyal kayıplarda kamulaştırma sonucu ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırmayı yapan kurumların, işsizlik sorununun çözümü ve kamulaştırma bedellerinin kullanımı ile ilgili danışmanlık yapan bir birimlerinin olmaması, mal sahiplerinin ekonomik sıkıntı yaşamasına sebep olmaktadır.

7.4.11.2. Psikolojik sorunlar

Mal sahipleri kamulaştırma yapan kamu kurumlarına, psikolojik, sosyal ve ekonomik kaygılarla tepki gösterebilirler. Kamulaştırmada kullanılan yöntem ve araçlar kurum ile birey arasında olmaktan çıkıp kamuoyunu ilgilendiren büyük boyutlara ulaşabilmektedir. İstanbul'da 1960 öncesinde yapılan imar çalışmalarında, Keban Barajı kamulaştırmalarında, Urfa'da toprak reformunda ve Gökova Termik Santrali çalışmalarında bu sorunlara sıkça rastlanmıştır.

Sadece ekonomik kaygılarla yapılan göçler bile yaşanan hasret sebebiyle onarılmaz yaralar açmakta, mutsuz ve huzursuz etmekte, ayrıca her türlü maddi kazanımları bırakmayı göze alarak ilk uygun fırsatta geri dönüş yolu aranmaktadır (Topçuoğlu, 2003). Geri dönüşün imkansız olduğu, kamu yararı adına, zorla ve kamu kurumları gücüyle yapılan göçler ise, yaraları kangren haline getirmekte, devlete yönelik önemli bir tepkiye dönüşebilmekte, kamulaştırma bedeli ise bedel sayılmamaktadır.

İyi organize edilmemiş, öncesi ve sonrası planlanmış, belli kesimlere avantajlar sağlarken, diğer bir kesim için adaletin yeterince sağlanamadığı kamulaştırma

uygulamaları sonucu, kendini dezavantajlı hissedenlerde; referans aldıkları avantajlı kesimle kendi durumlarını kıyas ettiklerinde kapıldıkları eksiklik, haksızlık ve yoksunluk duyguları potansiyel şiddet ve suç aktörü olmaları sonucunu doğurabilmektedir. Asıl dikkat çekici olan ise, araştırmalarda ikinci kuşağın taşıdığı suç potansiyelinin birinci kuşağa göre fazlalığıdır (Yıldırım, 2004).

Kamulaştırma Kanunu, hukuksal yapısı, idari ve adli sürecindeki karmaşıklığı ile bireylerin kişisel, sosyal ve psikolojik özelliklerini dikkate almamaktadır. Bu durumun yol açabileceği devlet - toplum ilişkilerinin zedelenmesini engellemek için kamulaştırmacı kurum ve ilgili görevlilerin mal sahiplerinin psikolojik ve ekonomik yapılarını analiz ederek yaklaşmayı öngörebilmesi gerekir. Toplumsal faydanın, toplam toplumsal ve bireysel zarardan fazla olması gerekir. Kamulaştırma uygulayıcılarının dikkat, uygun ortam oluşturma ve sorumlu davranışı; sosyal ve psikolojik yaklaşımı da ancak eğitim döneminde bu formasyonun kazandırılmasıyla mümkündür.

Kamulaştırmaya konu mal, malikinin içinde oturduğu bir konut, ticaret ve mesleğini yürüttüğü işyeri, kendisi ve ailesinin asıl geçim kaynağı gibi, tarihten gelen, ruhsal ve ekonomik bağlarla bağlı olduğu bir mülk ise oluşan manevi sarsıntı, mevcut kamulaştırma yapısında hiçbir zaman ödenmediği, hatta öngörülmediği için maliki saldırganlaştırır. Mal sahibi kurumu ve uygulayıcıları kasıtlı ve taraflı davranmakla itham ederek, fiili ve hukuki engelleme yapmaya çalışır. İş iftira, hakaret ve fiili kavgaya kadar gidebilir.

Araştırmamızın vatandaşlarla ilgili bölümünün bir kısmının yürütüldüğü, Dikmen Kentsel Dönüşüm alanındaki vatandaşlar, hala basına yansıyan olaylı gecekondu yıkımı görüntüleri haricinde, siyasal etkilere de maruz bırakılmışlardır. Temsil ettikleri toplumsal kökeni aşan bir söyleme sahip olmaları, onların hem siyaset dünyası hem de akademik dünyanın resmi ve gayrı resmi destekleriyle bir direnç noktası oluşturduklarını göstermektedir. Bu bölge, bir dönem göz yumulan gecekondulaşma sonucu, geri kalmışlık göstergesi varoşların, kentsel alanların ortasında kalmasıyla oluşan yeni rantın, yeniden paylaşıma konu edilmesi yolunda, yürütülen mevzuat çalışmalarının şekillenmesi için örnek olmaya adaydır. Bu alan ve benzer dönüşümler çoğunlukla, konuya fiziksel bakılarak orta ve üst gelir gruplarının paydaş olabileceği lüks konutlarla cazibe merkezi olurken, varsa yıllarca bu bölgelerdeki dezavantajları yüklenenlerin ve üçüncül etkiye maruz kalanların ekonomik, kültürel, sosyal, politik ve mekansal sorunları konu edilmemektedir (Mutlu, 2007).

Yapılacak düzenlemede kamulaştırmanın kullanılması ve kurumların işleme sadece fiziksel bir operasyon, bağımsız bir faaliyet veya insani boyuttan soyutlanarak düğmeye basıldığında çalışan bir makine gözüyle bakmaları insanları derinden etkilemiştir (Uzun, 2000).

Yer değiştirmek zorunda kalanların % 89'u, araştırmalara göre; yer değiştirme tarihinden sonra, en geç sekizinci yılda; yer değiştirme tarihine göre ekonomik açıdan daha kötü durumdadırlar (Eryonucu, 2004).

Tarihi gerçeklerin ortaya koyduğuna göre, kısa veya uzun vadede nesil kayıplarına sebep olan; göç olgusunu yaşayanlardan % 65 oranındaki önemli bir kesim, gittiği yerde daha iyi ekonomik şartlarda yaşasa da, ilk uygun fırsatta ayrıldığı memlekete -özlem sebebiyle- geri gitmeyi düşünmektedir (Öztürk, 2006).

Yeniden yerleşim, göç ve ya kamulaştırma sonucu yaşanan ruhsal sorunlar şöylece sıralanabilir:

- Yer değiştirerek yeni bir hayata geçen insanlar; alışılan geçim kaynaklarını terk ederek gittiği yerdeki çalışma zorluğuna, yeni alet ve yöntemleri kullanma, bu konularda kendini yetiştirme çabaları, 'stres faktörü' olarak ortaya çıkmaktadır (Özkul, 1995).
- Eksen I tanısı yanında, distimik bozukluk, uyum bozukluğu, konversiyon, somatizasyon, depresyon, özgül fobi, panik bozukluk ve sosyal fobi tanıları izlenmiştir (Eryonucu, 2004).
- Kültüründen, gelenek ve göreneklerinden kopma, büyüklere saygıdan uzaklaşma, kendini yalnız ve savunmasız görmelerine, koruma mekanizmasını geliştirme zorunluluğuna 'agresivite'ye neden olmaktadır (Özkul, 1995).
- Dizanteri, sıtma, paraziter hastalıklar (Bayram ve Hazar, 1995).
- Baba otoritesinden kopan, eş ve çocukların çalıştığı ailelerde evde kimin sözünün geçeceği karmaşası yaşanmakta, değer yargıları değişmekte, öfke, sertlik, şaşkınlık ve kuşkuyla karakterize 'paranoit' fikirler ortaya çıkmaktadır (Özkul, 1995).
- Gidilen yeni yerleşim biriminden memnun olmamanın en önde gelen sebebi olan, yalnızlık duygusu ve içe kapanma(otizm) ile beraber çeşitli düzeylerde depresyonlar (Polat, 2006; Özkul, 1995; Bayram ve Hazar, 1995).
- Aynı mahallede, aynı sokakta toplanma şeklinde kendini gösteren 'yabancılaşma'.

- Aşağılık duygusu ve panik reaksiyonu.
- Batıl itikatlara eğilim.
- Geleceği garantilemek için saklama duygusu.
- Davranış bozuklukları, kendini kabul ettirebilme.
- Anne-babaya aşırı saygısızlık, onları beğenmeme, yetersiz bulma, kuşak çatışması, evden kaçmalar, intiharlar (Özkul, 1995).
- Ahlaki çöküntü, ruhsal bunalım, üzüntü, kırgınlık, gerginlik (Aytaç, 1987).
- Dar ölçekte itimat, geniş ölçekte insanlara güvensizlik (Aydoğan, 2005).
- Kadınlarda erkeklere göre daha fazla umutsuzluk (Eryonucu, 2004).
- Kamulaştırmadan dolayı devlete ve kamu kurumlarına olan güvensizlik sonucu oluşan tepkinin iftira ve hakaret yoluyla kendini göstermesi (Özkul, 1995; Aytaç, 1987).
- Başka dünyada yaşıyormuş gibi davranma, 'savaş psikozu' (Özkul, 1995).
- Yeni yerleşime konu alanlarda daha çok trafik ve iş kazaları (Bayram ve Hazar, 1995).
- İşsizlik sebebiyle ilave psikolojik sorunlar.
- İrade zayıflığı; bağımlılığı, bağımlı olma ihtiyacı hissetme (Aydoğan, 2005).
- Psikolojik sorunların yeniden yerleşilen bölgelerdeki insanlara bulaşması sonucu, çatışma ve yeni toplumsal çatışma konularının doğması.
- Planlanamayan bu değişikliklerin yeni yerleşilen kentsel çözüm sistemlerini çökertmesi; örneğin okullarda öğretmenlerin öğretimi bırakmak zorunda kalarak, öğrenci ile beraber veliyi de eğitmek zorunda kalması (Karakuş, 2006).
- Kentsel amaçlarla yeniden yerleşime tabi olan kişilerin, hem ayrılmadan önce hem de ayrıldıktan sonra, iyi veya kötü niyetli çevre ve siyasetçiler tarafından, siyasal malzeme olarak değerlendirilmesinden dolayı suiistimale açık, -güvenecek dal arar- bir durumda kalması (Mutlu, 2007).

Burada uygulayıcıların empati yaparak anlayışlı ve soğukkanlı yaklaşmaları gerekmektedir. Kamulaştırmacı kurumun mevcut sistemdeki ilan haricinde, kamuoyunu bilgilendirmesi, açıklamalarla ikna etmesi beklenmelidir. Yeniden yerleşim sonucu devlet eliyle iskan edilenlere barınak, çevre, teknik ve sosyal altyapı sunumu yapılması bu insanlarla yerleşik olanlar arasında ayrımcılık gibi değerlendirildiğinden ayrıca

gruplaşma yerleşiklerle yeni gelenler arasında çekişme ve kavgalara sebep olabilmektedir (Bandik ve Şanal, 1995; Aytaç, 1987).

Plan uygulamalarının amacı, birey ve topluluklar için toplu yarar ve çıkarları en yüksek düzeye çıkarmaktır. Aksi halde kentsel yoğunluk, doğadan kopma, hava kirliliği, gürültü gibi parametreler bütün canlıları, doğayı, çevreyi etkiler; insanları fizyolojik, psikolojik, bozukluklara iterler. Bu tür yerleşimler, toplumsal, bireysel çatışmalara, salgın ve sinir hastalıklarına, metabolizma bozukluklarına, gençler arasında suçluluğun artışına, sosyal düzensizliklere sebep olur. Bu gibi sonuçlarla karşılaşmamak için kırsal ve kentsel alanlardaki taşınmazların ve toplumsal hayatın bazı ilkelere göre düzenlenmesi için planlı şehirleşmenin geliştirilmesi ve yürütülmesi ile mümkündür (Açlar ve Çağdaş, 2002). Ancak kentleşme araçlarından biri olan kamulaştırmanın bazı sonuçları da plansız uygulamalardaki sonuçlarla çakışıyorsa, 'kentleşme paradoksu' denilebilecek yukarıda da sayılan olumsuz bir grup gerçeğin kamu eliyle yapılandırıldığına herkes tanıklık etmiş olur. Kamusal anlayış bu iki 'uç' sonucu, çok dengeli planlama ve uygulama ile toplumun ve onu oluşturan bireylerin her birinin faydalanabildiği bir yapıya dönüştürme amacını gütmelidir.

Bütün olağan ve olağan üstü dönemlerde değerlenen ve kazandıran taşınmaz mal mülkiyeti, hem insanların ona olan bağlılığını kuvvetlendirmekte, hem de kamulaştırmayı daha da zorlaştırmaktadır. Bu nedenle bilgilendirme ve mal sahibine yaklaşım tarzı daha da önem kazanmaktadır. Çünkü kamulaştırılacak mülk, sahibinin gözünde gelecekte değeri artacak ve kendisine sonraki zamanlarda daha büyük çıkarlar sağlayabilecek bir varlık değerinde olabilir (Aytaç, 1987). Mülk ile malik arasında zamanla oluşan bu kuvvetli bağ, mülkün gerçek karşılığının çok daha üzerinde bedellerle dahi kamulaştırılmasının, uygun olduğu anlamında yorumlanmasının, doğruluğunu göstermez. Nitekim Anayasa Mahkemesi 12.10.1976 tarih ve 1976/46 sayılı kararında, iyelik hakkının özüne dokunan ve ortadan kaldıran kamulaştırma işleminin, kamu yararı olmadıkça uygun olmadığını belirtmiştir (Demirel, 2002).

7.5. Varsayımların Test Edilmesi

Anketlerimize verilen cevapların tamamını incelediğimizde, örneklemimizle sınırlı olarak, kamulaştırma işleyişinin bütün unsurlarının mevcut durumu, sorunları ve önerilere dair bilgilere ulaşılabilir.

İlk bölümde yazılan varsayımlarımızın gerçekleşip gerçekleşmediği hususlarını test ettiğimizde, önemli bulgularla karşılaşılmıştır.

1. Kamulaştırma işinde harita mühendisliği mesleği bu alanda çalışanların en çoğunu teşkil etmektedir. (Varsayım doğrulanmıştır)
2. Kamulaştırmacılardan haritacılar diğer meslek mensupları tarafından kendilerine en yakın meslek olarak görülür. (Varsayım doğrulanmıştır)
3. Hukukçular kendilerine en yakın meslek olarak haritacıları görürler. (Varsayım doğrulanmıştır)
4. Kamulaştırma işinde çalışanlar, bu işte uzun süreli çalışmak istemektedirler. (Varsayım doğrulanmamıştır)
5. Kamulaştırma işinde çalışanların mevcut hayat düzenlerinin sebebi manevi bağlar(memleket sevgisi, hemşehrilik vs..) olmadığından, vatandaş uzlaşmaz bulunmaktadır. (Varsayım doğrulanmıştır)
6. Vatandaşın mevcut hayat düzeninin sebebi arsa ve arazileri olduğundan, kurumla uzlaşma olumsuz etkilenebilir. (Varsayım doğrulanmıştır)
7. Hem kamulaştırmacılar açısından, hem de vatandaşlar açısından, gelir düzeyinin düşük olması, uzlaşmayı olumsuz etkileyebilir. (Varsayım doğrulanmıştır)
8. Kamulaştırma işi sadece teknik bir iş değildir(teknik, hukuk, sosyoloji, psikoloji, bilimsel ve teknolojik yenilikler ile ekonomi disiplinleri bilgisi gerektirir). (Varsayım doğrulanmıştır)
9. Hukukçular teknik alanlarda yetersiz olduklarını düşünmektedirler. (Varsayım doğrulanmıştır)
10. Türkiye'de kamulaştırmacılar bu işi iyi yapmadıklarını düşünmemektedirler. (Varsayım doğrulanmamıştır)
11. Türkiye'de hukukçular kamulaştırma davalarını, iyi yürütmediklerini düşünmemektedirler. (Varsayım doğrulanmamıştır)
12. Vatandaş kamulaştırma ile karşılaşmaktan memnun değildir. (Varsayım doğrulanmıştır)
13. Vatandaş kamulaştırma davasının çoğunlukla lehine sonuçlandığını düşünür. (Varsayım doğrulanmıştır)
14. Kamulaştırmacılar çoğunlukla kamulaştırma yöneticiliği hususunda, yeterli bilgi birikime sahip olmadıklarını düşünmemektedirler. (Varsayım doğrulanmamıştır)

15. Kamulaştırmacılar yöneticilerinin kamulaştırma yöneticiliği hususunda, yeterli bilgi birikim sahibi olmadıklarını düşünmemektedirler. (Varsayım doğrulanmamıştır)
16. Üniversitelerde kamulaştırma eğitimi kamulaştırma işine girişteki beklentileri karşılamamaktadır. (Varsayım doğrulanmıştır)
17. Hukuk fakültelerinde verilen kamulaştırma eğitimi yeterli bulunmamaktadır. (Varsayım doğrulanmıştır)
18. Üniversitelerde disiplinler arası kamulaştırma çalışması teşvik edilmemektedir. (Varsayım doğrulanmıştır)
19. Üniversitelerde kamulaştırma işinin yol açabileceği toplumsal sorunların da çözümüne yönelik bir eğitim öngörülmemiştir. (Varsayım doğrulanmıştır)
20. Kamulaştırmada insan ve toplum bilimleri önemlidir. (Varsayım doğrulanmıştır)
21. Üniversitelerdeki mevcut kamulaştırma eğitim yapısının vatandaş memnuniyetine katkısı yoktur. (Varsayım doğrulanmıştır)
22. Kamulaştırma uluslararası boyutu olan bir iştir. (Varsayım doğrulanmıştır)
23. Kamulaştırma işi çok disiplinli bir iştir. (Varsayım doğrulanmıştır)
24. Kamulaştırmacılara göre, kurumların kamulaştırma birimlerinde psikolog, sosyolog, istatistikçi uzmanlar da bulunmalıdır. (Varsayım doğrulanmamıştır)
25. Vatandaşa kamulaştırma sürecinde muhatap olduğu kurum temsilcilerini tanıma fırsatı verilmez. (Varsayım doğrulanmıştır)
26. Kamulaştırma uzmanlığı adı altında yeni bir meslek grubu oluşturulması gerektiği düşünülmektedir. (Varsayım doğrulanmıştır)
27. Mevcut kamulaştırma hizmet içi eğitim programları yetersizdir. (Varsayım doğrulanmıştır)
28. Kamulaştırma işinde çalışanlar her yıl hizmet içi eğitimlere tabi tutulmalıdır. (Varsayım doğrulanmıştır)
29. Hukukçular kamulaştırmacıların eğitilmesi gerektiğini düşünmektedirler. (Varsayım doğrulanmıştır)
30. Hukukçular kendileri için eğitime ihtiyaç duymazlar. (Varsayım doğrulanmamıştır)
31. Mevcut meslek içi kamulaştırma eğitimleri sadece teknik konulardaki beklentilere dönük değildir. (Varsayım doğrulanmamıştır)
32. Kamulaştırmacılar uluslararası mevzuatı içselleştirmemişlerdir. (Varsayım doğrulanmamıştır)

33. Hukukçular kendilerini uluslararası mevzuatı bilen kişiler olarak görürler. (Varsayım doğrulanmıştır)
34. Vatandaşlar, kamulaştırmacılar tarafından “uzlaşmaz” görülmektedir. (Varsayım doğrulanmıştır)
35. Vatandaşlar, hukukçular tarafından “uzlaşmaz” görülmektedir. (Varsayım doğrulanmıştır)
36. Kamulaştırmacılar kendilerini uzlaşmacı görürler. (Varsayım doğrulanmıştır)
37. Kamulaştırmacılar kurumlarını uzlaşmacı görürler. (Varsayım doğrulanmıştır)
38. Kamulaştırmacılar Kamulaştırma Yasasını uzlaşmacı görürler. (Varsayım doğrulanmıştır)
39. Vatandaşlar kamulaştırmacıları, kurumu ve yasayı uzlaşmaz görür. (Varsayım doğrulanmıştır)
40. Sözlü iletişim ve düzenlenen toplantıların uzlaşmayı olumlu etkilemesi beklenir. (Varsayım doğrulanmıştır)
41. Vatandaş, kamulaştırma ile ilgili yeterince bilgi verilmediğini düşünmektedir. (Varsayım doğrulanmıştır)
42. Kamulaştırmacılar vatandaşın kamulaştırmadan memnun olmadığının farkındadır. (Varsayım doğrulanmıştır)
43. Kamulaştırmacılara göre de uzlaşan vatandaş memnundur. (Varsayım doğrulanmamıştır)
44. Kamulaştırmacılar vatandaş memnuniyeti için herhangi bir şey yapmazlar. (Varsayım doğrulanmıştır)
45. Kamulaştırmacılar vatandaşın hiçbir zaman memnun olmayacağını düşünürler. (Varsayım doğrulanmıştır)
46. Vatandaş memnuniyetinin sağlanabileceğini düşünmektedir. (Varsayım doğrulanmıştır)
47. Vatandaş kamulaştırmadan sonraki hayatıyla ilgili destek alabilseydi memnun olabileceğini düşünürdü. (Varsayım doğrulanmıştır)
48. Kamulaştırmacılar Kamulaştırma Yasasının vatandaşlara dezavantaj, kurumlara avantaj sağladığını düşünürler. (Varsayım doğrulanmıştır)
49. Kamulaştırmacılardan özel hayatında kamulaştırmayla karşılaşanlar haksızlığa uğradığını düşünürler. (Varsayım doğrulanmıştır)
50. Kamulaştırmacılar vatandaşlara kamulaştırma bedelini nasıl istedikleri konusunda bir tercih hakkı sunmazlar. (Varsayım doğrulanmıştır)

51. Kamulaştırmadan etkilenen vatandaşlara kamulaştırmacı kurum tarafından bedelin kullanımı konusunda ‘yaşam koçluğu’ yapılmamaktadır. (Varsayım doğrulanmıştır)
52. Türkiye’de kamulaştırma plan ve uygulamaları uzun erimli hedeflere göre yapılamamakta ve kurumlar günlük yaşamaktadırlar. (Varsayım doğrulanmıştır)
53. Kamulaştırma sonrasında kurumlar tarafından vatandaşların durumu sorgulanmamaktadır. (Varsayım doğrulanmıştır)
54. Kamulaştırmacılar kamulaştırmada en önemli sorunun vatandaş memnuniyeti olduğunu düşünürler. (Varsayım doğrulanmıştır)
55. Coğrafi Bilgi Sistemi teknolojisinden yararlanmama vatandaş memnuniyetini olumsuz etkiler. (Varsayım doğrulanmıştır)
56. Kamulaştırma plan ve kararlarına muhatap vatandaşların katılımının sağlanması uzlaşmayı teşvik eder, vatandaş memnuniyetini artırır. (Varsayım doğrulanmıştır)
57. Veri eksikliği ve yanlışlığı hem vatandaşın hem de kamu yararının aleyhine sonuçlar ortaya çıkarabilir. (Varsayım doğrulanmıştır)
58. Tapu işlemlerindeki prosedür fazlalığı ve zaman kayıpları vatandaş ve kurumsal memnuniyeti azaltır. (Varsayım doğrulanmıştır)
59. 4650 sayılı Yasaya göre bürokratik işlemler uzun sürmektedir. (Varsayım doğrulanmıştır)
60. Vatandaşla yapılan uzlaşma görüşmelerinde serbest pazarlık yapılamaması uzlaşmayı olumsuz etkiler. (Varsayım doğrulanmıştır)
61. Uzman personel yoksunluğu, vatandaş memnuniyetini olumsuz etkiler. (Varsayım doğrulanmıştır)
62. Uzman mahkemelerin olmaması yargılama sonucunda da kurum ve vatandaş memnuniyetini olumsuz etkiler. (Varsayım doğrulanmıştır)
63. Türkiye’de kentsel büyüme devam etmektedir, insanlar daha fazla kentleşmektedir. (Varsayım doğrulanmıştır)
64. Kamulaştırma yapan kurumlar hem kamulaştırmacıya hem de vatandaşa göre bu işten memnun değildir. (Varsayım doğrulanmıştır)
65. Kamulaştırmacılar kurumlarının iyileştirilmesi gerektiğini düşünürler. (Varsayım doğrulanmıştır)
66. Kamulaştırma yapan kurumlar bu işe istekli değildir. (Varsayım doğrulanmıştır)

67. Kurumlar arası sorunlar vatandaş ve kamu yararı memnuniyetsizliğine sebep olur. (Varsayım doğrulanmıştır)
68. Kamulaştırma yapmak üzere kurulacak yeni bir kurum, vatandaş memnuniyetini olumlu etkileyebilir. (Varsayım doğrulanmıştır)
69. Bedel Tespit Komisyonları bir kurum için, en az bir bağımsız komisyon şeklinde yapılandırılmalıdır. (Varsayım doğrulanmıştır)
70. Bedel Tespit Komisyonları bir kurum için, en az beş kişiden oluşmalıdır. (Varsayım doğrulanmıştır)
71. Vatandaş bedel tespit komisyonuna uygun gördüğü kişilerin katılımını hem kendi yararına hem de kamu yararına görür. (Varsayım doğrulanmıştır)
72. Uzlaşma Komisyonları bir kurum için, en az bir bağımsız komisyon şeklinde yapılandırılmalıdır. (Varsayım doğrulanmıştır)
73. Uzlaşma Komisyonları bir kurum için, en az beş kişiden oluşmalıdır. (Varsayım doğrulanmıştır)
74. Vatandaş uzlaşma komisyonuna uygun gördüğü kişilerin katılımını hem kendi yararına hem de kamu yararına görür. (Varsayım doğrulanmıştır)
75. Uzlaşma komisyonunda psikologdan yararlanmak olumsuz sonuçları engelleyebilir. (Varsayım doğrulanmıştır)
76. Uzman kamulaştırma mahkemesi kurulması kamu yararınadır. (Varsayım doğrulanmıştır)
77. Mahkeme bilirkişileri, en az beş kişiden oluşmalıdır. (Varsayım doğrulanmıştır)
78. Kamulaştırmacıya göre vatandaşın rahatsız olmayacağı ve yatırımı teşvik edici bir bedel tespiti mümkündür. (Varsayım doğrulanmamıştır)
79. Kamulaştırmacılara göre, 4650 Sayılı Yasayla yapılan değişiklikler, süreci mahkemelere hazırlığa dönüştürmeyip, vatandaşla görüşme zeminini geliştirmeye dönüktür. (Varsayım doğrulanmamıştır)
80. Kamulaştırmaların yargıya intikal etmemesi için kamulaştırmacı yeni bir kurum kurulmalıdır. (Varsayım doğrulanmıştır)
81. Kamulaştırmaların yargıya intikal etmemesi için kamulaştırmacılara sosyoloji ve psikoloji eğitimleri verilmelidir. (Varsayım doğrulanmıştır)
82. Kamulaştırma Yasası yeniden yapılandırılmalıdır. (Varsayım doğrulanmıştır)

Toplam sekseniki varsayımdan, onikisi doğrulanmamış, yetmişi doğrulanmıştır.

7.6. Tartışma ve Değerlendirme

Kamulaştırma imar uygulama yöntemleri içinde, süresiz taşınmaz edinilmesinde uygulanacak son yöntem, özel mülkiyet hakkına en ağır karışma, en pahalı ve en uzun süreli olanıdır. Son çare olarak başvurulması gerekirken, Türkiye'de çoğu zaman, ilk yöntem olarak uygulanması geleneğinden vazgeçilmelidir. Kamu yararı kavramı yeniden ve çok daha geniş şekilde yorumlanmalıdır.

Yıldız (1995) tarafından yapılan çalışma ile ortaya konulan; Orta Avrupa ülkelerinde olduğu gibi özel mülk sahibi ile devlet yararı aynı düzeyde ele alınması gerektiği, başka bir çare kalmamış olması halinde kamu yararının öncelenmesine yönelik politikanın kamu kurumlarınca benimsenmesi ve uygulamanın uzman personel tarafından gerçekleştirilmesinin olumsuz sonuçları engelleyebileceği; araştırmamız ve anketlerimize verilen cevaplarla paralellik göstermektedir.

Ülger (2010), Karaismail (1991) ve Demirkır (1997) çalışmalarıyla ortaya konulan; yapılacak projenin meşruiyeti ve kentle entegrasyonu için diğer kamu kurumlarının da hizmetlerini kolaylaştıran çözümler, destekleri ve bütüncül kent yaklaşımıyla ele alınarak ikna edici, yeterli, tartışmalar yapılmasından ve uzlaşı, vatandaş rızası sağlanmasından sonra fizibilitesi uygun bulunan operasyon aracı belirlenmesi gerektiği, lokal çözüm getiren, dar planlama anlayışı yerine bütüncül çözümler getiren planlama sonucu geliştirilen, proje ana hedefi yanında diğer kurumların kamu hizmetleri ihtiyaçlarının karşılanması, çalışma alanları, çevre ve sosyal donatı alanlarının gelişiminde, kararlara katılımcılıkta, somut değişimlere ulaşılabilmesi, mahalle düzeni gibi geleneksel yaşam biçimlerinin korunması ve sürekli kaynak geliştirilebilmesi; araştırmamız ve anketlerimize verilen cevaplarla paralellik göstermektedir. Özellikle taşınmaz maliklerinin kamulaştırma bedelinin ne kadar yüksek olursa olsun mekandan kopuşun daha büyük yıkım olduğunu belirtmeleri bu durumu açıkça göstermektedir.

Magel (2005) ve Ülger (2010) çalışmalarında ortaya konulan özel mülkiyette olan gayrimenkule kamusal bir ihtiyaç varsa, görece daha fazla insan odaklı ve değer esaslı, diğer imar uygulama yöntemlerinin; arazi toplulaştırması veya arsa düzenlemesi usullerinin başarısızlığı halinde, öncelikle aynı değerde ve aynı bölgede olan başka bir yerle değiştirmek, sonra uzlaşma, kiralama ve satın alma seçeneklerinin hangisinin uygun olabileceği tartışılması gerektiği hususuda araştırmamızda tespit edilmiş, kamu

kurumlarının herhangi bir alternatifi düşünmeksizin ilk yöntem olarak kamulaştırma sürecini başlattığı görülmüştür.

Weiss (1995), Demirel (2005) ve Köktürk (1997) çalışmalarıyla ortaya konulan, diğer yöntemlerle kamulaştırılmaksızın kamuya aktarılan arazi kaybı külfeti, projeden doğrudan faydalanabilecekler listesinin başında yer alan bölge maliklerine, büyük bir arazi sahipleri grubuna dağıtılacağı kurumun bölgede maliki olduğu diğer taşınmazlar maliyetleri aşağı çekeceği; dava, mahkeme ve kamulaştırma ödemelerinden doğan gereksiz maliyet ve zaman kayıplarının önleneceği kadastro güncelleştirme, tapu ve kadastro harçlarına dair ödemelerin kısmen veya tamamen ortadan kalkması sebebiyle kamulaştırmacı kurumların parasal ve yönetsel avantajlara sahip olacağı; mülksüzleştirme sayılan kamulaştırma yapılmasıyla, oluşabilecek artık veya kullanılamayacak durumda kalabilecek taşınmazlardan doğabilecek ekonomik kayıplar önlenmiş olacağı; ekolojik açıdan olumsuz etkilerin önlenebileceği; gereksiz sanat yapılarının önlenmesiyle maliklerin yapılarını ekonomik yapı boyutlarında kullanabileceği; su, gaz gibi alt yapı tesisleriyle yol ağı ortak ve homojen çözümlerle kolaylaştırıcı ve özendirici bir karaktere ulaştırılacağı; kamulaştırmanın proje süresince oluşabilecek geçici zorlukları önlenebileceği de araştırmamızda tespit edilmiştir.

Yıldız (1987) çalışmasında bahsettiği; bu yüzyılın başında özellikle Avrupa'da başlayan, kar amacı gütmeyen arazi stoku uygulamasının taşınmaz edinimini kolaylaştırdığı, projelerin sorunsuz gerçekleştirilerek arsa piyasasında gerçek rekabet oluşmasını sağladığı hususunda, araştırmamızda Türkiye'deki kamu kurumlarının daha çok yol alması gerektiği tespit edilmiştir.

Yıldız (1987) çalışmasında, kamulaştırma ile 18. madde uygulamaları, vergilendirmeler, kayıt, sigorta ve açık artırmalar, miras, ipotek ve vesayet işlemlerinde en önemli nokta objektif kriterlerin kullanıldığı, istatistiki verilere dayalı, piyasaya uygun ve değer haritalarının kullanıldığı değerlendirmeler olduğu vurgulanmıştır. Satış fiyatları, brüt ya da net gelir, yapı maliyeti, satış fiyatlarının dikkate alındığı piyasa durumu, duygusal davranışların getirdiği düzeltmeler, değerlendirme birimlerinde ve komisyonlarında uzman personel gerektireceği, değer tespitinin tek tip bilimsel karşılaştırmalara dayanmasıyla vatandaşın da devlete güveni ve uzlaşma başarımı artacağı hususu, araştırmamızda da ilgili çalışmaya paralel bir şekilde vatandaşın devlete güven sorunu ve herkesin aynı sonuçlara ulaşabilmesi sorunu tespit edildiğinden paralellik göstermektedir.

1982 Anayasası'nın 46. Maddesiyle anayasal temeli oluşturulan, 1983 yılında yürürlüğe giren ve 2001 yılında 4650 Sayılı Yasayla ruhu değişen, önemli değişiklikler yapılan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, ne kadar iyi niyetli tutarlı ve sağlam yapılandırılsa da, uygulamada hem kamu kurumları, hem mal sahipleri ve hem de bütün bir toplumu, hatta ülkeyi etkileyebilecek zararlara sebep olabilmektedir. Bunlar, mal sahiplerine ödenecek bedeller, mali kaynaktan yoksunluk, yargı mekanizmasında yaşanan sorunlar, yetişmiş personel, idari ve teknik altyapıdan yoksunluk, mal sahiplerinin uygulamadan önceki ve sonraki ekonomik ve ruhsal halinin hiçbir aşamada dikkate ve değerlendirilmeye alınmayan kamulaştırma işleyişindeki sorunlardır.

Karabulut (1996) çalışmasıyla; idari bir işlem olan kamulaştırmanın; yetki, şekil, amaç, sebep ve konu unsurları bakımından hukuka uygun olması gerektiği vurgulanarak temel amaç olan kamu yararının ne olduğu hususunun; yer, zaman, sosyal, ekonomik durum, siyasi rejime göre değişiklik gösterebilen, esnek bir kavram olduğundan, dinamik bir yapıdaki idarenin tavrının belirleyicilikte büyük önem taşıdığı belirtilmiştir. İdarenin tavrının keyfiliğe kaçmaması içinde denetim ve yargının sağlıklı yapılandırılması, araştırmamızda da görülen kamu krumlarının uygulamalarının kamu yararının vatandaş odaklılık merkezinde yeniden yorumlanması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Belçika'da yaklaşık olarak 200 yıllık bir mazisi olan kamulaştırma mevzuatıyla, daha 1950'li yıllarda yapılan kamulaştırmalarda, uzlaşma kültürüyle elde edilen taşınmaz oranı % 95'lere varmıştır (Özkazanç, 1955). Ülkemizde ise Devlet Su İşleri genel Müdürlüğü'nde, 2003-2006 yıllarında, 4 yıl ortalamaları dikkate alındığında hem parsel adedi bazında ve hem de alansal oran bazında yaklaşık olarak % 76'lar seviyesi yakalanmıştır (Hayta, 2007b). Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde ise bu oran % 50'ler düzeyindedir.

Bu rakamlar dünyayı gıpta ettirecek yenilikleri, gelişimleri ortaya çıkarmakta - bir miktar- geride olduğumuzu, gelişimi takipte yaklaşık yarım asırlık geriden takibimizi göstermekle beraber, değişim rüzgarına uyumumuz, araştırmamızda da tespit edildiği üzere toplumsal olarak uzlaşma kültürüne yakınlığımız ve önemli bir kültürel birikimimiz olduğunu da göstermektedir. Bu sebeple uzlaşma zemini, planlama kararı alınması süreci dahil olacak şekilde ilgili vatandaşların katılımının sağlanabileceği bir yapıya doğru genişletilebilir. Bu şekilde bazı kamu hizmetleri çok küçük maliyetlerle kamu ve toplum yararına sunulabilir.

Bu çalışma, ülkemizde yerel yönetimler ve başta DSİ, Karayolları gibi kurumlar ve diğer yatırımcı kamu yönetimlerinde, uygulama ve hukuk birimlerinde, kamulaştırma çalışmalarının mevcut durumunun, yaşanan sorunların, muhatap vatandaşlardaki algı, anlayış ve beklentilerin ortaya konulması ve kurumlarca uygulanan yasal ve idari düzenlemelerin, örnek uygulamaların değerlendirilmesiyle sınırlıdır. Yapılan analiz ve tatışmalarda ülkemizde kamu yönetiminde her zaman önemini koruyacak kamulaştırma uygulamalarına yönelik sonuçlar doğrultusunda aşağıdaki düzenlemelere ihtiyaç olduğu tespit edilmiştir.

7.6.1. Yapısal Değişim; Mülkiyet Hakkına Saygı

Araştırma sonucu elde edilen bilgiler ışığında, en önemli sorun olduğu tespit edilen mülkiyet hakkına saygı, planlama, veri paylaşımı, şeffaflık, kaliteli veri, coğrafi bilgi sistemi(CBS) teknolojisinden yararlanma, Kamulaştırma Bilgi Sistemi(KAMBIS), hazine arsa ve arazilerinin yönetimi, trampa ve veraset intikallerinin başvuruya gerek kalmaksızın yapılması gibi konularda genel bulgular ve anket sonuçlarına göre yeniden yapılanmaya, değişime ihtiyaç olduğu değerlendirilmektedir.

- Kurumlar dönemsel olağanüstü durumlardan etkilenmemek için, kamulaştırma uygulamalarına stratejik planlarında yer vermeli, 10-20 ve 50 yıllık projeksiyon geliştirmelidir.
- Kurumlar, plancılar, uygulamacılar ve kamulaştırmacılar, hedef hizmet alanlarına konumuz özelinde kamulaştırma alanına, sadece planlanacak, yıkılıp yenilenecek saha olarak değil; görevlerinin ve kurumlarında varlık sebebi olan, gücünü aldığı; ‘insanların’ yaşadığı ve onların geçmişleriyle anlam kazanan, gelecek beklentileriyle hayallerini şekillendiren, kendilerinin bir parçası gördükleri ‘mekan’ olgusuyla bakmalıdır.
- Vatandaşın kendisine ve mülkiyet hakkına saygılı olunduğu hissettirilmelidir.
- Projenin hedeflediği kamu yararının bir parçasının da muhatap vatandaş olduğu hususu yürütücü ve hukukçuların, bu çerçevede hareket etmesi gerekliliği dikkatten çıkarılmamalıdır.
- Kamu yararı amacıyla üretilen kamu verilerinin, kamuyla paylaşılmaması şeklinde yürüyen -hastalıklı; güya korumacı- kamu uygulamaları önlenmeli, veri paylaşım yasası çıkarılmalıdır.

- Kadastro çalışmaları üç boyutlu olarak yapılmalı, ‘üst hakkı’ alınıp satılabilen, devredilebilen ve taşınabilen bir yapıya kavuşturmalıdır.
- Her türlü planla beraber, kadastral haritalar, halihazır haritalar ve diğer mülkiyeti ilgilendiren kurumsal ürün ve hizmetler, belli bir yetki hiyerarşisi çerçevesinde bedelsiz olarak, bütün kurum ve vatandaşlara açık tutulmalı, internet üzerinden yayınlanmalıdır.
- Olağan ve olağan üstü durumlarda kullanılmak üzere, yapımcılarca arazinin topoğrafik konumunun mahallinde ve bizzat tespit edildiği, şehir plancıları ve diğer ilgililer tarafından vatandaş ve malik görüşlerinin alındığı, ekonomik ve sosyo-psikolojik etütlerin dahil edildiği, gerçekçi, geniş ufuklu ve uzun erimli planlar yapılmalı, coğrafi bilgi sistemi(CBS) teknolojisi analizleriyle muhtemel sorunlara çözüm alternatifleri geliştirilmeli, yine CBS ortamında internet üzerinden herkese açık bir şekilde yayınlanmalıdır. Gerekli olmadıkça plan tadilatı yapılarak planların bozulmasına yol açılmamalı, tadilatın çok önemli gerekçe ve zorunluluklara dayandırılması istenmeli, her türlü adaletsiz, hatırlı kişilerin zorlaması ve siyasal ikbal kaygısıyla yapılandırılan tadilat, resen Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından iptal edilmelidir. Herhalde yapılacak plan tadilatı ilgili taşınmaz maliklerine bildirilmeli ve görüşlerini paylaşmaları istenmelidir.
- Plan yapımı, sadece askı ilanıyla ortaya çıkan ve gizli bir süreç değil, mümkün oldukça şeffaf, yerel radyo, gazete, televizyon, malik mülakat formları, muhtarlıklar ve anons, duyuru gibi diğer iletişim araçlarının da etkin kullanıldığı bir proje süreci olarak değerlendirilmelidir.
- Planlama ve kamulaştırma süreçleri; malike rağmen değil, malikle birlikte sağlıklı gerçekleştirilebilen süreçler olduğu kamu kurumlarınca kabullenilmelidir.
- Planlama aşamasında, kamulaştırmanın ‘yok’ veya bölgenin detaylı yeniden düzenlenmesi sonucu zorunluysa, son seçenekse ‘en az’ miktarda olması, temel hedeflerden olmalıdır. Mülkiyetin korunması ve kamulaştırma yükü, olumsuzlukları, kamulaştırma sonucu yapılacak kamu yatırımından yararlanacakların tamamına yaygınlaştırılmalıdır; nimetler yaygınlaştırılırken külfetlerinde yaygınlaştırılması gerektiği unutulmamalıdır.

- Bütün imar uygulamalarında ve konumuz özelinde kamulaştırmada planlama aşamasında yapılan teknik çalışmalarla beraber yapılan etüt ve raporlarda gerekçeleriyle dikkate alınmalıdır.
- Zaman kaybı sebebiyle hayati tehlike arz eden, afet gibi olağan üstü kriz ve çok yüksek risk hallerinde, bakanlar kurulu yerine valiliklerce acele kamulaştırma kararı alınabilmelidir.
- Acele kamulaştırma kararı bir kurum adına bir seferde alınarak, her proje için uygulanan 'rutin' bir uygulama olmaktan çıkarılmalı, amacına uygun olağan üstü durumlarda alınan ve gerekçesi ortaya konulan özel bir uygulama olmalıdır.
- Projenin veya gerekli olması halinde dava sürecinin, kamulaştırma sahasındaki bütün taşınmaz malikleri için etap etap değil; bütün olarak bir seferde ve beraber başlayıp, süreç beraber tamamlanmalı, muhatap vatandaşlar arasında adaletin sağlanabilmesi için detaylı etütler yapılmalıdır, yatırım geciktirilmemelidir.
- Yeniden yerleşimi gerektiren projelerde kullanılmak üzere, kurumlar her zaman hizmet sahaları çerçevesinde stok taşınmazlar bulundurmalıdır.
- Kurumlara yapılan bağış taşınmazlar, kamulaştırma uygulamalarında kullanılmalıdır.
- Devletin mülkü sayılan tescil harici alanlarla, hazine arazilerinin satışları, kiralanması veya tahsisi durdurulmalıdır.
- Hazine arazileri ve Devletin mülkü sayılan tescil harici alanlar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü marifetiyle tescillenmeli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, valilik, kamu kurumları, yerel yönetimler ve vatandaşların -tüm tarafların ihtiyaçlarına dayalı gerekçeli bir şekilde- kararlarına katıldığı, ortak planlama ve uygulama organizasyonuyla, gelişim ve çevresel özellikler dikkate alınarak, taşınmaz üretimi yapılmalıdır.
- Bu taşınmazlar -toprak, zemin yapısı ve topoğrafya dikkate alınarak- bir kısmı her türlü afete hazırlık anlamında 'alternatif yerleşim yerleri' olarak, bir kısmı yeni yerleşim sonucu ihtiyaç duyulabilecek 'kamusal alan' olarak, bir kısmı da imar ve kamulaştırma uygulamalarından etkilenenlere yönelik yine ihtiyaç olması halinde trampa yoluyla kullanılmak üzere imar uygulaması yapılarak 'imar parseli' ve toplulaştırma sonucu 'arazi' olarak hazırlanmalıdır.

- İl düzeyinde beş yıllık dilimler halinde, yıllık ortalama kurumsal kamulaştırma maliyetlerinin iki katı değerde arsaya denk gelen; hazine ve devlete ait tescilli veya tescil hariciyken arazi ve arsaya dönüştürülüp tescillenen -kamulaştırma projeksiyonlarına uygun bölgedeki- gayrimenkuller, sadece kamulaştırma trampa işleminde beş yıllık dilim içinde kullanılmak şartıyla, ilgili kuruma bedeli karşılığında tahsis edilmelidir.
- Projenin başlama tarihinin beş yıl öncesinde bitirilecek şekilde, proje bölgesinde arsa üretimi ve tahsis işlemi tamamlanmalı, proje ve proje sahasındaki gayrimenkul özelliklerine göre, imar parseli ve konutlar trampaya hazır duruma getirilmeli, son durumlarına göre, bütün hakları dikkate alınarak, bedelleri kurum personeli tarafından -bedel tespit komisyonu kuruluş ve görev esasları çerçevesinde- tespit edilmeli, kamulaştırma sürecinde güncellenmelidir.
- Beş yıllık dilimi içinde kullanılmayan ve gerekçeli bir şekilde yeniden ihtiyaç olduğu bildirilmeyen, hazineden veya başka kamu kurumlarından tahsis edilen gayrimenkuller, herhangi bir işleme gerek kalmaksızın kaynağına iade edilmiş kabul edilmelidir.
- Kamulaştırma sürecinde kamulaştırmaya konu parselle, trampaya konu parsellerden denk olanlar, ‘üst hakları’ dikkate alınarak ‘öznitelik’lerine ve ‘değer’lerine göre gruplandırılmalıdır. Her iki kriter tablosuna göre en uygun gayrimenkulden başlayarak -prensipte uzlaşmayı kabul edenlere- en az üç en çok beş teklif sunulmalıdır.
- Tekliflerin kabul edilmemesi veya kamulaştırmaya konu gayrimenkullerin birden fazlasının değerinin birbirine denk olması halinde uzlaşma öncelik sırasına göre veya uzlaşma eş zamanlı ise kura yoluyla malik adına tescil edilecek arsa ve araziler tespit edilmelidir. Kura sonucu maliklere birbirleriyle becayiş hakkı tanınmalıdır.
- Trampaya konu parsel değeri kamulaştırma bedelinden düşükse, fark hemen taşınmaz malikine ödenmeli, yüksekse projenin tamamlanmasını takiben 10 ila 20 yıllık veya malikin uygun bulduğu daha kısa zamanda borçlandırma yoluyla taşınmaz maliki tarafından ilgili kuruma ödenmelidir.
- Uzlaşma sağlanan her taşınmaz ve trampa dosyası bilgisi ilgili kamu kurumuna gönderilerek en geç 20 gün içinde tesciller yapılmalıdır.

- Yine de malik tarafından, teklif edilen taşınmazların kabul edilmemesi halinde, başka proje bölgelerinde veya kentin başka bölümlerinde kalan, kuruma ait üç farklı taşınmaz değer denkliği önceliğine göre -yatırımcı kurum veya arabulucu tarafından- teklif edilmelidir.
- Mülkiyet hakkına saygı gereğince, kamulaştırılacak sahada kaldığı halde çeşitli sebeplerle kamulaştırılması ötelenen ve tazminat hakkına sahip vatandaşların yargı yoluyla hak arama yolu açıldığından, kurumlar maliklerle yapacağı uzlaşma tutanağında, kamulaştırma sürecini başlatacağı kesin tarihi belirterek, en geç iki yıl içerisinde tamamlayacağı ve tamamlanmaması halinde kamulaştırmasız el atmaya konu edilmesini, tazminat ödemeyi kabul edeceğini; taahhüt ve beyan etmelidir. Bu uzlaşmaya malik, kurumu davet edebilmelidir. Böyle taşınmazlar için, hazineden ilgili kurumlara kamu zararını önlemek amacıyla 10 yıllık geçiş dönemi ödeneği ayrılmalıdır.
- Taşınmazı kamulaştırmaya konu alanlarda kalan, gayrimenkullerin bu durumu kesinleştiğinde(planlı alanlarda plan onanmasından, diğer projelerde proje onanmasından hemen sonra) kamulaştırma öncesi çalışmalar; 18. Madde, arazi toplulaştırması, satın alma, vd.. işlemleri başlatılmalı, en geç iki yıl içerisinde tamamlanmalıdır.
- Kullanım hakkı kısıtlanan kamulaştırmaya konu taşınmazın bulunduğu plan veya projenin onanarak kısıtlanması tarihinden itibaren, işletilecek yasal faiz, sonradan belirlenecek kamulaştırma bedeline ilave edilmelidir.
- Bütün geçmiş kamulaştırma süreçleri, taşınmaz ve maliklere ait sayısal, sözel veri ve bilgiler, bilişim ve coğrafi bilgi sistemi teknolojisi ile kayıt altına alınmalı, yeni uygulamalarda bu kaynaklardan yararlanılarak daha doğru, kamu yararı ve vatandaş haklarının gözetildiği süreçler oluşturulmalıdır.
- Bütün veriler Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Projesinin altında Kamulaştırma Denetleme Kurumu koordinatörlüğünde oluşturulabilecek, ‘kullanıcı dostu’ Kamulaştırma Bilgi Sistemi Projesi’nde (KAMBIS) toparlanmalı, kurum ve vatandaşların belli yetki hiyerarşisi içinde ücretsiz erişimine açılmalıdır.
- KAMBIS bünyesinde, il ve ilçelerin tamamının puanlandığı, iki yılda bir güncellenen, üç boyutlu bir değer endeksi oluşturularak değer haritaları oluşturulmalıdır.

- KAMBIS projesiyle kurum, mahkeme ve vatandaşlar yapabilecekleri analizlerle aynı sonuçlara ulaşabilmelidir.
- Daha önce yapılan kamulaştırmalar, KAMBIS değer endeks bilgileri ve mevcut gayrimenkul özellikleri dikkate alınarak belirlenecek muhtemel kamulaştırma bedelleri ile trampaya konu taşınmaz değerleri süreç başlamadan tespit edilerek, kurumsal kamulaştırma hesabında tutulmalıdır.
- Veraset intikalleri herhangi bir başvuruya gerek kalmadan, Tapu ve Nüfus Müdürlükleri arasında kurulacak bilgi sistemi ile tapu kütüğüne işlenmeli, tescil bilgi aktarımı ve devirler gerçekleştirilmelidir. İntikallerin yapılmaması hakların saklı kalması koşuluyla, kamulaştırma veya dava sürecini engellememelidir.
- Hisseli taşınmazlarda uzlaşma sağlanamayan maliklerin hepsine tek bir dava açılması sağlanarak kurumların ve vatandaşların mahkeme masraflarının çoğalması, yatırım maliyetini aşan davaların artması engellenmelidir.
- Kentin veya bölgenin genel konseptine uygun, ruhsatlı bina yapımı bürokrasisi minimize edilmeli, sembolik hale getirilmeli, kurumsal gelir kapısı olarak görülmekten çıkarılmalı, yatırım olarak kolaylaştırılmalıdır.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi(ADNKS), Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi(MERNİS), Mekansal Adres Kayıt Sistemi(MAKS), e-Devlet, TAKBİS, Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi(TUCBS) ve proje sahibi kurumun Coğrafi/Kent Bilgi Sistemi(KBS) Projesi üzerinden ayrıca bir tespite gerek kalmadan adresler alınabilmelidir. Bu projeler, birbiriyle iletişim içerisinde olmalı; malik isimleri, hak, mükellefiyet, ipotek, zilyet, TC kimlik numarası, demografik durum(ölü/sağ vs..) bilgilerine belli kurumsal yetki hiyerarşisi içinde bir merkezden ulaşılabilmelidir.
- Olağan üstü hallerde malike ulaşılamaması halinde muhtara yapılan tebligat malike yapılmış kabul edilmelidir. Malikin bulunamaması halinde valiliğin kayyum tayin etmesi talep edilmelidir.
- Kamulaştırma işlemleri vergi ve diğer masraflardan muaf tutulmalıdır.
- Acele kamulaştırma, kurumlar tarafından suiistimal edilmemeli, projeler uzun erimli planlanmalı, doğal afet ve savaş hali dışında yasanın normal sürecinin yürütülmesinden vazgeçilmemelidir.

7.6.2. Kamulaştırma Öncesinin Yapılandırılması; Son Seçenek Kamulaştırma

Araştırmamızda, kamulaştırma sürecine başlamadan kamulaştırma yapmamanın yollarının araştırılması, uygun koşullarda alternatiflerin denenmesi, kurumların arsa üretme eğiliminde olması, verilerin ihtiyaçları karşılayan çeşit ve derinlikte ancak her zaman güncel olması, sosyal araştırmalar yapılması, malik görüşleri alınması, diğer imar uygulama yöntemlerinin denenmesinden sonra kamulaştırmanın son seçenek olarak uygulanması yoluna gidilmesinin daha uygun olacağı değerlendirilmektedir.

- Proje sahibi kurum, uzun erimli planlama ve kamu yararı gereği proje sahasında on yıl öncesinden başlayarak en geç beş yıl önce tamamlanacak şekilde arazi edinim süreci(tescilsiz yerlerin tescili-uygun uygulama-tahsisi, satın alma) başlatmalıdır.
- Kamulaştırma sürecinden önce teknik altyapı verilerinin birbirleriyle uyumluluğu, sayısallığı ve güncelliği sağlanmalıdır.
- Çeşitli düzeylerde plan, kadastro ve halihazır harita verileri ile ilgili altyapı eksiklikleri hızla tamamlanmalıdır. Bu tespitlerde, malik ve muhtarlık yönetiminin de net görüş, bilgi, destek ve belgeli onayı alınmalı ve güven sağlanmalıdır.
- Ayrıca malik talepleri, mülakat formları ile diğer manuel ve elektronik yöntemlerle kayıt altına alınmalı yapılacak işlemlerde etkin bir şekilde dikkate alınmalıdır.
- Bu aşamada yapılan halihazır ölçümler, plan, öznitelikler, fotoğraf, video ve uydu görüntüleri üzerinden değer tespitleri yapılmalı, bu tespitler resmi olarak ilan edilmeli, maliklerin sonradan yapacağı bina, müştemilat veya dikeceği ağaçlar değer tespiti haricinde bırakılmalıdır.
- Kamulaştırma başlamadan önce, bölge ve hedef saha, detaylı bir şekilde farklı imar uygulama yöntemleri, sosyo-ekonomik, kültürel ve psikolojik araştırmalarla incelenmeli, önde gelen akil insanlarla görüşülmeli, farklı yöntemlerin uygulanmasıyla malikler ve kamu için kazanç ve kayıp tabloları çıkarılmalıdır(Bu araştırma için, kurumun kendi öz kaynakları kullanılabileceği gibi, başka kurumlardan destek alınması, özel sektör veya üniversitelerle ortak çalışılması da söz konusu olabilmelidir).

- Kayıp/kazanç tablosu 18. Madde Uygulaması, Arazi Toplulaştırması ve Kamulaştırma ile diğer uygulama yöntemlerinin hepsinin dikkate alındığı bir tabloya dönüştürülmelidir.
- Tabloda her türlü kayıp ve kazanç bir ağırlıkla puanlanmalıdır. Bu puanlama sonunda en avantajlı ve uygun yöntemden başlanarak uygulama gerçekleştirilmeye çalışılmalı, kamulaştırma her halde son seçenek olarak tercih edilmelidir.
- Her halde kamulaştırmanın zorunlu uygulama olarak kalması halinde diğer yöntemlerin neden uygulanamadığı gerekçelerle raporlanmalıdır.
- Bu araştırmalarda olumsuzluklar çıkması halinde projeye ihtiyaç duyan kurum tarafından kamu yararı çerçevesinde değerlendirme yapılarak, devam edip etmeme kararı alınmalıdır.
- Devam kararı alınması halinde fayda ve risklerden bahsedilerek, maliklerin yaşayabilecekleri ve projelerin karşılaşabilecekleri her türlü sonuç raporlanarak, anlatılmalıdır.
- Raporda, projenin etki sahasındaki insanların yakın ve uzak gelecekte yaşayabileceği sorun ve kazanımlar, senaryolaştırılmalı çözüm önerilerinde bulunulmalıdır.
- Bu araştırma ile beraber, projenin kamu yararı için zorunluluğu, kamulaştırma başlamadan maliyetlerin daha az olduğu diğer imar uygulama yöntemlerinden -değerlerin de dikkate alındığı- 18. Madde Uygulaması veya toplulaştırma gibi başka bir araçla elde edilebilmesinin mümkün olmadığı, hisselendirme veya satın alma alternatifinde ısrar edildiği, arazi edinimi için; kamulaştırmadan başka yolun kalmadığı hususları, detaylı bir raporla maliklere ve kamuya açıklanmalıdır.
- Taşınmaz malikleriyle, süreç başlamadan önce, proje süresince belli periyot ve önemli aşamalarda ve sonunda, yerel basının da katıldığı toplantılar yapılmalı, menfaat, hak kayıpları ve sürecin tamamı konusunda bilgilendirme, gerekçe ile hedefler anlatılmalı ve sorun çözme yönünde geliştirilen taşınmaz malikleri önerileri yazılı alınmalıdır.
- Toplantılar ve süreç, güncel iletişim, teknolojik araçlar ve yöntemler kullanılarak dinamik bir şekilde ilan edilmeli, kurumların gereksiz ilan masrafları ve zaman kayıpları ile karşılaşması engellenmelidir.

- KAMBIS ve eldeki bütün veriler kullanılarak kamulaştırma sürecinde veya sonunda meydana gelebilecek olağan veya olağan üstü durumlara hazırlık anlamında, muhtemel senaryolar geliştirilerek, acil durum planları hazırlanmalıdır.

7.6.3. Vatandaş Katılımcılığının Artırılması; 4K1A Meclisi

Araştırmamızda vatandaşların ‘kimi kime şikayet edicez, nasıl hakkımızı koruyacağız’ serzenişinde bulunduğu, buna karşın idarelerin sadece kendi süreçleri çerçevesinde işlemi sürdürmesi sonucu zorunlu yargı yolunun kimi uygulamalarda iki tarafı da memnun etmeyebileceğinden bir ‘arabuluculuk’ tesisisi ile yargı yükünün azaltılması ve her iki tarafın kazan-kazan prensibi çerçevesinde uzlaşma sağlayabileceği bir süreç için, sivil-kamu katılımlı, projeden etkilenenlerin doğal üyesi olduğu devlet destekli, yargı sürecine ihtiyacı ortadan kaldırma veya azaltma amacına yönelik, sivil toplum örgütleri(danışma meclisi, ombudsman) oluşturulması konusunda bir ara çözüm geliştirilmesinin faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

- Kamulaştırmaya konu taşınmaz malikleri, imar uygulaması, arazi toplulaştırması ve ya yapılacak projeden etkilenen taşınmaz malikleri, sivil toplum örgütleri, meslek birlikleri, muhtar, belediye, özel idare gibi yerel yönetim temsilcileri, kamu kurum ve kuruluşlarının taşra birimleri ve katılımında fayda umulan diğer ilgililerin varlığı ile teşekkül eden, başkanlığı, yönetimi ve yapılanması vali tarafından -kentsel gelişim, sorunlar ve arabuluculuk konusunda görevli- iki yılda bir belirlenen, sekretaryası valilik bünyesinde olan, ‘Kentsel Kalite ve Kararlara Katılımı Artırma (4K1A) Meclisi’nde konu hakkında tartışmalar yapılır, malik görüşleri raporlanır.
- Kamulaştırma Araştırma Raporu ve Proje, taşınmaz maliki vatandaşında aktif olacağı, yarı sivil ancak yürütücü kurumdan bağımsız ‘Kentsel Kalite ve Kararlara Katılımı Artırma (4K1A) Meclisi’ gibi organizasyonlarla, geniş katılımlarla tartışılmalı, kamuya yararına, katkısına dair malik fikirleri, buradaki beyanlar ve çıkacak önerilerde raporlanmalıdır.
- 4K1A Meclisi Yönetim Kurulu, görevlendirdiği uzlaşma komisyonunun desteğiyle proje sahibi kurumun tahmini bedelinin % 10’una kadar

çıkabilecek şekilde pazarlık yapmak üzere, taşınmaz malikleriyle ayrıca uzlaşma toplantısı yapar.

- Bazen malik - kamu kurumu arasındaki iletişimin kopması ihtimali de bulunduğundan halkın ve kurumların, katılımının sağlandığı sempozyum gibi faaliyetlerle, kamulaştırma ile beraber diğer proje ve imar uygulamalarında da mahkeme sürecine gitme isteğini azaltıcı bir görev üstlenmelidir.
- Halkın kamu yararı, anayasal ve yasal, hak ve ödevleri ile ilgili bilincinin geliştirilmesi çalışmaları yapmalıdır.
- Söz konusu yarı sivil organizasyon normal zamanlarda, kentsel gelişim, yönetim ve planlama gibi konularda da halkın katılımıyla, onların öneri ve önceliklerinin dikkate alındığı rutin çalışmalar yapmalı, kurumsal yönetimlere; plan ve kararlara katılım sağlamalıdır.
- Bu organizasyona vatandaş katkısı için, yerel yazılı ve görsel basın etkin bir şekilde kullanılmalı, planlamalar ve uygulamalar gerekçeleriyle; keyfilikten uzak olduğu ve zorunluluklardan kaynaklandığı detaylı bir biçimde ilgililere anlatılmalı, bilgilendirme ve kararlara katılım için ilgi çekici ve dinamik bir yaklaşımla yeni yöntemler geliştirilmelidir.
- 4K1A Meclisinde uzlaşılamaması halinde, idarenin talebiyle, kamulaştırma uzlaşma ve takas/trampa görüşmeleri tarafsız, Kamulaştırma Denetleme Kurumu tarafından yürütülmelidir.
- Uzlaşmazlık halinde, tekemmül eden dosya ilgili kuruma iade edilmeli, kurumca da bedeli malik adına kamu bankalarından birine yatırılarak mahkeme yoluyla tescil talep edilmelidir.

7.6.4. Kurumsal Yenilenme; Kamulaştırma Denetleme Kurumu

Kamulaştırma işleminin yargıdan önce kamu yararı ve işlemin uygunluğu bakımından denetlenmemesi sebebiyle adaletli uygulama tesisinde başarılı olamayabileceğinden bağımsız denetleme kurumunun yapılandırılması, yönetişim, personelin yönetime katılımı, kamulaştırma koordinasyonu, kamulaştırma uzmanlığı, kamulaştırma biriminin yapısı, matriks örgütlenme, beyin fırtınası ve benzeri toplam kalite çalışmaları, elektronik evrak-imza, kaynak geliştirme, hissedarlık, proje geliştirme, kontrol ve tescil süreci konularında yeniden yapılanmanın, araştırmamızda

ortaya çıkan sonuçlara göre, kamu yararına daha çok hizmet edebileceği değerlendirilmektedir.

- Personel eksikliğinin had safhada olduğu yerel yönetimler başta olmak üzere, farklı kurumların siyasal eğilim ve rant paylaşımı çerçevesinde haksız, bilimsellikten uzak ve yanlı bir şekilde oluşturduğu, kamulaştırmaya da esas olan planlar usul ve esas yönünden Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından tetkik edilmeli, haksızlıklar engellenmeli, gerekli müdahaleler resen yapılmalıdır.
- Türkiye genelinde kamulaştırma faaliyetlerini, kamu yararı ve projelerin uygunluğunu kontrol etmek için, il düzeyinde de teşkilatlandırılan 'Kamulaştırma Denetleme Kurumu' kurulmalı veya mevcut kurumlardan birine; örneğin, bir taraftan teknik kontrol ve tescil süreçleriyle de işin içinde olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görevlerine bu misyon da eklenmelidir.
- Kamulaştırma Denetleme Kurumunun il düzeyindeki temsilcisi birim, ilgili raporlarla kendisine başvuruda bulunan kurumun projesini, kamu yararına, usul ve esasa uygunluk ve verimli kaynak kullanımı açısından, değerlendirmesi sonucu kamulaştırmayı zorunlu bulması halinde, yeniden bedel tespiti ve uzlaşma sürecini tamamlamakla görevli, resen her kurumdan veri alma yetkisine sahip olmalıdır.
- Kamulaştırma Denetleme Kurumu; kurumları, farklı il-ilçe ve diğer yerleşim birimleriyle, farklı kamulaştırma uygulamalarını resen koordine etmeli; gerekli ise, ortak planlama ve uygulama sağlamalı, projeler arası iletişimi kurmalıdır.
- Kamulaştırma Denetleme Kurumu bütün kurumlardan aldığı geri bildirimler çerçevesinde yasanın uygulanmasında çıkabilecek aksaklıkları giderecek ve uygulama birliği sağlayacak şekilde yapılandırılmalı, gerekli olması halinde aksaklıkları giderecek şekilde yasa önerisinde bulunmalıdır.
- Kamulaştırma Uzmanlığı adı altında disiplinler arası veya disiplinler üstü yeni bir meslek oluşturulmalı veya kamulaştırma birimlerinde en az birer tane olmak üzere; sosyolog ve psikologlardan aldığı dersler yanında, kamulaştırma uzmanlığı eğitimi almış; sosyo-teknik testlerden başarıyla geçmiş; harita

mühendisi, ziraat mühendisi, inşaat mühendisi, değerleme uzmanı, şehir plancısı ve avukat bulunmalıdır.

- Kamu kurumlarına vatandaşın duyduğu güvensizliğin aşılabilmesi için, kamulaştırma birimlerinde; hakkaniyet duygusu, kurum ve vatandaş psikolojisi, kültürü, öncelikleri, beklentileri ve hedefleri, konusunda uyum eğitimlerini başarıyla tamamlamış, sosyal yapıyı tanıyan, vizyon sahibi, zihniyet değişimini yönlendirebilecek personeller yer almalıdır.
- Kamulaştırma birimlerine bağlı olarak sosyal ve psikolojik araştırmaları organize etmek üzere alt birim oluşturulmalıdır.
- Kamulaştırma birimi çalışanlarının aylık gelirinde, belli artırımda bulunulmalı veya toplam hizmet süresinde belli bir yıpranma payı bırakılmalıdır.
- Kamu yönetimlerinde reorganizasyonlar yapılmalı, çalışanların kurum yönetimine fikir ve önerileri ile katılımı sağlanmalıdır.
- Bütün kurumlarda manuel yöntemlerle, bazılarında ilaveten dijital ortamda devam eden evrak sirkülasyonu ve havale anlayışı sonlandırılmalı, sistemde tanımlanacak kişiler, işler ve görevler sebebiyle sistem tarafından bilinen sıraya göre evrak doğrudan ilgilisine gitmeli, sadece dijital e-İmza ve paraflarla bütün evrak dönüşleri kurum içi ve kurumlar arası sağlanabilmeli ve işlemler gerçekleştirilebilmelidir.
- Vatandaşların e-İmza ile gönderdiği evraklarda yine aynı yoldan ve hızlı bir şekilde cevaplandırılmalı, ne kadar zamanda cevap alınabileceği konusuna göre talep sahibine bildirilmeli, zaman ve mekandan bağımsız esnek çalışılabilmeli, evrakın kurum dışından ve içinden her an kontrolü sağlanabilmelidir.
- Kamu yararı yönünde başarılı fikir ve öneriler teşvik edilmelidir.
- Dikey hiyerarşik kurumsal yapı haricinde, yatay proje bazlı yönetim grupları oluşturulmalı, matriks örgütlenme yoluna gidilmelidir.
- Kurum içi ve birim içi aylık ve haftalık bilgilendirme, brifing, sorun çözme ve beyin fırtınası toplantıları yapılmalıdır.
- Mali kaynak sıkıntısı çeken kamu yönetiminde, kurumların yapacağı tasarruflar ve gelir artırıcı çalışmalar; kaynak geliştirme ödüllendirilmelidir.

- Plan ve yatırım programları hazırlanırken, uygulamalar sonucu oluşacak rant, yol projelerinde bir başarı ölçütü olan ‘yarma-dolgu dengesi’ örneğinde olduğu gibi, ödenek yoksunluğunu giderecek şekilde yapılandırılmalıdır.
- Teknolojik gelişmelere paralel ve dinamik bir şekilde, gereksiz bürokratik işlemler kontrol mekanizması zedelenmeden azaltılarak masraflar küçültülmelidir.
- Kamulaştırma yetkisine sahip her kurum, yatırım bütçelerinin belli bir kısmını(geçmiş 5 yılın yıllık ortalama kamulaştırma giderlerinin yıllık ortalama bütçede tuttuğu miktar) kendi kuracağı kamulaştırma fonuna aktarmalı, yıllık dilimler halinde nasıl kullanılacağı detaylı ve açık bir şekilde kanunla belirlenmelidir.
- Her kamu yararı, kamulaştırma kararı ile beraber kamu yararının maddi üst sınırı da kararda bulunmalı, proje içindeki her taşınmaza ne kadar kısmının tekabül ettiği belirtilmelidir.
- Yapılacak yatırımdan elde edilen gelirlerin belli bir oranı, projeye hissedarlık, aynı çevrede yapılacak ve en az % 51’i ilgili kurumun finansörlüğü ve her halde garantörlüğünde teşkil edilebilecek yan veya ayrı projelere hissedarlık, seçenekleri de bedel olarak kullanılabilmelidir(Bu yan yatırım, ana yatırımın gerçekleştirileceği beş yıllık dilimin öncesinde tamamlanmış olmalıdır).
- Kamu yararı göz önünde tutularak, kamulaştırmaya konu yatırımlarda, taşınmazlarda ve plan kararlarının uygulanmasında, ihtiyaçların, sorunların, mağduriyetlerin ve kullanım hakkı kısıtlılıklarının dikkate alındığı, ivedilik ve önem sıralaması yapılmalı; olağanüstü haller dışında bu sıralamanın dışına çıkılamayacak ve tam zamanında yapılacak şekilde işlem yürütüleceği karara bağlanmalıdır.
- Kadastro kontrolleri ek mali külfet getirmeyecek ve bürokrasiyi azaltacak bir şekilde, Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Bürolarınca(LİHKAB) yapılabilmelidir.
- LİHKAB ve tapu müdürlüğünde yapılacak, teknik inceleme ve tescil için 10 ila 20 gün arasında süre verilmeli, kamulaştırma işlemlerinin öncelikli olduğu yasal güvence altına alınmalıdır.

7.6.5. Eğitimde Çok Boyutluluk; Kurum-Üniversite İşbirliği

Araştırmamızda bütün gruplar; teknik elemanlar, hukukçular ve vatandaşlar eğitim konusunda daha fazla beklenti içerisinde olduğundan kamu kurumlarında ve üniversitelerde kamulaştırma eğitimlerinin yeniden yapılandırılması gerektiği değerlendirilmektedir.

- Üniversitelerde uygulamalı eğitim verilmelidir. Bunun için, kamu-üniversite işbirliğine yönelik projeler geliştirilmeli, protokoller yapılmalıdır.
- Eğitimde meslek disiplini gereği teknik dersler yanında, uygulamalı kamulaştırma hukuku, Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatları, psikoloji, iletişim ve sosyal yapıyı tanımlama, empati ve sorunları çözmeye yönelik dersler müfredata eklenmelidir.
- Eğitimde genel haklar ve mülkiyet hakkı, uluslararası hukuk, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, Avrupa Birliği mevzuatı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, AİHM kamulaştırma kararları, içtihatları, diğer ülkelerdeki kamulaştırma mevzuatı konuları müfredata eklenmelidir.
- Hukuk eğitiminde kamulaştırma tekniği ve teknoloji ile ilgili dersler müfredata eklenmelidir.
- Kurumların hizmet öncesi ve içi eğitimleri üniversite kamu işbirliğinde ve kurumlar arası organizasyonlarla düzenlenmelidir.
- Hizmet öncesi ve içi eğitimlerde, hukuk ve teknik yanında, güven artırıcı ve vatandaşın güveninin kazanılmasına yönelik psikoloji, iletişim gibi sosyal alanlarda uygulamalı eğitim verilmelidir.
- Kamu kurumlarına bütçelerinin, her yıl belli bir oranını üniversitelerle ortak yürütecekleri uygulamalı projelere ayırma zorunluluğu getirilmelidir.
- Kamulaştırmasız el atma işlemi yapan kurumların bu icraatından veya yargı makamları tarafından belirlenen başka işlemlerinden elde ettiği gelirlerden belli bir oran(en az, taşınmazın değerinden elde edilecek yıllık gelirinin bir aya düşen miktarının iki katı), el atma tarihinden itibaren her ay, taşınmaz malikine ödenmelidir. Aksi halde el atma tarihinden itibaren en yüksek devlet faizi işletilmelidir.

7.6.6. Herkesçe Yapılabilen Bedel Tespiti; Kuruluş-Görev Yönetmeliği

Araştırmamızda elde edilen bilgiler ışığında, kamulaştırmada birçok sorunun kaynağı olarak gösterilen bedel tespiti, komisyonun yapılandırılması, içeriği, çalışma esasları yönetmeliği, raporların açıklıkla yayımlanması, değer endeksi konularının yeniden ele alınması ve değer tespitinin usüllerinin basitleştirilerek herkesin -maliklerin bile- rahatlıkla aynı sonuca ulaşabileceği yöntemlerin geliştirilmesi gerektiği, CBS Teknolojisinin tabana yayılmasının bu konuda en önemli sıçrama noktası olduğu değerlendirilmektedir.

- Bedel tespit komisyonu, üniversiteler tarafından belli periyotlarla düzenlenen merkezi yeterlilik sınavıyla seçilerek belirlenen listeden, yörenin özelliklerini çok iyi bilen, mümkünse vatandaş özelliklerini tanıyan, içselleştirmiş uzmanlar arasından, kamulaştırma öncesi yürütücü kurum içi, kamulaştırma sürecindeyse yürütücü kurumdan bağımsız bir şekilde ve en az beş kişiden oluşturulmalıdır.
- Bedel tespit komisyonunda, harita mühendisi, değerleme uzmanı, inşaat mühendisi, ziraat mühendisi ve serbest emlakçı bulunmalıdır. Proje özellikleri çerçevesinde diğer disiplinlerden uzmanlarda dahil edilmelidir.
- Bedel tespit komisyonuna seçilebilecekler listesinde olan değerleme uzmanı ve serbest emlakçı isimleri konusunda vatandaş görüşleri dikkate alınmalıdır.
- Bedel tespit ve uzlaşma komisyonu üyelerinin ve sekretarya görevini yürüten personelin, huzur hakkı yürütücü kurumun bütçesinden, denetleyici kuruma aktarılarak ödenmelidir.
- Bedel tespiti, uzlaşma süreci ile bilirkişilik müessesesinin seçim, çalışma usul ve esaslarını, bedel tespit ve uzlaşma kriterlerini belirleyen, bir uygulama yönetmeliği yayınlanmalıdır.
- Araştırmamızda, yürütücü idarenin verdiği kamulaştırma bedeli ile mahkeme sonucu çıkan rakamlar arasında 2,8 kat, vatandaşın beklentisi arasında 6,5 kat fark olduğuna ve her halde uzlaşmamak vatandaş için karlı bulunduğundan, CBS analizlerinden yararlanıldığını gösteren raporlarda, detaylı araştırma ve gerekçeler ortaya konulmalıdır.
- Piyasa değeri seyrinin doğru tespit edilebilmesi ve güvenli emsal için; serbest emlakçıların, aracılık ettiği gerçek alım-satım fiyatlarının bulunduğu listeyi,

aylık raporlarla ve isteyen her kişi veya kurumun yararlanabileceği şekilde, valiliğe sunması zorunluluğu getirilmelidir.

- Valilik, hem emsal satış değerlerini hem de o ilde kesinleşen bütün kamulaştırma ve satış bedellerini, detaylarıyla internet ortamında halka açık bir şekilde yayınlamalıdır.
- Doğru bir bedel tespiti için, bahse konu taşınmazın piyasa değeri yanında, gelirinden elde edilen değer, değer-konum endeksi denklik haritasından elde edilen değer, özel amacı olmayan emsal satış değerleri, oluşan veya oluşabilecek kazanç ve kayıpların beraberce ele alındığı bir formülle elde edilen sonuç değere ilaveten, uzlaşmayı kabul etmek belli bir puan karşılığında değere ek tazminata dönüştürülmelidir.
- Kamu taşınmazlarının işgali ile elde edilen gayrimenkul mülklerinin satışları emsal harici tutulmalıdır.
- Komisyon gerek görmesi halinde, arazide raporlardan bağımsız inceleme ve araştırma yapabilmelidir.
- Bedel tespiti en geç 15 günde tamamlanmalıdır. Gerekirse işin büyüklüğüne göre en fazla üç aya kadar süre uzatımı verilmelidir.
- Doğru emsal değerler elde edilebilmesi için, tapu alım-satım harçları ve piyasa değeri üzerinden hesaplanan vergiler makul seviyelere indirilmelidir, aksi halde gerçeği yansıtmayan alım-satım bedelleri ve vergi beyanları, değer tespitinde dikkate alınmamalıdır.

7.6.7. Vatandaş Odaklı Uzlaşma

Araştırmamızda uzlaşanların bile aslında memnuniyetsizliğinin devam ettiği tespit edildiğinden, uzlaşmanın gerçek anlamına uygun bir yapıya kavuşturulması gerektiği, Uzlaşma Komisyonunun tavanda sınırlandırılmaması gerektiği, belli özel durumlarda inisiyatif kullanabilme yolunun açılmasının vatandaş ve kamu yararına daha çok fayda getirebileceği bir model geliştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

- Uzlaşma komisyonu, yörenin özelliklerini çok iyi bilen, mümkünse vatandaşı tanıyan, içselleştirmiş uzmanlar arasından seçilmeli, yürütücü ve denetleyici kurumlarla beraber, dış destekli bir şekilde en az beş kişiden oluşturulmalıdır.
- Uzlaşma komisyonunda, kurum içi birim amiri(arabulucu 4K1A'dan konu ile ilgili birim amiri, denetleyici kurumdan birim amiri) kurum içi CBS

teknolojisiyle açıklama yapabilecek bir teknik eleman(harita mühendisi, ziraat mühendisi, inşaat mühendisi, değerleme uzmanı)(arabulucu 4K1A'dan veya denetleyici kurumdan ilgili nitelikte uzman), kurum avukatı(arabulucu 4K1A'dan veya denetleyici kurumdan avukat), muhtar ve kurumun başkan tayin ettiği üst amir(arabulucu 4K1A'dan veya denetleyici kurumdan) bulunmalıdır. Proje veya kişi özellikleri çerçevesinde psikolog gibi diğer disiplinlerden uzmanlarda dahil edilmelidir.

- Uzlaşma komisyonu üyelerinin amacı iki tarafı adaletli bir noktada uzlaştırmak olduğundan, bedel tespit komisyonundan bağımsız bir şekilde ve ayrıca taşınmazın değeri hakkında araştırma yaptırabilmeli, bilgi sahibi olmalıdırlar.
- Taşınmaz maliklerine kamulaştırma bedeli olarak alternatif taşınmaz ile beraber uygun olması halinde ana ve yan projelere hissedarlık, üst hakkı devri, para veya diğer haklarda sunulmalıdır.
- Uzlaşma komisyonu, raporları ve projeyi bir bütün olarak değerlendiren, ilgili uzmanlardan oluşmalıdır. Gerekçesini belirtmek kaydıyla, belirlenen değerin üzerinde veya altında belli bir yüzdelik dilimle hareket etme hakkına sahip olmalıdır.
- Uzlaşma komisyonunun bedel tespit komisyonunun belirlediği değerin üzerine çıkması, her seferinde uygulanacak müktesep bir hak gibi uygulanmamalıdır.
- Sürecin hızlandırılması için, uzlaşma görüşmesinde; uzlaşmanın sağlanmasından sonra ve projenin gerçekleştirilmesinden önce oluşabilecek değer artışlarının sonradan da malikin kendisine kamu yararını aşmamak kaydıyla ödeneceği hususu taahhüt edilerek, uzlaşma bütün maliklere yaygınlaştırılmalı, yargı yolu açık tutulmalıdır.
- Uzlaşma sağlanması halinde, nüfus kağıdı fotokopisi eklenmiş ve TC kimlik numarası bulunan uzlaşma tutanağı ile herhangi başka bir işleme gerek kalmadan tapu ve kadastro müdürlüklerinde yapılacak ferağ işlemleri, tutanakta talebinin bulunması halinde, taşınmaz maliki olmaksızın tamamlanmalıdır.
- Taşınmazı küçük yüzölçümlü ve hisseli olduğu için veya bununla beraber, ikameti ayrı kentlerde olan, çağrılara uyarak sürece dahil olması ekonomik

olmadığından katılamayan maliklerle, maliki bulunamamış taşınmazlar için yerel gazetede ve ilgili çevrede yapılacak uzlaşmaya çağrı ilanlarından sonra; gerekirse valilikçe kayyum tayin edilmeli, hazine sürece dahil edilmeli, tespit edilen kamulaştırma bedeli valilik kontrolünde, hazine uhdesinde bırakılmalı, malikin hakkı baki ve gerekçesini ortaya koyması halinde, fazlaya ilişkin hakkı saklı kalmalıdır.

7.6.8. Rutinleşmeyen Yargı Süreci; Kamulaştırmasız Kamulaştırma

Araştırmamızda olağanüstü durumlarda başvurulması gereken, ancak uygulamada kanıksanan yargı sürecinin aslında işin teknik ve iletişimle çözülemediğinin zımnen kabulü anlamına geldiği ortaya çıktığından; kamulaştırmasız kamulaştırmanın başarılamaması halinde sürecin devamında gündeme gelecek olan, yargılama yapısının yeniden yapılandırılması; mahkemeler, bilirkişiler ve AİHM konularının yeniden ele alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

- Kamulaştırma Denetleme Kurumu, organize ettiği toplantı ve görüşmeler sonucu uzlaşmazlık halinde, proje ile ilgili tekemmül eden bütün evrakı, kamulaştırma davası sürecini başlatmak üzere, talep sahibi kuruma ilave bir raporla iade etmelidir.
- Mahkemelere proje için oluşturulan kamulaştırma evrakıyla beraber, ilgili yatırımın önemi, zaman kısıtlılığı, kurumun bütçesi, kamu yararı için proje ve bahse konu taşınmazlara düşebilecek maksimum mali külfet ve diğer etkenlerle ilgili bilgilerde takdim edilmeli; mahkemeler kararlarında bu belgelere de atıfta bulunarak, mahkeme sonucunda belirlenen mali külfetin kamu yararının sınırları içinde kaldığına dair, zaman kısıtlılığı aşılmamaya çalışılarak karar vermelidir.
- Uzman kamulaştırma mahkemeleri kurulmalı veya bu konuda da yetkilendirilen -geçici olmayan- kadastro mahkemelerinde; mahkeme üyeliği ve teknik destek amacıyla görev yapmak üzere; harita, ziraat, inşaat mühendisi, şehir plancısı ve diğer teknik elemanlardan coğrafi bilgi sistemi, hukuk ve kamulaştırma üzerine yeterlilik belgesi alan uzmanlardan istihdam sağlanmalıdır.

- Mahkemelerde kurum temsilcisi teknik elemanlar dinlenerek, CBS teknolojisiyle gerekçeler ortaya konulmalıdır.
- Uzlaşma kapısı mahkeme süresince açık bırakılmalıdır.
- Mahkeme masrafları asgariye indirilmelidir.
- Bilirkişilerin ikisi ilgili idare tarafından, ikisi taşınmaz malikleri tarafından ve bilirkişi komisyonu başkanı da mahkeme tarafından belirlenmelidir.
- Gerekirse, bilirkişiler diğer illerdeki listelerden veya diğer kamu kurumlarının yetkin personelinden geçici görevle oluşturulmalıdır.
- Bilirkişilerde bedel tespitinde CBS teknolojisinden yararlanmalı ve raporun gerekçeleri ayrıntılarıyla açıklanmalıdır.
- Hem vatandaş mağduriyetinin suiistimal edilmesinin önlenmesi hem de aynı projeye muhatap taşınmazlar arasında emsal dengesizliği oluşmaması amacıyla, kamulaştırma konusu her bir projede; uzlaşmayan malikler adına Baro ve Kamulaştırma Denetleme Kurumunun ortaklaşa belirleyeceği bir veya bir grup avukat ilgili bütün vatandaşların taşınmazlarına emsal olabilecek ve Kamulaştırma Denetleme Kurumu tarafından grubu veya bütünü temsil eden ‘baz taşınmaz ve maliki’ belirlenmeli, mahkeme sonuç kararında projeye konu olan değere esas her bir nesne için birim değerler tespit edilmeli, diğer taşınmazlara teşmil edilmelidir.
- Kamu yararı amacına uygun bulunmayan, kamulaştırmasız el atma davalarında işlem iptal edilmeli, el atma tarihinden itibaren taşınmazın değeri ile beraber işletilecek en yüksek faizin toplamı malike ödenmelidir.
- Mahkeme kararları ile malike ödenmek üzere belirlenen kamulaştırma bedeli banka hesaplarına yatırılmalı, mahkemenin belirlediği değerin dörtte biri temyiz süreci kesinleşene kadar, banka hesaplarında bekletilmelidir.
- AİHM’de Türkiye’yi savunan hukuk elemanları arasında ilgili disiplinlerden, CBS teknolojisi birikimine sahip teknik elemanlarda bulunmalıdır.
- AİHM Kararlarının sonunda yer alan öneriler kısmı çoğunlukla Türkiye’de yürürlükte bulunan hukuki mevzuatın eksiklerini ‘insan hakları’ ve uygulama yanlışlıkları bağlamında değerlendirerek yorumladığından, dinamik bir anlayışla bu öneriler, Türkiye ulusal çıkarları ve ihtiyaçlar doğrultusunda iç hukuka; kamulaştırma mevzuatının yeniden şekillendirilmesine yönelik kullanılmalıdır.

- Dışişleri ve Adalet Bakanlıklarında kamulaştırma uzmanı teknik elemanlar istihdam edilmelidir.
- ‘Geç adaletin adalet olmadığı’ ilkesinden hareketle, davaların işleyişi ile ilgili süreler belirlenmeli, bütün mahkeme süreçleri yeniden yapılandırılmalıdır.

7.6.9. Dostane Çözüm; Empati

Araştırmamızda taşınmaz maliklerinin uzlaşma veya uzlaşmama tutumlarında ilgili idarelerin ve temsilcilerinin kurumsal ve bireysel davranışlarının belirleyici düzeyde etkili olduğu tespit edildiğinden, taşınmaz malikine dostane, olumlu tavır gösterilmesi ve kamulaştırma sonrası durumlarına destekleyici yaklaşımda bulunulmasının kısa vadede vatandaş uzun vadede kamu yararına daha çok hizmet edebileceği değerlendirilmektedir.

- Yapılacak projede gelişim süreci, kamu ve kişi yararı; yürütücü kurum tarafından taşınmaz maliklerine nazik, doğru ve net bir şekilde anlatılmalı, empati yapılarak görüşleri dikkate alınmalıdır.
- Kamulaştırma bedelinin ödenmemesi, gecikme faizinin ödenmemesi, enflasyonun altında kalması gibi gerekçelere dayalı, AİHM’de 2001 öncesi, en çok başvuru sebebi olan ve mülkiyet hakkı ihlali sayılan uygulamalara yol açılmamalıdır.
- Başka taşınmazı olmayan maliklere hayatını devam ettirebilecek düzeyde, takas yöntemiyle emsal taşınmazlar verilmeli, yeni ikametlerine giderken taşınma, yerleşme gibi ek külfetlerde ayrıca kamulaştırmacı kurum tarafından desteklenmelidir.
- Günlük hayatını sürdürdüğü konutu kamulaştırılan taşınmaz maliklerine, mümkün olduğunca eski taşınmazına en yakın mesafeden yeni bir taşınmaz bedel olarak verilmeli aksi halde parasal değere ilave %10 oranında bir tazminat ve sürecin başından itibaren yaşayacağı manevi sarsıntı öngörülerek psikolog desteği sağlanmalıdır. Bu destek, kamulaştırma tamamlandıktan sonra da en az iki yıl devam ettirilmelidir.
- Bu taşınmaz maliklerine, eski taşınmazına en yakın mesafeden yeni bir taşınmazın verilmesi mümkün olmazsa, durum gerekçesiyle raporda belirtilmelidir.

- Sadece bir adet taşınmazı bulunan ve bu da kamulaştırılan taşınmaz maliklerine verilen kamulaştırma bedeli, aynı muhitte ve eşdeğerde başka bir taşınmazı satın almaya yetmiyorsa, kamulaştırmacı kurum malikin uygun görmesi halinde, aynı muhitte eşdeğerde taşınmazı satın alır, malikin ödeme gücü ve kabulü çerçevesinde 10 ila 20 yıla kadar uzun vadeli geri ödemeli tahsil eder.
- Son taşınmazı kamulaştırılan veya kamulaştırılan taşınmazı belli bir yüzölçümü miktarının altında kalan maliklerin bu taşınmazlarının kamulaştırılması sebebiyle üzerlerine düşen her türlü vergi ve harç yükümlülüğü iptal edilmelidir.
- Kısmi kamulaştırmalarda kamulaştırmadan arta kalan kısım kullanılamayacak durumda ise malikin başvurusuna gerek kalmaksızın bir ve bütün olarak kamulaştırma gerçekleştirilmelidir.
- Tespit edilen bedel taşınmaz malikini çaresizliğe sürüklememeli, fakirlik sebebi olmamalıdır.
- Bedelin kullanımı konusunda taşınmaz malikine yatırım danışmanlığı yapılmalı, bütün kamulaştırma bedellerinin beraber değerlendirilebileceği, ana projeye bağlı veya bağımsız yeni projeler ve öneriler, proje öncesinde geliştirilmelidir.
- Kamulaştırma yürütücüsü kurumun aracılığıyla, taşınmazı kamulaştırılan malikler, TOKİ veya diğer kamu kurumlarının taşınmaz satışlarında, istemeleri halinde belli avantaj ve indirim haklarına sahip olmalıdır.
- Belli zaman periyotları ile kamulaştırılan taşınmaz malikinin genel ekonomik durumu yeniden değerlendirilmeli, derin etki yapan dönemsel ekonomik kriz, kamulaştırmaya bağlı bir kayıp veya sonradan çıkan bir zarar tespit edilmesi halinde, ek hesaplamalar yapılarak, proje veya kamu karından tazmin edilmelidir.
- Projenin tamamlanmasının hemen ardından ve belli bir periyot sonrasında malike teşekkür anlamında plaket takdim edilmeli, katkısının kamuya yararı ortaya konularak vatandaşlık bilinci geliştirilmelidir.
- Taşınmaz malikine kamulaştırmacı kurumun veya gerekirse diğer kurumların sosyal fırsat ve tesislerinden yararlanma hakkı verilmelidir.

- Hisseli taşınmazların bölünmemesi için, hissedarlarca uygun görülen hissedara kullanım hakkı, maliyet ve kira gibi giderlerden sonra, diğer hissedarlara kullanım karı payı dağıtılmalıdır.
- Hissedarlardan anlaşmaları halinde üzerinde anlaşma sağlanan, aksi halde mahkemenin tespit edeceği hissedar üzerinden her türlü hukuki işleme konu edilmeli, ancak diğer hak sahiplerinin payı, tahsis edilen hissedarın hakları, harcamaları dikkate alınarak, dağıtılmalıdır.
- Her türlü uygulama sonucu taşınmaz maliklerine ve çevrede kamulaştırma sonuçlarından etkilenen diğer vatandaşlara, hakları toplantı ve duyurularla detaylı bir şekilde açıklanmalı, talepleri dinlenmeli; her türlü sorun için neler yapılabileceği devletin kusurlu ve kusursuz sorumluluk ilkesi gereğince, anlatılmalıdır.

Uygulama imar planından önce yapılan, nazım imar planı genel kullanım kararlarını göstermektedir. Bu sebeple imar hakları daha kesinleşmemişken, kamulaştırma uygulamasının yapılabileceği görüşüne katılıp katılmayacakları sorulduğunda, kamulaştırmacılar % 52 oranında olumsuz cevap vermişler, ancak vatandaşlar % 87 oranında olumlu cevap vermişlerdir.

Uygulama imar planı yapıldıktan sonra, nüfuz sahibi vatandaşlar hemen ilgili kurumlarda etkili olabilecekleri kişilere ulaşarak, kendi gayrimenkullerinin lehine diğerlerinin aleyhine değişiklikler yaptırma yolunu zorlayabiliyor. Böylece, uygulama imar planları amacından çıkarılmış ve hiçbir şekilde nazım imar planı, bölge ve genel ülke planlarının gerçekleştirilmesi ihtimali kalmamış olmaktadır.

Nazım planlarda kamu ihtiyaçları kesine yakın belli olduğuna göre, sonradan çıkarılacak uygulama imar planından önce ihtiyaç duyulabilecek ve 18. madde uygulaması gibi diğer imar uygulama araçları kullanılamayacak, alanlar için bu yöntemin kullanılması faydalı olabilir.

Sadece ekonomik kaygılarla yapılan göçler bile insanlarda, yaşanan hasret sebebiyle kalıcı yaralar açmakta, mutsuz ve huzursuz etmekte, ayrıca her türlü maddi kazanımları bırakmayı göze alarak ilk uygun fırsatta geri dönüş yolu aranmaktayken, geri dönüşün imkansız olduğu, kamu yararı adına, zorla ve kamu kurumları gücüyle yapılan göçler ise, yaraları kangrene dönüştürmekte, devlete yönelik önemli bir tepki kaynağı olmakta, kamulaştırma bedeli ise bedel sayılmamaktadır. Uluslararası anlamda, imar uygulaması amacıyla olmasa da, zorla yerinden yurdundan uzaklaştırma

operasyonu olan Kırım Türklerinin zorunlu göçü ve ardından yaşanan, halen devam eden travma, konunun önemini gösteren dikkat çekici bir örnektir.

8. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

8.1. Sonuçlar

Tezden elde edilen sonuçları anketlerden ve genel sonuçlar olarak ayırabiliriz:

Anketlerden elde edilen sonuçlar;

Çalışmamızla kamulaştırmanın tarihsel değişim süreci ve diğer ülkelerdeki uygulamalar çerçevesinde; yürütücüler, hukukçular ve vatandaşların görüş ve önerileri dikkate alınarak, Türkiye'de işleyişteki mevcut durumu ve sorunları tespit edilmeye ve memnuniyet ekseninde geleceğe bir projeksiyon yapılmaya çalışılmıştır.

Tez kapsamında yaptığımız araştırmamızda, en önemli sorun kaynaklarının sıralanmasını istediğimiz sorumuza her üç grupta; kamulaştırmacılar, hukukçular ve vatandaşlar, öncelikle vatandaş memnuniyetinin en önemli sorun olduğunu belirtmişlerdir. İkinci sırada en fazla işaret edilen sorun olarak da, kamulaştırmacılar ve hukukçular mali kaynak sıkıntısını gösterirken, vatandaşlar bu konuyu bir sorun olarak görmediklerini belirtmişlerdir.

Bedel tespiti her üç grupta da üçüncü sırayı almaktadır. Dördüncü sırada atıfta bulunulan sorun olarak da, kamulaştırmacılar yasayı, hukukçular uzlaşma yaklaşımını, diğer yandan vatandaşlar kurumu işaretlemişlerdir.

Kurumdan kaynaklanan sorunlar kamulaştırmacılarda en sonda yer alırken, hukukçular bu konuda hiç sorun olmadığını düşünmektedirler.

AİHM kararları ile araştırmamız karşılaştırıldığında; mahkeme kararlarında kamulaştırmanın zamanında yapılmaması sebebiyle gerçek bedelden yoksun olma ön plandayken, araştırmamızda diğer birçok sebep gibi bu hususun da sonucu olan vatandaş memnuniyetinin sağlanamaması öne çıkmıştır. Aynı şekilde, son Yargıtay kararlarında da görüldüğü gibi, malikin kullanımını kısıtlayan her türlü uygulama kamulaştırmasız el atma şeklinde değerlendirilebilecek ve mağduriyetin önlenmesi için kurumların bu konuyu ivedilikle ele alması gerekecektir.

AİHM kararlarında bedel tespiti konusu ön plana çıkarken araştırmamızda mali kaynak yoksunluğu karşılık gelmektedir. Kamulaştırmacı ve hukukçulara göre zaten mali kaynak sıkıntısı çeken kurumlar bedel tespitinin zımnen adaletli yapılamadığını araştırmamızla ortaya koymaktayken, vatandaşlar AİHM kararlarıyla uyumlu bir şekilde bunu bir sorun olarak görmemektedirler. Araştırmamızda da bedel tespiti üç gruba göre

üçüncü önem sırasında yer almaktadır. Diğer yandan AİHM kararlarında bedel hesaplama yöntemi üçüncü sırada yer almaktadır.

Anketlerden elde edilen diğer sonuçlar;

Arazi edinim yöntemi olarak, öncelikle 18. Madde ve arazi toplulaştırması yöntemlerinin uygulanması, kamulaştırma harici yöntemlerin uygulanamaması halinde trampa yönteminin uygulanması, trampanın da uygulanamaması halinde ana projeden hisse satışı, maliklere yönelik farklı projeden hisse satışı ve son olarak taşınmazın satın alınması yönteminin uygulanması,

Bedel tespit komisyonları, bilirkişiler ve diğer ilgililerin değer tespitleri ve yaptıkları çalışmalar CBS Teknolojisi ile üretilmiş verilerden oluşturulması,

Bedel tespit, uzlaşma ve bilirkişi komisyonlarının oluşumunda malik tercihlerine de yer verilmesi, plan yapım sürecine vatandaş katılımının sağlanması,

Uzlaşma komisyonunun tespit edilen bedelin üstünde veya altında belli bir yüzde miktarla hareket etme serbestliğine sahip olması,

Kamulaştırma sürecini denetlemek ve kurumlar arası koordinasyonu sağlamak üzere Kamulaştırma Denetleme Kurumunun kurulması veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü zaten işin kısmen de olsa bir taraftan teknik denetlemesini de yürüttüğünden bu görevi de üstlenecek şekilde yeniden yapılandırılması,

Yapılacak toplantılarla, vatandaşın kendisine ve mülkiyet hakkına saygılı olunduğu hissettirilmesi, nimet-külfet dengesinin projeden etkilenenlere yaygınlaştırılması,

Kurumların stratejik planlarında 10-20-50 yıllık projeksiyonların geliştirmesi,

Kurumların kamulaştırma işlerini yürüten, değer tespiti yapan ve uzlaşma görüşmelerini yürüten ekipleri ile mahkemelerde bilirkişilik yapanların kamulaştırma uzmanlarından seçilmesi,

Üniversitelerde ilgili ana bilim dallarındaki eğitim süreci, hukuk dalında teknoloji, kamulaştırma teknik işlemlerini ve sosyo-psikolojik ihtiyaçları, mühendislik dallarında sosyo-psikolojik ihtiyaçları karşılayacak şekilde yeniden yapılandırılması,

Üniversitelerin içinde bulunduğu kurumlar arası hizmet içi eğitim seminerlerinin düzenlenmesi, kamulaştırma davalarına bakan hakim ve avukatların kamulaştırma tekniği ve teknoloji konusunda hizmet içi eğitim alması,

Uzman kamulaştırma mahkemesi kurulması veya kadastro mahkemelerinin bu çerçevede kamulaştırma uzmanı teknik elemanlarında istihdam edilebileceği bir şekilde yeniden yapılandırılması,

gerektiği tespit edilmiştir.

Genel Sonuçlar;

Adalet Bakanlığı'nın İnsan Hakları Bilgi Bankası isimli sitesinden geçmişe yönelik, Türkiye ile ilgili kararları incelediğimiz 2005-2006 dönemlerine ait araştırmamızda; 4650 Sayılı Yasayla Kamulaştırma Kanununun değiştirilmesinden sonra ve hemen öncesine dair alınan AİHM'nin kamulaştırma kararları; zamanında yapılmayan kamulaştırma bedellerinin arazinin gerçek değerini yansıtmaması, bedelin hiç ödenmemesi, artırılması, hesaplama yöntemi, mülkiyete saygı, yetersiz faiz ödenmesi, çevresel etkiler, bedelsiz kamulaştırma ve tapu iptali gibi gerekçelerle davalar açıldığı tespit edilmiştir.

Araştırmamız ve AİHM'de hala en fazla mahkumiyet kararı verilen ülkenin Türkiye olması ve 2012 yılı itibarıyla devam eden davalarda yine en çok tazminatın mülkiyet hakkı konusunda olması mevzuat, kurumsal işleyiş ve uygulama yöntemlerinde yeniden yapılandırma çalışmalarını zorunlu kılmaktadır.

Araştırmamızdan elde edilen diğer genel sonuçlar;

Hazine arsa ve arazileri satışından vazgeçilmesi, proje bölgesinde ilgili kurumlara tahsis yapılması,

Veri paylaşım yasasının çıkarılması, mülkiyeti ilgilendiren kurumsal ürün ve hizmetlerin, belli bir yetki hiyerarşisi çerçevesinde bedelsiz olarak, bütün kurum ve vatandaşlara açık tutulması, internet üzerinden yayınlanması,

Valilik bünyesinde, bağımsız ve tarafsız 'Kentsel Kalite ve Kararlara Katılımı Artırma (4K1A) Meclisi' kurulması, il bazında kentsel gelişim konu ve uygulamaları hakkında tartışmalar yapılması(Bir çok yerel yönetimin koordine ettiği Kent Meclisi veya Kent Konseyleri de buradaki ihtiyaçları karşılayacak şekilde valilik merkezli yeniden yapılandırılması)

Projenin bütün olarak değerlendirilmesi, etaplar halinde kamulaştırma yapılmaması,

Yasada yapılacak geçici düzenlemelerle kamulaştırmasız el atmalarla ilgili çözümler geliştirilmesi, veraset intikallerinin herhangi başvuruya gerek kalmadan ilgili kurumlar tarafından gerçekleştirilmesi,

Yargı masraflarını azaltmak amacıyla benzer özellikli taşınmazların gruplandırılarak veya bütün taşınmazlar benzer özellikteyse tek bir dava ile yargı sürecinin yürütülebilmesi,

Kurumlarda proje bazlı yönetim yapısı oluşturulması; matriks örgütlenmeye gidilmesi,

gerektiği görülmektedir.

8.2. Öneriler

Devletlerin ve onun temsilcisi, aracı kamu kurumlarının stratejik planlarında, operasyonel planlarında; omurganın, fayda maksimizasyonu yerine, fayda minimizasyonunu odak noktasına alacağı kabul edilemeyeceğine göre; asıl sorun olan düşünce yapısının değiştirilmesi ve mevzuatın buna göre kurgulanması, her şeyden önce kamu yararının temel ögesi ‘insan için’ sloganının amacının gerçekleştirilmesini sağlar.

Bunun için, kamulaştırma mevzuatı geniş bir şekilde yeniden ele alınıp yapılandırılmalıdır. Bu çerçevede Kamulaştırma Kanunu ile ilgili önerilerimiz Ek-4’de sunulmuştur. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Kamulaştırma Kanunu’nda yaptığı değişikliklerin tez önerilerimizle kıyaslanması da Ek-5’de sunulmuştur.

- Tescil ve plan harici hiçbir alan bırakılmamalıdır. Merkezi ve yerel yönetimlerin koordinasyonunda farklı alternatiflerle A, B ve C Planları hazırlanmalıdır.
- Kamulaştırma uygulamaları öncesi detaylı rapor hazırlanmalı, fiili ve resmi durum tespitleri, kayıtlar, fotoğraflar, ölçme sonuçları, malik görüşme formları, tutanaklar ışığında uygulama alternatif ve senaryoları çerçevesinde kayıp-kazanç; kamu yararı puanı tablosu oluşturulmalı, çözüm önerileri geliştirilmelidir.
- Bedel tespiti Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS) ve Kamulaştırma Bilgi Sistemi (KAMBIS) Projeleri aracılığıyla, herkesin elde edebileceği sonuçlara göre yeniden yapılandırılmalıdır.
- Beş kişiden oluşan, bedel tespit komisyonları, kurumca belirlenen harita mühendisi, inşaat mühendisi, ziraat mühendisi ile taşınmaz maliklerince belirlenen değerleme uzmanı, serbest emlakçı veya gerekli olması halinde diğer disiplin mezunlarından teşkil edilmeli, seçimi ile çalışma usul ve esasları, CBS Teknolojisinin araç olarak kullanılacağı, yönetmelikle belirlenmelidir.

- Valilik bünyelerinde il sınırları içinde yapılan her satış ve kamulaştırma değeri sisteme kaydedilmeli, herkese açık yayınlanmalıdır.
- Beş kişiden oluşan uzlaşma komisyonunda, kurum içi birim amiri (arabulucu 4K1A'dan konu ile ilgili birim amiri, denetleyici kurumdan birim amiri), kurum içi CBS teknolojisiyle açıklama yapabilecek bir teknik eleman (harita mühendisi, ziraat mühendisi, inşaat mühendisi, değerleme uzmanı) (arabulucu 4K1A'dan veya denetleyici kurumdan ilgili nitelikte uzman), kurum avukatı (arabulucu 4K1A'dan veya denetleyici kurumdan avukat), muhtar ve kurumun başkan tayin ettiği üst amir (arabulucu 4K1A'dan veya denetleyici kurumdan üst amir) bulunmalıdır. Proje veya kişi özellikleri çerçevesinde psikolog gibi diğer disiplinlerden uzmanlar da bulundurulmalıdır.
- Bilirkişilerin ikisi ilgili idare tarafından, ikisi taşınmaz malikleri tarafından ve bilirkişi komisyonu başkanı da mahkeme tarafından belirlenmelidir.

Teknik, hukuk ve sosyal içeriğin beraberce, objektif yapılandırılmaya ve yürütülmeye çalışıldığı incelememizle, insan ve yine insana yönelik kamu yararı ele alınmaya; yasama, yürütme, yargı organları ile kamu kurumları ve taşınmaz maliklerine yönelik 'efradını cami ağyarını mani' çıkarımlar sağlanmaya çalışılmıştır.

Unutulmamalıdır ki, imar uygulamaları içinde; keskinlik ve sertlik ölçüt alındığında, en uçta ve usulde bir zor alım olan kamulaştırmada, takdir edilen 'bedel, bedel değildir'. Taşınmazın tespit edilen 'bedeli, feda edilenlerin bedeli değildir'. Çünkü taşınmazın yanında kimi zaman 'hayaller ve hatıralar' da feda edilebilmektedir. Kamu kurumları devletin kusursuz sorumluluğu gereği kamulaştırma ile malikin tam olarak neyi feda ettiğini, yapacağı araştırmalarla tespit etmek ve sosyal sorunlara yol açmayacak şekilde, nimet-külfet dengesini sağlamak durumundadır.

Aynı gemide beraberce yolculuk yapan toplumun bir kısmı dünyaya renkli gözlerle bakabilirken, bir kısmının kör edilmesi ve bunun sebebinin kamu yararı, kamulaştırma olması; bedelin ve uygulamanın yöntemlerinin, taraflarınca sürdürülebilir ve dinamik bir anlayışla sürekli olarak yeniden ele alınmasını zorunlu kılmaktadır.

KAYNAKLAR

Açlar, A., Çağdaş, V., 2002, Taşınmaz(gayrimenkul) değerlemesi, *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları*, Ankara, 12-22.

Akay, Y., Çiçek, Y., 2005, Uygulamalı kamulaştırma tekniği, *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları*, Ankara, 1-155.

Akıllıoğlu, T., 1991, Kamu yararı kavramı üzerine düşünceler, *Amme İdaresi Dergisi*, Cilt: 24 Sayı: 2, Ankara, 3-15.

Akın, E., 2007, Kentsel gelişme ve kentsel rantlar: Ankara örneği, Doktora Tezi, *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 13-266.

Aksu, A., 2005, Avrupa Birliğine uyum sürecinde çevre yönetim sistemi ve yerel yönetimler, Yüksek Lisans Tezi, *Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Edirne, 22-31.

Aktakas, B.G., 2006, Bölgesel/Yerel kalkınma, bölgesel gelişme için bir model, Yüksek Lisans Tezi, *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Adana, 5-165.

Anonim, 2004, Mesleki sorunların tartışılması ve geleceğe yönelik politikaların belirlenmesi - kurultay 2002 özet rapor, *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları*, Ankara, 36-36.

Anonim, İHA, 2008a, Perre'de ki kamulaştırma ödenek yetersizliğinden yapılamıyor, haberler.com, http://www.haberler.com/perre-de-ki-kamulastirma-odenek-yetersizliginden-haberi/ [26 Mart 2008]

Anonim, Vatan Gazetesi, 2008b, Devlet parselledi Zorlu aldı, haberbusiness.com, http://www.haberbusiness.com/Devlet_parselledi_Zorlu_aldi.id40634.html [26 Mart 2008]

Anonim, 2008c, İlk Osmanlı kamulaştırmacısı, turkforum.net, http://www.turkforum.net/showthread.php?t=177564 [26 Mart 2008]

Anonim, Milliyet Gazetesi, 2012, Türk ailesi tv bağımlısı, milliyet.com, http://gundem.milliyet.com.tr/turk-ailesi-tv-bagimlisi/gundem/gundemdetay/26.04.2012/1532758/default.htm [26 Nisan 2012]

Aydoğan, A., 2005, Şehir ve cemiyet weber, tönnies, simmel, *İz Yayıncılık*, İstanbul, 36-192.

Aygün, D., 1998, İslam hukukunda istimlak, Doktora Tezi, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Konya, 4-32.

Akyol, N., Yomralıoğlu, T., Uzun, B., 1992, Türkiye'de ve gelişmiş bazı ülkelerde kamulaştırma çalışmaları, *İmar Planları Uygulamaları Semineri*, Trabzon, 109-117.

Aytaç, F., 1987, Kamulaştırma ve uygulamada karşılaşılan sorunlar, *Amme İdaresi Dergisi*, Cilt: 20 Sayı: 2, Ankara, 47-68.

Aytürk, N., 2007, Yönetim sanatı etkili yönetim ve yöneticilik becerileri, *Nobel Yayın Dağıtım*, Ankara, 42-44.

Bandik, H., Şanal, G., 1995, Yeniden yerleşim planlamasında alternatif süreç çalışması, *Yeniden Yerleşim Planlaması, Uygulaması, İzleme ve Rehabilitasyonu Semineri*, Ankara, 88-105.

Başpınar, V., 2009, Mülkiyet hakkını ihlal eden müdahaleler, *Yetkin Yayınları*, Ankara, 85-252.

Bauzerand, C., 2010, Fransız hukukunda kamulaştırma mekanizmaları, *Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sempozyumu*, Ankara.

Bayram, M., Hazar, T., 1995, Baraj projelerinde kamulaştırmanın sebep olduğu sosyal ve çevresel etkiler, *Yeniden Yerleşim Planlaması, Uygulaması, İzleme ve Rehabilitasyonu Semineri*, Ankara, 78-85.

Bensghir, T.K., Akay, A., 2007, Yerel yönetimlerde coğrafi bilgi sistemleri Türkiye uygulamaları, *Bizim Büro Basımevi*, Ankara, 72-224.

Berberoğlu, A. 2004, Avrupa insan hakları mahkemesi kararları ışığında kamulaştırma kavramı ve Türkiye uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 48-99.

Ceylan, Ç., 2005, İstanbul metropoliten alanında kamulaştırma yoluyla elde edilmiş alanların kullanım biçimi: Avcılar İlçesi örneklemi, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 5-66.

Ceylan, S., 2007, Kamulaştırma işleminden doğan adli yargı uyuşmazlıkları, Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Konya, 152-153.

Çalış, H., 2004, İslam hukukunda özel mülkiyet ve sınırlamaları, *Yediveren Kitap*, Konya, 9-349.

Çavuşoğlu, E., 2004, Hegemonik bir süreç olarak Türkiye kentleşmesi, Doktora Tezi, *Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 36-178.

Çay, T., Evren, N., 2007, Kamulaştırma uygulamalarında uzlaşma başarımı, *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 239-239.

Dağlı, Ş., 2011, Devlet kamulaştırdığı mülkün parasını anında ödeyecek, memurlarnet, http://www.memurlar.net/haber/211622 [3 Aralık 2011]

Demir, H., 2007, Yasal ve kurumsal açıdan taşınmaz değerlemesi, *Taşınmaz mal yönetimi ve değerleme paneli*, Konya, 26-32.

Demirel, Z., Demir, H., 2002, Kamulaştırma Kanunu'nda yapılan değişikliklerin(4650 Sayılı Kanun'un) irdelenmesi, *Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*, Konya, 166-173.

Demirel, Z., 2002, Kamulaştırma, *Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi*, İstanbul, 17-147.

Demirel, Z., 2005, Kırsal toprak düzenlemesi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi*, İstanbul, 9-11.

Demirkır, M., 1997, Yol kamulaştırmalarında kadastro ve mülkiyet sorunlarının incelenmesi ve Doğu Karadeniz sahil yolu ek kamulaştırma uygulaması örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon, 62-65.

Durduran, S., Özkan, G., ve Erdi, A., 2002, Kentsel mekanlarda taşınmaz değerlendirme amaçlı coğrafi bilgi sistemi uygulamaları, *Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*, Konya, 157-165.

Erdoğan, M., 2003, Türkiye'de anayasalar ve siyaset, *Liberte Yayınları*, Ankara, 3-195.

Erdoğan, C. 2005, AİHM mülkiyet kararlarının AB Türkiye ilişkilerine etkileri, Yüksek Lisans Tezi, *Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Sakarya, 13-138.

Ertaş, M., 2002, Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde özel mülkiyete geçiş, *Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*, Konya, 531-534.

Eryonucu, B.T., 2004, Zorunlu iç göç yaşamış bireylerde göçün ruh sağlığı üzerine uzun dönem etkileri, Uzmanlık Tezi, *Yüzüncü Yıl Üniversitesi Tıp Fakültesi*, Van, 4-47.

Eyyubi, S., 2004, Sürdürülebilir kalkınma stratejisinin uygulanmasında ekosistem yönetiminden ülkemizde bir yöntem olarak yararlanma, Doktora Tezi, *Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 1-193.

Evren, N., Çay, T., 2009, Türkiye'de kamulaştırma ve uygulama problemleri, *Toprak Mülkiyeti Sempozyumu*, Ankara, 592-605.

Hall, D., ve PSIRU, 2012, Kamu hizmetleri işe yarar, uyurgezer.net, http://www.uyurgezer.net/kamu-hizmetleri-ise-yarar-psi-doc-u-g-t31325.html?s=1954ca2ecdbcb567dc041ab871e41a3b&amp [26 Nisan 2012]

Hasgür, İ., 1997, Türk ve Alman hukukunda kamu yararı kararı, Doktora Tezi, *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İzmir, 1-137.

Hayta, M.A., 2007a, Kamulaştırma davaları, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 228-235.

Hayta, M.A., 2007b, Kamulaştırma ve kamulaştırmasız el atma davaları, *Adalet Yayınevi*, Ankara, 17-94.

Helvacıoğlu, A.E., 1995, Kamulaştırma bölgesindeki halkın baraj inşaatında istihdam edilerek meslek ve iş sahibi yapılması, *Yeniden Yerleşim Planlaması, Uygulaması, İzleme ve Rehabilitasyonu Semineri,* Ankara, 106-114.

Heper, M., 2006, Türkiye'de devlet geleneği, *Doğu Batı Yayınları,* Ankara, 54-73.

İşleyici, C., 2003, Kamulaştırma yasası, bilirkişilik, *9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Taşınmaz Yönetimi Paneli,* Ankara, 99-107.

Karabulut, K., 1996, Kamulaştırma ve yargısal denetim, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 1-124.

Karadeniz, Ö., 1975, Roma'da kamulaştırma ve 'kamu yararı' kavramı, *Sevinç Matbaası*, Ankara, 7-50.

Karaismail, B., 1991, Karayolu şehir geçişlerinde kamulaştırma yerine imar uygulaması yapılması, Yüksek Lisans Tezi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon, 6-43.

Karakuş, E., 2006, Göç olgusu ve eğitime olumsuz etkileri (Sultanbeyli Örneği), Yüksek Lisans Tezi, *Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Sakarya, 66-67.

Kaufmann, J., Steudler, D., 2003, Kadastro 2014 gelecekteki kadastral sistem için bir vizyon, Yomralıoğlu, T., Uzun, B. ve Demir, O., *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası,* Ankara, 34-52.

Klaus, M., 2010, Expropriation processes in Germany and land consolidation procedure for a large scale projects for public interests, *Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sempozyumu*, Ankara.

Kotilainen, S., 2010, Land acquisition and compensation processes with highway and rail projects in Finland - Three different implementation methods, *Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sempozyumu*, Ankara.

Köktürk, E., 1997, İmar planı uygulamalarında karşılaşılan sorunlar ve kavramlaşma, *6. Harita Kurultayı*, Ankara, 11-34.

Köycü, H.K., 2006, Türkiye'de kentsel toprak politikalarının uygulama aracı olarak kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,* Ankara, 7-25.

Kuçuradi, İ., 2004, Felsefe ve insan hakları, *Tübitak Matbaası,* Ankara, 16-23.

Kudat, A., 1995, Dünya Bankası uygulama talimatı, *Yeniden Yerleşim Planlaması, Uygulaması, İzleme ve Rehabilitasyonu Semineri,* Ankara, 8-22.

Magel, H., 2005, Arazi toplulaştırmasından kırsal gelişime, *Arazi toplulaştırmasından kırsal gelişime,* Ankara, 7-67.

Mutlu, S., 2007, Türkiye'de yaşanan gecekondulaşma süreci ve çözüm arayışları: Ankara örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 113-120.

Mülayim, B.O., 2005, Tarım alanlarında kamulaştırma ve kamulaştırmasız el atma davalarında bilirkişilik, Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya, 62-69.

Niksarlı, M., 1995, Yeniden yerleşimlerin örgütlenmesi için kooperatif model önerisi, *Yeniden Yerleşim Planlaması, Uygulaması, İzleme ve Rehabilitasyonu Semineri*, Ankara, 86-87.

Özer, A., 2000, Kentleşme ve yerel yönetimler, *Ürün Yayınları*, Ankara, 35-67.

Özkan, G., 2007, İleri değerleme teknikleri, *Taşınmaz mal yönetimi ve değerleme paneli*, Konya, 33-39.

Özkazanç, H., 1955, Belçika istimlak mevzuatı, *Gürsoy Yayınevi*, Ankara, 1-35.

Özkul, V., 1995, Yeniden yerleşimin psikolojik etkileri, *Yeniden Yerleşim Planlaması, Uygulaması, İzleme ve Rehabilitasyonu Semineri*, Ankara, 62-65.

Öztürk, A.İ., 2003, Osmanlı'dan Cumhuriyet'e İstanbul mahalli kamu hizmeti imtiyazları, Doktora Tezi, *İstanbul Üniversitesi Atatürk İlkeleri ve İnkılap Tarihi Enstitüsü*, İstanbul, 7-285.

Öztürk, M., 2006, Türkiye'de iç göçlerin sosyal politika açısından incelenmesi: İstanbul semt pazarcıları örneği, Doktora Tezi, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 205-234.

Pınar, K., Çay, T., 2005, Kadastroda mülkiyet problemlerinin çözüm yollarının karşılaştırılması, *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 2. Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu*, İstanbul, 365-376.

Polat, G., 2006, İç göçün çocuk ruh sağlığına etkisi: Antalya İli Şafak Mahallesinde karşılaştırmalı bir araştırma, Yüksek Lisans Tezi, *Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 86-133.

Pirler, O., 1994, Yerel yönetimlerde kamulaştırma işleri, *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, Cilt: 3 Sayı: 4, Ankara, 43-59.

Sayın, İ., 2002, Kamulaştırma ve yargısal aşamaları, Yüksek Lisans Tezi, *Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Kırıkkale, 110-113.

Sönmez, M., 2002, Kent planlamada imar uygulama araçları, Yüksek Lisans Tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 50-92.

Şenoğlu, F., 2005, Türk mevzuatında insan hakları ile ilgili düzenlemeler ve Avrupa insan hakları normu, Doktora Tezi, *İnönü Üniversitesi Sosyal bilimler Enstitüsü*, Malatya, 83-107.

Tekinarslan, E.G., 1992, Türk hukukunda kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 2-161.

Topçuoğlu, Y., 2003, Kentleşme ve kültürel doku, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 41-192.

Türkoğlu, İ., 2008, Petrol arama iletim faaliyetlerinde kamulaştırma ve problemler, Yüksek Lisans Tezi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon, 48-65.

Ulusoy, Y., 2002, İdarenin kamulaştırmasız el atması, Yüksek Lisans Tezi, *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Denizli, 1-107.

Uzun, B., 2000, Çevre yolu-mülkiyet ilişkilerinin imar hakları açısından incelenmesi ve arazi düzenlemesi yaklaşımıyla bir model önerisi, Doktora Tezi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon, 9-113.

Ülger, N.E., 2010, Türkiye'de arsa düzenlemeleri ve kentsel dönüşüm, *Nobel Yayın Dağıtım*, İstanbul, 10-365.

Ünal, E., Duyguluer, F. ve Bolat, Z.E., 1998, İmar terimleri, *Yorum Matbaası*, Ankara, 60-60.

Ünsal, O., 2005, İdarenin mal edinme yetkileri ve kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 6-150.

Volovich, N., 2010, Compulsory land acquisition or expropriation and how it works in Russia, *Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sempozyumu*, Ankara.

Walacik, M., 2010, Legal procedures of land acquisition for public roads construction - polish perspective, *Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sempozyumu*, Ankara.

Weiss, E., 1995, Almanya Federal Cumhuriyeti'nde özel (kamulaştırma) amaçlı arazi toplulaştırmasının olanakları ve gelişimi, *Arazi Toplulaştırılması ve Taşınmazların Değerlendirilmesi Konferansı*, İstanbul, 37-60.

Yazgı, A., 2005, Avrupa Birliğinde kent ve kentleşme politikaları ve Türkiye, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 9-227.

Yıldırım, A., 2004, Kentleşme ve kentleşme sürecinde göçün suç olgusu üzerindeki etkileri, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 39-150.

Yıldız, N., 1987, Kamulaştırma tekniği, *Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları:191*, İstanbul, 5-36.

Yıldız, N., 1995, Kalkınma planlarında kamulaştırma ve ödentilerinin alternatifleri, *Yeniden Yerleşim Planlaması, Uygulaması, İzleme ve Rehabilitasyonu Semineri*, Ankara, 40-52.

EKLER

Ek-1 Kamulaştırmacı Personel Anketi(1 Numaralı Anket)

EK-2 Hukukçu Personel Anketi(2 Numaralı Anket)

EK-3 Vatandaş Anketi(3 Numaralı Anket)

EK-4 4650 Sayılı Yasayla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kıyaslamalı Kanun Tasarısı

EK-5 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Kamulaştırma Kanununda Yaptığı Değişikliklerin Tez Önerilerimizle Kıyaslanması

EK-1 Kamulaştırmacı Personel Anketi(1 Numaralı Anket)

Kurumunuzun Adı ve Yapısı ……... ☐ Merkezi Yönetim
……..... ☐ Merkeze Bağlı Taşra Yönetimi
……..... ☐ Yerel Yönetim
……..... ☐ Diğer (açıklayınız)

Çalıştığınız Kamulaştırma Biriminin adı : ……

Kişisel e-Posta Adresiniz **:** ……....……@.....

Kurumsal e-Posta Adresiniz **:** …….....…….@.....

A. İNSAN KAYNAKLARI PROFİLİ

Kişisel Bilgiler (**Anketi dolduran kişinin**)

A1. Cinsiyetiniz A1.1. ☐ Kadın A1.2. ☐ Erkek A2. Doğum Yeriniz(İl/İlçe) :……/……...

A3. Yaşınız A3.1. ☐ 20-25 A3.2. ☐ 26-30 A3.3. ☐ 31-35 A3.4. ☐ 36-40 A3.5. ☐ 41-45
A3.6. ☐ 46-50 A3.7. ☐ 51-55 A3.8. ☐ 56-60 A3.9. ☐ DİĞER(açıklayınız)

A4. Eğitim durumunuz A4.1. ☐ Lisans A4.2. ☐ Yüksek Lisans A4.3. ☐ Doktora A4.4. ☐ Ön Lisans A4.5. ☐Diğer(…..)

A5. Mezuniyet yılınız nedir? A5.1. ☐ 1975-1980 A5.2. ☐ 1981-1985 A5.3. ☐ 1986-1990
A5.4. ☐ 1991-1995 A5.5. ☐ 1996-2000 A5.6. ☐ 2001-2005
A5.7. ☐ 2006-2008 A5.8. ☐ Diğer(açıklayınız)…….

A6. Mezun olduğunuz okulun adı nedir? (açıklayınız)……. ……..

A7. Mezun olduğunuz bölümün adı nedir? A7.1. ☐ Harita A7.2. ☐ Ziraat A7.3. ☐ Şehir ve Bölge Planlama
A7.4. ☐ İnşaat A7.5. ☐ Mimarlık A7.6. ☐ Diğer(....)

A8. Kurumunuzdaki konumunuz ve adı: A8.1. ☐ Üst Yönetici ……..
A8.2. ☐ Yönetici ……..
A8.3. ☐ Mühendis/Mimar ...……..
A8.4. ☐ Şef ……..…
A8.5. ☐ Diğer(açıklayınız) ……..…

A9. Kurumunuzda kaç yıldır çalışıyorsunuz? A9.1. ☐ 0-5 A9.2. ☐ 6-10 A9.3. ☐ 11-15
A9.4. ☐ 16-20 A9.5. ☐ 21-25 A9.6. ☐ Diğer(açıklayınız)…

A10. Kamulaştırma biriminde kaç yıldır çalışıyorsunuz? A10.1. ☐ 0-5 A10.2. ☐ 6-10 A10.3. ☐ 11-15
A10.4. ☐ 16-20 A10.5. ☐ 21-25 A10.6. ☐ Diğer(açıklayınız)…

A11. Mesleğinizde toplam kaç yıldır çalışıyorsunuz? A11.1. ☐ 0-5 A11.2. ☐ 6-10 A11.3. ☐ 11-15
A11.4. ☐ 16-20 A11.5. ☐ 21-25 A11.6. ☐ Diğer(açıklayınız)....

A12. Mezun olduktan sonra kaç farklı işte çalıştınız? A12.1. ☐ 1 A12.2. ☐ 2 A12.3. ☐ 3 A12.4. ☐ 4 A12.5. ☐ Diğer(açıklayınız)....

A13. Sizi mevcut **hayat düzeninize en çok bağlayan** hangisidir? (Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

En Çok

A13.1. **...** İşim Çünkü.....
A13.2. **...** Kurumum Çünkü .....
A13.3. **...** Çalıştığım şehir Çünkü.....
A13.4. **...** Diğer(açıklayınız) Çünkü.....

A14. Aylık maaş gelir düzeyiniz nedir?(TL) A14.1. ☐ 0-700 A14.2. ☐ 700-1000 A14.3. ☐ 1000-1200 A14.4. ☐ 1200-1600
A14.5. ☐ 1600-2000 A14.6. ☐ 2000-2500 A14.7. ☐ 2500 ve üzeri

A15. Diğer alanlarda çalışan eşitlerinizle karşılaştırdığınızda maaşınız sizi tatmin ediyor mu? A15.1. ☐ Evet A15.2. ☐ Hayır
A16. Kamulaştırma işini yaptığınız için maaşınız artırılmalı mıdır? A16.1. ☐ Evet A16.2. ☐ Hayır
A17. Kamulaştırma işini yaptığınız için maaşınız ne miktarda olmalıdır? ……..TL
A18. Kamulaştırma işi sizin için aşağıdaki seçeneklerden hangisinin **gelişim**inde yarar sağladı?
(Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

Geliştirdi

A18.1. **...** iyi bir hukukçu oldum
A18.2. **...** iyi bir teknik eleman oldum
A18.3. **...** iyi bir sosyolog oldum
A18.4. **...** iyi bir ekonomist oldum
A18.5. **...** iyi bir psikolog oldum
A18.6. **...** iyi bir analizci oldum
A18.7. **...** iyi bir ……..... (açıklayınız)
A18.8. **...** iyi bir ……..... (açıklayınız)
A18.9. **...** hiçbir gelişim olmadı

A19. Kamulaştırma ile öncelik sırasına göre (**1,2,3**…) aşağıdaki alanlarda **eksiklikler**im olduğunu gördüm.

A19.1. **…** Hukuk A19.2. **…** Teknoloji A19.3. **…** Kamulaştırma tekniği A19.4. **…** Sosyoloji A19.5. **…** Psikoloji
A19.6. **…** CBS A19.7. **…** Ekonomi A19.8. **…**Eksik olduğum bir alan yok A19.9. **…**Diğer(açıklayınız)…

	Evet	Hayır
A20. Kamulaştırma işini iyi yaptığınıza inanıyor musunuz?	A20.1. ☐	A20..2. ☐
A21. Kamulaştırma ile şehrinizin(görev alanınızın) gelişimine katkıda bulunduğunuza inanıyor musunuz?	A21.1. ☐	A21..2. ☐
A22. Bu şehirde çalışmaktan memnun musunuz?	A22.1. ☐	A22..2. ☐
A23. Gelecekte de bu şehirde çalışmak istiyor musunuz?	A23.1. ☐	A23..2. ☐
A24. Fırsat olsa başka bir şehre sürekli çalışmak için gider miydiniz?	A24.1. ☐	A24..2. ☐
A25. Bu kurumda çalışmaktan memnun musunuz?	A25.1. ☐	A25.2. ☐
A26. Gelecekte de bu kurumda çalışmak istiyor musunuz?	A26.1. ☐	A26..2. ☐
A27. Fırsat olsa başka bir kuruma geçer miydiniz?	A27.1. ☐	A27..2. ☐
A28. Bu birimde çalışmaktan memnun musunuz ?	A28.1. ☐	A28..2. ☐
A29. Gelecekte de bu birimde çalışmak istiyor musunuz ?	A29.1. ☐	A29..2. ☐
A30. Fırsat olsa başka bir birime geçer miydiniz?	A30.1. ☐	A30..2. ☐
A31. Kamulaştırma işinde çalışmanız gelecek ile ilgili hedeflerinizi değiştirdi mi?	A31.1. ☐	A31..2. ☐

	Evet	Bazen	Hayır
A32. İşinizi seviyor ve severek yapıyor musunuz?	A32.1. ☐	A32.2. ☐	A32.3. ☐
A33. İnisiyatif kullanıyor ve sorumluluk alıyor musunuz?	A33.1. ☐	A33.2. ☐	A33.3. ☐
A34. Astlarınıza yetki devrediyor musunuz?	A34.1. ☐	A34.2. ☐	A34.3. ☐
A35. İşlerinizi önceden planlıyor, programlıyor musunuz?	A35.1. ☐	A35.2. ☐	A35.3. ☐
A36. Hedeflerinizi önceden belirliyor musunuz?	A36.1. ☐	A36.2. ☐	A36.3. ☐
A37. Amaç ve hedeflerinizi astlarınıza açıklıyor musunuz?	A37.1. ☐	A37.2. ☐	A37.3. ☐
A38. Kurumda birimler ve personel arasında adil bir iş bölümü ve iş dağıtımı yapıyor musunuz?	A38.1. ☐	A38.2. ☐	A38.3. ☐
A39. Astlarınızı (çalışanları) ve yapılan çalışmaları periyodik olarak denetliyor musunuz?	A39.1. ☐	A39.2. ☐	A39.3. ☐
A40. Çalışanların (personelin) performansını değerlendiriyor musunuz?	A40.1. ☐	A40.2. ☐	A40.3. ☐
A41. Kamulaştırma ile ilgili yenilikleri izliyor, destekliyor ve tatbik ediyor musunuz?	A41.1. ☐	A41.2. ☐	A41.3. ☐
A42. İşbirliği ve eşgüdüm sağlıyor musunuz?	A42.1. ☐	A42.2. ☐	A42.3. ☐
A43. İş sorunlarını çözüyor musunuz?	A43.1. ☐	A43.2. ☐	A43.3. ☐
A44. Yönetim ve çalışma ekibiniz var mı? Siz de bir yönetim ekibi içinde yer alıyor musunuz?	A44.1. ☐	A44.2. ☐	A44.3. ☐
A45. Astlarınızın yetişmesine, bilgi ve becerilerini geliştirmesine yardımcı oluyor musunuz?	A45.1. ☐	A45.2. ☐	A45.3. ☐
A46. Üstlerinizden aldığınız bilgileri astlarınıza aktarıyor musunuz?	A46.1. ☐	A46.2. ☐	A46.3. ☐
A47. Astlarınızın görüş ve önerilerine önem ve değer veriyor musunuz?	A47.1. ☐	A47.2. ☐	A47.3. ☐
A48. Karar alırken astlarınıza danışıyor musunuz?	A48.1. ☐	A48.2. ☐	A48.3. ☐
A49. Astlarınıza, yaptıkları işin sonunda "Teşekkür ederim" diyor musunuz?	A49.1. ☐	A49.2. ☐	A49.3. ☐
A50. Astlarınızın başarılı çaba ve çalışmalarını takdir ve tebrik ediyor; onları ödüllendiriyor musunuz?	A50.1. ☐	A50.2. ☐	A50.3. ☐
A51. Astlarınıza adlarıyla hitap ediyor musunuz?	A51.1. ☐	A51.2. ☐	A51.3. ☐
A52. Astlarınızla her zaman selamlaşıyor musunuz?	A52.1. ☐	A52.2. ☐	A52.3. ☐
A53. Astlarınıza inanıyor ve güveniyor musunuz?	A53.1. ☐	A53.2. ☐	A53.3. ☐
A54. Astlarınızı özel günlerinde (doğum, evlenme, yılbaşı, bayram vb.) kutluyor musunuz?	A54.1. ☐	A54.2. ☐	A54.3. ☐
A55. Kurum içinde ve/veya dışında sosyal, kültürel, sportif vb. etkinlikler (çay, yemek, gezi vb.) düzenliyor musunuz?	A55.1. ☐	A55.2. ☐	A55.3. ☐
A56. Hatalarınızdan ders alıyor musunuz?	A56.1. ☐	A56.2. ☐	A56.3. ☐
A57. Hata yapan astlarınızı uyarıyor musunuz?	A57.1. ☐	A57.2. ☐	A57.3. ☐
A58. Başka kuruluşların ileri uygulamalarından yararlanıyor musunuz?	A58.1. ☐	A58.2. ☐	A58.3. ☐
A59. Astlarınızla periyodik toplantı yapıyor musunuz?	A59.1. ☐	A59.2. ☐	A59.3. ☐
A60. İşlerinizi mesai içinde bitiriyor musunuz?	A60.1. ☐	A60.2. ☐	A60.3. ☐
A61. Suç işleyen astınızı cezalandırıyor musunuz?	A61.1. ☐	A61.2. ☐	A61.3. ☐
A62. Gerekli ve yeterli kaynak sağlıyor musunuz?	A62.1. ☐	A62.2. ☐	A62.3. ☐
A63. Çalışma ortamını ve çalışma koşullarını iyileştiriyor musunuz?	A63.1. ☐	A63.2. ☐	A63.3. ☐
A64. Kurumsal ve sosyal normlara uyuyor musunuz?	A64.1. ☐	A64.2. ☐	A64.3. ☐
A65. Kurumunuza ve üstlerinize(yönetime) bağlı mısınız?	A65.1. ☐	A65.2. ☐	A65.3. ☐
A66. Birlikte çalıştığınız personeli(astlarınızı) memnun ediyor musunuz?	A66.1. ☐	A66.2. ☐	A66.3. ☐
A67. Hizmet sunduğunuz vatandaşları memnun ediyor musunuz?	A67.1. ☐	A67.2. ☐	A67.3. ☐
A68. Kendinizi sürekli geliştiriyor musunuz?	A68.1. ☐	A68.2. ☐	A68.3. ☐
A69. Kamulaştırma biriminde çalışmak kendi tercihiniz mi?	A69.1. ☐	A69.2. ☐	A69.3. ☐
A70. (69. Soruya Evetse) Yanlış bir tercih yaptığınıza inanıyor musunuz?	A70.1. ☐	A70.2. ☐	A70.3. ☐
A71. (69. Soruya Hayırsa) Cezalandırıldığınızı düşünüyor musunuz?	A71.1. ☐	A71.2. ☐	A71.3. ☐
A72. Üstleriniz size yetki devrediyor mu?	A72.1. ☐	A72.2. ☐	A72.3. ☐
A73. Üstleriniz amaç ve hedeflerini size açıklıyor mu?	A73.1. ☐	A73.2. ☐	A73.3. ☐
A74. Üstleriniz kurumda birimler ve personel arasında adil bir iş bölümü ve iş dağıtımı yapıyor mu?	A74.1. ☐	A74.2. ☐	A74.3. ☐
A75. Üstleriniz sizi ve yapılan çalışmaları periyodik olarak denetliyor mu?	A75.1. ☐	A75.2. ☐	A75.3. ☐
A76. Üstleriniz sizin performansınızı değerlendiriyor mu?	A76.1. ☐	A76.2. ☐	A76.3. ☐
A77. Üstleriniz kamulaştırma ile ilgili yenilikleri izliyor, destekliyor ve tatbik ediyor mu?	A77.1. ☐	A77.2. ☐	A77.3. ☐
A78. Üstleriniz işbirliği ve eşgüdüm sağlıyor mu?	A78.1. ☐	A78.2. ☐	A78.3. ☐
A79. Üstleriniz iş sorunlarını çözüyor mu?	A79.1. ☐	A79.2. ☐	A79.3. ☐

A80. Üstlerinizin yönetim ve çalışma ekibi var mı? Siz de bir yönetim ekibi içinde misiniz? A80.1. ☐ A80.2. ☐ A80.3. ☐
A81. Üstleriniz sizin yetişmenize, bilgi ve becerilerinizi geliştirmenize yardımcı oluyor mu? A81.1. ☐ A81.2. ☐ A81.3. ☐
A82. Üstleriniz üstlerinden aldıkları bilgileri size aktarıyor mu? A82.1. ☐ A82.2. ☐ A82.3. ☐
A83. Üstleriniz sizin görüş ve önerilerinize önem ve değer veriyor mu? A83.1. ☐ A83.2. ☐ A83.3. ☐
A84. Üstleriniz karar alırken size danışıyor mu? A84.1. ☐ A84.2. ☐ A84.3. ☐
A85. Üstleriniz size, yaptığınız işin sonunda "Teşekkür ederim" diyor mu? A85.1. ☐ A85.2. ☐ A85.3. ☐
A86. Üstleriniz sizin başarılı çaba ve çalışmalarınızı takdir ve tebrik ediyor; onları ödüllendiriyor mu? A86.1. ☐ A86.2. ☐ A86.3. ☐
A87. Üstleriniz size adınızla hitap ediyor mu? A87.1. ☐ A87.2. ☐ A87.3. ☐
A88. Üstleriniz sizinle her zaman selamlaşıyor mu? A88.1. ☐ A88.2. ☐ A88.3. ☐
A89. Üstleriniz size inanıyor ve güveniyor mu? A89.1. ☐ A89.2. ☐ A89.3. ☐
A90. Üstleriniz sizi özel günlerinizde (doğum, evlenme, yılbaşı, bayram vb.) kutluyor mu? A90.1. ☐ A90.2. ☐ A90.3. ☐

	Evet	**Bazen**	**Hayır**
A91. Üstleriniz kurum içinde ve/veya dışında sosyal, kültürel, sportif vb. etkinlikler (çay, yemek, gezi vb.) düzenliyor mu?	A91.1. ☐	A91.2. ☐	A91.3. ☐
A92. Üstleriniz hatalarından ders alıyor mu?	A92.1. ☐	A92.2. ☐	A92.3. ☐
A93. Üstleriniz hata yaptığınızda sizi uyarıyor mu?	A93.1. ☐	A93.2. ☐	A93.3. ☐
A94. Başka kuruluşların ileri uygulamalarını araştırıyor musunuz?	A94.1. ☐	A94.2. ☐	A94.3. ☐
A95. Üstleriniz sizinle periyodik toplantı yapıyor mu?	A95.1. ☐	A95.2. ☐	A95.3. ☐
A96. Üstleriniz işlerinizi mesai içinde bitirmenizi istiyor mu?	A96.1. ☐	A96.2. ☐	A96.3. ☐
A97. Üstleriniz suç işlediğinizde cezalandırıyor mu?	A97.1. ☐	A97.2. ☐	A97.3. ☐
A98. Üstleriniz size gerekli ve yeterli kaynak sağlıyor mu?	A98.1. ☐	A98.2. ☐	A98.3. ☐
A99. Üstleriniz çalışma ortamını ve çalışma koşullarını iyileştiriyor mu?	A99.1. ☐	A99.2. ☐	A99.3. ☐
A100. Üstleriniz kurumsal ve sosyal normlara uyuyor mu?	A100.1. ☐	A100.2. ☐	A100.3. ☐
A101. Üstleriniz kurumunuza ve üstlerine(yönetime) bağlı mı?	A101.1. ☐	A101.2. ☐	A101.3. ☐
A102. Üstleriniz sizi memnun ediyor mu?	A102.1. ☐	A102.2. ☐	A102.3. ☐
A103. Üstleriniz hizmet sunduğunuz vatandaşları memnun ediyor mu?	A103.1. ☐	A103.2. ☐	A103.3. ☐
A104. Üstleriniz kendilerini sürekli geliştiriyor mu?	A104.1. ☐	A104.2. ☐	A104.3. ☐

B. EĞİTİM

B1. Kamulaştırma işinde çalışmakla elde ettiğiniz bütün bilgi birikiminizi dikkate alarak aşağıdaki seçenekleri sıralayınız.
(Öncelik sırasına göre **1,2,3**… şeklinde numaralandırınız)

	Öncelikle
B1.1. Kamulaştırmayı benden öncekilerin aktardıklarıyla öğrendim.	**...**
B1.2. Kamulaştırmayı kendi kendime edindiğim tecrübelerle öğrendim.	**...**
B1.3. Kamulaştırmayı kurum içi eğitim yoluyla öğrendim.	**...**
B1.4. Kamulaştırmayı okulda aldığım eğitim yoluyla öğrendim.	**...**
B1.5. Kamulaştırmayı hukuk kaynaklarından öğrendim.	**...**
B1.6. Kamulaştırmayı mesai arkadaşlarımdan öğrendim.	**...**
B1.7. Diğer (açıklayınız)…….	**...**

	Evet	**Hayır**
B2. Okulda bölümünüzde aldığınız eğitim kamulaştırma işine girişteki beklentilerinizi karşılamış mıdır?	B2.1. ☐	B2.2. ☐
B3. Bölümünüzde aldığınız eğitim kamulaştırma işini yürütürken duyduğunuz ihtiyaçları karşılamış mıdır?	B3.1. ☐	B3.2. ☐
B4. Eğitiminizin disiplinler arası guruplarla çalışabilme yetisine katkısı olmuş mudur?	B4.1. ☐	B4.2. ☐
B5. Aldığınız eğitimde insan ve toplum bilimleri derslerine önem verilmekte miydi?	B5.1. ☐	B5.2. ☐
B6. Eğitiminizle güncel olaylar, bu olayların kamulaştırma taraflarına etkileri konusunda görüş kazandınız mı?	B6.1. ☐	B6.2. ☐
B7. Kamulaştırma işinde eğitiminiz boyunca aldığınız teorik bilgileri uygulanabilir buldunuz mu?	B7.1. ☐	B7.2. ☐
B8. Kamulaştırma işini yaparken yaşadıklarınız size bölümünüzde aldığınız eğitimin, uluslararası nitelikleri olması gereken bir eğitim olduğunu gösterdi mi?	B8.1. ☐	B8.2. ☐
B9. Kamulaştırma size göre uluslararası boyutu olan bir iş midir?	B9.1. ☐	B9.2. ☐
B10. Kamulaştırma tecrübelerinizin disiplinler arası gruplarla çalışabilme yetisine katkısı olmuş mudur?	B10.1. ☐	B10.2. ☐
B11. Mesleğiniz öğrencilerine kamulaştırmacı olmayı önerir misiniz ?	B11.1. ☐	B11.2. ☐
B12. Kamulaştırma işi tek bir meslek grubunun yönetiminde mi yürütülmelidir?	B12.1. ☐	B12.2. ☐

B13. Kamulaştırmada **size en yakın** olması gerektiğini düşündüğünüz meslek disiplinlerini yakınlık derecesine göre sıralayınız.

	Mesleğimize En Yakın Meslek(Kamulaştırmada)
B13.1 Harita ve Kadastro Mühendisliği	**...**
B13.2 Ziraat Mühendisliği	**...**
B13.3 İnşaat Mühendisliği	**...**
B13.4 Şehir ve Bölge Planlamacılığı	**...**
B13.5 Mimarlık	**...**
B13.6 Diğer (açıklayınız)…….	**...**
B13.7 Diğer (açıklayınız)…….	**...**

B14. Kamulaştırma işinde **sorumlu** olması gerektiğini düşündüğünüz **meslek**leri önem sırasına göre **1,2,3**… şeklinde sıralayınız ve

kamulaştırma biriminizde o meslekte olması gereken eleman sayısını yazınız.

	Sorumlu Olması Gereken En Önemli Meslek	Biriminizde Bulunması Gereken Sayısı
B14.1	Harita ve Kadastro Mühendisliği ...	...
B14.2	Ziraat Mühendisliği ...	...
B14.3	İnşaat Mühendisliği ...	...
B14.4	Şehir ve Bölge Planlamacılığı ...	...
B14.5	Mimarlık ...	...
B14.6	Diğer (açıklayınız)……. ...	...
B14.7	Diğer (açıklayınız)……. ...	...

	Evet	Hayır
B15. Kamulaştırma Uzmanlığı adı altında bir meslek grubu oluşturulmalı mıdır?	B15.1. ☐	B15.2. ☐
B16. Kamulaştırma yapan kişilerin eğitilmesine ihtiyaç var mıdır?	B16.1. ☐	B16.2. ☐
B17. Mezuniyetten sonra kamulaştırma ile ilgili **eğitim-öğretim programına** katıldınız mı?	B17.1. ☐	B17.2. ☐
B18. (B17. Soruya cevabınız) Evetse bu programın faydasını gördünüz mü? (kurs, seminer, vs..)	B18.1. ☐	B18.2. ☐

B19. (B17. Soruya cevabınız) Evetse bu eğitimlerin sağladığı **faydaları önem sırasına** göre **1,2,3**… şeklinde belirtiniz.

	Meslek İçi Kamulaştırma Eğitiminin Faydaları(En Çok)
B19.1	Kamulaştırma işine girişteki beklentilerimi karşılamıştır. ...
B19.2	Hukuki konularda beklentilerimi karşılamıştır. ...
B19.3	Teknik konularda beklentilerimi karşılamıştır. ...
B19.4	Vatandaş psikolojisi konusunda beklentilerimi karşılamıştır. ...
B19.5	Sosyal etkiler konusunda beklentilerimi karşılamıştır. ...
B19.6	Yeniden yerleşim planlaması konusunda beklentilerimi karşılamıştır. ...
B19.7	Diğer (açıklayınız)……. ...

C. VATANDAŞ MEMNUNİYETİ

	Evet	Hayır
C1. Kendinizi Evrensel İnsan Hakları Bildirgesinin ne olduğunu bilen ve özümsemiş görüyor musunuz?	C1.1. ☐	C1.2. ☐
C2. Kendinizi Avrupa İnsan Hakları Bildirgesinin ne olduğunu bilen ve özümsemiş görüyor musunuz?	C2.1. ☐	C2.2. ☐
C3. Eğitiminizin kamulaştırmaya muhatap vatandaş memnuniyetine katkısı olmuş mudur?	C3.1. ☐	C3.2. ☐
C4. Kamulaştırma tecrübelerinizin kamulaştırmaya muhatap vatandaş memnuniyetine katkısı olmuş mudur?	C4.1. ☐	C4.2. ☐
C5. Size göre vatandaş uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	C5.1. ☐	C5.2. ☐
C6. Sözlü iletişim yazılı iletişime göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşta daha olumlu etki oluşturur mu?	C6.1. ☐	C6.2. ☐
C7. Sadece yazılı iletişim kamulaştırmaya muhatap vatandaşta olumsuz etkiye neden olur mu?	C7.1. ☐	C7.2. ☐
C8. Etkin iletişim kurmada kendinizi becerikli buluyor musunuz?	C8.1. ☐	C8.2. ☐
C9. Etkin iletişim kurmada kurumunuzu çaba içinde buluyor musunuz?	C9.1. ☐	C9.2. ☐
C10. Vatandaşla yaptığınız görüşmelerde kamulaştırma konusu, yapılan iş ve sonuçları hakkında yeterince bilgi verdiğinizi düşünüyor musunuz?	C10.1. ☐	C10.2. ☐
C11. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaş kamulaştırma ile karşılaştığı için memnun mudur?	C11.1. ☐	C11.2. ☐
C12. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşın tam memnuniyeti mümkün müdür?	C12.1. ☐	C12.2. ☐
C13. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlardan uzlaşanlar bu uzlaşmadan memnun mudur?	C13.1. ☐	C13.2. ☐

C14. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlardan **uzlaşanların** hala memnuniyetsizlik gösterdiği hususları önem sırasına göre (1,2,3..) şeklinde sıralayınız.

	Uzlaşan Vatandaşın Hala Memnun Olmadığı Konular (En Çok)
C14.1	Kamulaştırmanın varlığı ...
C14.2	Bedelin düşük olması ...
C14.3	Komşularına göre zararının daha çok olduğunu düşünmesi ...
C14.4	İdarenin tavrı ...
C14.5	Kamulaştırılan gayrı menkulünün olduğu çevreyle ilişkisinin tamamen kesilmesi ...
C14.6	Kamulaştırmadan sonra idarenin takip ve ilgisinin kesilmesi ...
C14.7	Kamu yararının gerçekleşmemesi ...
C14.8	Yapılan kamu hizmetinden yararlanamaması ...
C14.9	Yapılan kamu hizmetinden sonra oluşan değer artışlarından yararlanamaması ...
C14.10	Kamulaştırmaya teğet veya yakın, değeri artan gayrımenkul maliklerinin herhangi bir külfetle karşılaşmaması ...
C14.11	Uzlaşmayanların mahkeme yoluyla daha fazla bedel almaları ...
C14.12	Bedel haricinde kaybettiğini düşündüğü psiko-sosyal ihtiyaçlarının karşılanmaması ...
C14.13	Başka bir şehre göç etmek zorunda kalması ...
C14.14	Diğer(açıklayınız) …… ...
C14.15	Diğer(açıklayınız) …… ...

C15. Vatandaş Memnuniyeti için kendinize ait geliştirdiğiniz yöntemler var mıdır? C15.1 ☐ Evet C15.2 ☐ Hayır

C16. (C15. Soruya cevabınız) Evetse 'vatandaş memnuniyeti' için **kendinize ait geliştirdiğiniz yöntemler**i sıralayınız?

Vatandaş Memnuniyeti İçin Benim En Çok Yaptıklarım

C16.1 Vatandaşa detaylı bilgi veririm **...**
C16.2 Ona yol gösteririm **...**
C16.3 Kızdıracak tavırlardan uzak dururum **...**
C16.4 Bir avukatla görüşmesini öneririm **...**
C16.5 Tanıdığım bir avukata yönlendiririm **...**
C16.6 İyi davranırım **...**
C16.7 Kamu yararını ve bunun için kendisi gibi bazı kişilerin fedakarlığının gerekliğini anlatırım **...**
C16.8 Diğer(açıklayınız) …… **...**

C17. Kamulaştırmaya muhatap vatandaşların tam memnun olacağı ve kamulaştırma yatırımlarını kolaylaştıracak bir kamulaştırma yasasının yapılandırılması mümkün müdür?
C17.1 ☐ Evet (açıklayınız) .....
C17.2 ☐ Hayır (açıklayınız) .....

	Evet	**Hayır**
C18. Size göre kamulaştırma uygulayıcısı görevliler uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	C18.1. ☐	C18.2. ☐
C19. Size göre kamulaştırma uygulayıcısı kurumlar uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	C19.1. ☐	C19.2. ☐
C20. Size göre Kamulaştırma Yasası uzlaşma kültürünü teşvik etmekte midir?	C20.1. ☐	C20.2. ☐
C21. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlar sizin sıkıntılarınızın farkında mıdır?	C21.1. ☐	C21.2. ☐
C22. Size göre amirleriniz sizin sıkıntılarınızın farkında mıdır?	C22.1. ☐	C22.2. ☐
C23. Amirleriniz sizin sıkıntılarınızın giderilmesi için gayretli davranmakta mıdır?	C23.1. ☐	C23.2. ☐
C24. Size göre Kamulaştırma Yasası kamulaştırmaya muhatap vatandaşa yeterince avantaj sağlamakta mıdır?	C24.1. ☐	C24.2. ☐
C25. Size göre yasa kamulaştırmacı kurumlara yeterince avantaj sağlamakta mıdır?	C25.1. ☐	C25.2. ☐
C26. Kamulaştırma işinde insan ve toplum bilimlerinin önemi var mıdır?	C26.1. ☐	C26.2. ☐
C27. Siz özel hayatınızda maliki bulunduğunuz taşınmazlar nedeniyle kamulaştırmaya muhatap oldunuz mu?	C27.1. ☐	C27.2. ☐

C28. (C27. Soruya cevabınız) Evetse karşılaştığınız bu uygulamada yaşadığınız **olumlu** gelişmeleri önem sırasına göre sıralayınız.

Gayrımenkulüm Kamulaştırılırken Yaşadığım Olumlu Gelişmeler (En Çok)

C28.1. İşleyişi bilmemden dolayı görevliler benim çıkarlarımı gözetti **...**
C28.2. Uzlaşmadığım için mahkeme sonucu yüksek bedel aldım **...**
C28.3. Kamu yararı söz konusu olduğundan mutluluk duydum **...**
C28.4. Hemen anlaşarak kısa zamanda paramı aldım **...**
C28.5. Kullanamadığım gayrımenkulümü paraya dönüştürmüş oldum **...**
C28.6. Mesleki avantajlarımı bilen ilgili kurum daha fazla bedel takdir etti **...**
C28.7. Plan değişikliği yaptırarak kamulaştırmadan kurtuldum **...**
C28.8. Kamulaştırma sonucu oluşan değer artışı ile çok karlı bir alış veriş yapmış oldum **...**
C28.9. Diğer(açıklayınız) …… **...**

C29. (C27. Soruya cevabınız) Evetse karşılaştığınız bu uygulamada yaşadığınız **olumsuz** gelişmeleri önem sırasına göre sıralayınız.

Gayrımenkulüm Kamulaştırılırken Yaşadığım Olumsuz Gelişmeler (En Çok)

C29.1. Görevliler ilgisizdi **...**
C29.2. Benim bireysel çıkarlarım gözetilmiyordu **...**
C29.3. Kamu yararı diye birkaç komşumun çıkarı gözetiliyordu **...**
C29.4. Oluşan değer artışlarından yararlanamadım **...**
C29.5. Kamu yararı diyerek mahkeme yoluyla daha fazla bedel almam engellendi **...**
C29.6. Mesleki ilişkilerime dayalı psikolojik baskıya uğradım **...**
C29.7. Diğer(açıklayınız) …… **...**

C30. Vatandaşlar kamulaştırma bedeli karşılığını daha çok kırsal/kentsel taşınmaz mal olarak mı yoksa para olarak mı istemektedirler?
C30.1. ☐ Biz bir tercih hakkı sunmuyoruz
C30.2. ☐ Kırsal taşınmaz olarak
C30.3. ☐ Kentsel taşınmaz olarak
C30.4. ☐ Para olarak
C30.5. ☐ Vatandaş karar veremiyor
C30.6. ☐ Diğer(açıklayınız) ……

C31. Kamulaştırma bedelini para olarak alan vatandaşların bu parayı **nasıl kullandıkları**nı çoğunluk miktarına göre **1,2,3..** şeklinde sıralayınız.

Kamulaştırma Parasını Vatandaşın Kullanma Tercihi(En Çok)

C31.1. Yeni taşınmaz alımında	**...**	C31.2. Seyahat amaçlı	**...**
C31.3. Eğitim amaçlı	**...**	C31.4. Döviz alımında	**...**
C31.5. Borsada hisse alımında	**...**	C31.6. Faiz yatırımında	**...**
C31.7. İstihdam amaçlı yatırımda	**...**	C31.8. Alkol kullanımında	**...**
C31.9. Borç kapatmakta	**...**	C31.10. Gece/eğlence hayatında	**...**
C31.11. Diğer(açıklayınız)	**...**		

C32. Yaptığınız kamulaştırmalardan **etkilenen** kişi sayısı nedir?

C32.1. ☐ 25-50 C32.2. ☐ 50-250 C32.3. ☐ 250-500 C32.4. ☐ 500-1000 C32.5. ☐ 1000-3000
C32.6. ☐ 3000-5000 C32.7. ☐ 5000-10000 C32.8. ☐ 10000-20000 C32.9. ☐ 20000-40000
C32.10. ☐ 40000-50000 C32.11. ☐ 50000-100000 C32.12. ☐ Böyle bir kaydımız yok.

C33. Yaptığınız kamulaştırmalar sonucunda **yer değiştiren** kişi sayısı nedir?

C33.1. ☐ 25-50 C33.2. ☐ 50-250 C33.3. ☐ 250-500 C33.4. ☐ 500-1000 C33.5. ☐ 1000-3000
C33.6. ☐ 3000-5000 C33.7. ☐ 5000-10000 C33.8. ☐ 10000-20000 C33.9. ☐ 20000-40000
C33.10. ☐ 40000-50000 C33.11. ☐ 50000-100000 C33.12. ☐ Böyle bir kaydımız yok.

C34. Bundan sonra yapacağınız kamulaştırmalardan **etkilenecek** kişi sayısı nedir?

C34.1. ☐ 25-50 C34.2. ☐ 50-250 C34.3. ☐ 250-500 C34.4. ☐ 500-1000 C34.5. ☐ 1000-3000
C34.6. ☐ 3000-5000 C34.7. ☐ 5000-10000 C34.8. ☐ 10000-20000 C34.9. ☐ 20000-40000
C34.10. ☐ 40000-50000 C34.11. ☐ 50000-100000 C34.12. ☐ Böyle bir kaydımız yok.

C35. Bundan sonra yapacağınız kamulaştırmalar sonunda **yer değiştirecek** kişi sayısı nedir?

C35.1. ☐ 25-50 C35.2. ☐ 50-250 C35.3. ☐ 250-500 C35.4. ☐ 500-1000 C35.5. ☐ 1000-3000
C35.6. ☐ 3000-5000 C35.7. ☐ 5000-10000 C35.8. ☐ 10000-20000 C35.9. ☐ 20000-40000
C35.10. ☐ 40000-50000 C35.11. ☐ 50000-100000 C35.12. ☐ Böyle bir kaydımız yok.

C36. Kamulaştırma uygulamalarınız sonucu yer değiştiren kişilerden **devlet kaynaklarıyla iskan** edilenlerin **%**lik oranı nedir?

C36.1. ☐ 1-2 C36.2. ☐ 3-5 C36.3. ☐ 6-10 C36.4. ☐ 11-15 C36.5. ☐ 16-20
C36.6. ☐ 21-25 C36.7. ☐ 26-35 C36.8. ☐ 36-50 C36.9. ☐ 51-75
C36.10. ☐ 76-90 C36.11. ☐ 91-100 C36.12. ☐ Böyle bir kaydımız yok.

C37. Kamulaştırma uygulamalarınız sonucu devlet kaynaklarıyla iskan edilenlerin **tarımsal iskan/kentsel iskan** oranı nedir?

C37.1. ☐ 0/100 C37.2. ☐ 10/90 C37.3. ☐ 20/80 C37.4. ☐ 30/70 C37.5. ☐ 40/60 C37.6. ☐ 50/50
C37.7. ☐ 60/40 C37.8. ☐ 70/30 C37.9. ☐ 80/20 C37.10. ☐ 90/10 C37.11. ☐ 100/0

C38. Kamulaştırma projelerinizde uyguladığınız **yeniden yerleşim eylem planınız** var mı? C38.1 ☐ Evet C38.2 ☐ Hayır

C39. (C38. Soruya cevabınız) **Hayırsa** kamulaştırmadan etkilenen aileler için yaptıklarınızı en çoktan en aza **1,2,3**… şeklinde sıralayınız.

	Kamulaştırmadan Etkilenen Aileler İçin Yaptıklarımız(En Çok)
C39.1.	Herhangi bir çalışma yapmıyoruz **…**
C39.2.	Fedakarlıkları için onlara teşekkür ediyoruz. **…**
C39.3.	Moral destek veriyoruz **…**
C39.4.	Sorunlarını dinliyoruz **…**
C39.5.	Aynı bölgede tamamen aynı özellikte başka bir taşınmazı satın alabileceklerini söylüyoruz **…**
C39.6.	Başka bir bölgeye gitmelerini tavsiye ediyoruz **…**
C39.7.	Bir avukatla görüşmesini tavsiye ediyoruz **…**
C39.8.	Diğer (açıklayınız)……. **…**

C40. (C38. Soruya cevabınız) **Hayırsa** kamulaştırmadan etkilenen aileler için yaptıklarınızın faydalarını en çoktan en aza **1,2,3…** şeklinde sıralayınız.

	Yaptıklarımızın Kamulaştırmadan Etkilenen Ailelere Faydası(En Çok)
C40.1.	Projenin süresinde bitirilmesini sağlar **…**
C40.2.	Sosyal sorunları azaltır **…**
C40.3.	Maliyetin artması engellenir **…**
C40.4.	Daha düzenli ve çevreci yerleşimler oluşturulabilir **…**
C40.5.	Devlet inancını kuvvetlendirir **…**
C40.6.	Hiçbir faydası olmaz **…**
C40.7.	Diğer (açıklayınız)……. **…**

D. SORUNLAR

D1. Kamulaştırma işinde karşılaşılan aşağıdaki sorun gruplarını **önem sırası**na göre **1,2,3**… şeklinde sıralayınız.

	Sorunlar (En Önemli)
D1.1.	Türkiye ve dünyada genel durum **…**
D1.2.	Vatandaş memnuniyeti **…**
D1.3.	Teknik İşlemler **…**
D1.4.	İdari İşlemler **…**
D1.5.	Mali kaynak **…**
D1.6.	Yasa **…**
D1.7.	Bedel tespiti **…**
D1.8.	Uzlaşma yaklaşımı **…**
D1.9.	Kurum **…**
D1.10.	Yargı **…**

D2. a) Sorun adının **solunda yer alan kutucuklara** kamulaştırma işinde karşılaştığınız aşağıdaki sorunları **her grubu kendi**

içinde sizin için önem sırasına göre **1,2,3… şeklinde** sıralayınız.

b) **Sağda bulunan (1,2,3,4,5) numaralı kutucuklara** her bir **sorun adının kendine göre**, sizin için önem derecesini de ☒ işareti ile mevcut ve **gelecek** 10-50 yıl için tahmin ettiğiniz durumunu belirtiniz.

ÖNEM DERECESİ SKALASI

1	2	3	4	5
Çok Yüksek (En önemli) %100	Yüksek %75	Orta %50	Düşük %25	Çok Düşük (Önemsiz) %0

a) Şıkkı İçin → **b) Şıkkı İçin**

	Mevcut	10 Yıl Sonra	50 Yıl Sonra
GENEL DURUM	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
D2.1. **…**Coğrafi bilgi sistemi yoksunluğu	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.2. **…**Coğrafi bilgi sistemlerinin entegre edilememesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.3. **…** Kamulaştırmaya yetkili tek bir kurum olmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.4. **…**Yer değişimini ve yeniden yerleşimi gerektiren kamulaştırmalar	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.5. **…**Yer değişimi ile karşılaşan vatandaşlara ekonomik psikolojik hiçbir destek öngörülmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.6. **…**Dünya nüfusunun artışı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.7. **…**Türkiye nüfusunun artışı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.8. **…**Eksik alınan kamu yararı kararları	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.9. **…**Alınmayan kamu yararı kararları	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.10.**…**Kamu yararı amacına uygun olmama	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.11.**…**Ekonomik krizler	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.12.**…**Belediye sınırları	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.13.**…**Mücavir alan sınırları	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
VATANDAŞ MEMNUNİYETİ			
D2.14.**…**Mülkiyet hakkına saygının yerleşmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.15.**…**Planlama kararından önce gayrimenkulu kamulaştırılan vatandaşın görüşünün alınmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.16.**…**Planda gösterilen kullanım amaçları tespiti kararına gayrimenkulu kamulaştırılan vatandaşında katılımının sağlanmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.17.**…**Kamulaştırma kararından önce gayrimenkulu kamulaştırılan vatandaşın görüşünün alınmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.18.**…**Kamulaştırma kararına gayrimenkulu kamulaştırılan vatandaşında katılımının sağlanmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.19.**…**Kamulaştırmaya muhatap vatandaşın yaşayacağı manevi sarsıntının öngörülmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.20.**…**Vatandaşlarla ilgili sözel verilerin bulunmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.21.**…**Sosyolojik etütlerin yapılmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.22.**…**Psikolojik etütlerin yapılmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.23.**…**Muhatap vatandaşın bilgilendirilmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.24.**…**Vatandaşa cahil muamelesi yapılması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.25.**…**Kamuoyunun bilgilendirilmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.26.**…**Kamulaştırmadan sonra muhatap vatandaşlarla hiçbir şekilde ilgilenilmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.27.**…**Gecekondu kültürü	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.28.**…**Vatandaşın karşılıksız almaya alışması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.29.**…**Toplumun sosyolojik yapısı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.30.**…**Toplumun psikolojik yapısı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.31.**…**Siyasal iktidarların gecekondu affından oy toplamaya çalışması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.32.**…**Kamu yatırımından elde edilen kara vatandaşın paydaş edilmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □

a) Şıkkı İçin ↓ b) Şıkkı İçin ↓

	Mevcut	10 Yıl Sonra	50 Yıl Sonra
TEKNİK İŞLEMLER	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
D2.33. ...Planlama yaklaşımı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.34. ...İmar planı yapımı ve değişiminde disiplinler arası iletişim eksikliği	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.35. ...İmar planları yapım aşamasından süregelen zemin ve plan uyumsuzlukları	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.36. ...Kamulaştırılan alandaki hatırlı kişiler nedeni ile bütün planların değişmesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.37. ...Harita üretimi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.38. ...Kadastronun tamamlanmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.39. ...Kadastronun sayısal olmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.40. ...Kadastro paftalarının dönüştürülememesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.41. ...Halihazır haritanın sayısal olmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.42. ...İmar planlarının sayısal olmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.43. ...Kısmi kamulaştırmalar	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
İDARİ İŞLEMLER			
D2.44. ...Malik tespiti	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.45. ...Hisseli taşınmazlar	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.46. ...Veraset intikallerinin yapılmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.47. ...Mülkiyeti davalı taşınmazların taraflarının tespiti	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.48. ...Tapu kayıtlarının alınması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.49. ...Tapu kayıtlarındaki hatalar	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.50. ...İdari şerh süresinin kısalığı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.51. ...Tapu sicil müdürlüklerinde yıl sonu yoğunluğu nedeniyle ödeneğin elde kalması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.52. ...Tapu sicil müdürlüklerinin mülkiyet haricindeki ayni haklarla ilgili değişiklikleri bildirmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.53. ...Çok hisseli küçük parsellerde ferağ işleminin maliyetinin yüksekliği	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.54. ...İrtifak hakkı tesis bedellerinin düşük olması nedeniyle işlemlerin uzaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.55. ...Tapu işlemlerinin güç ve zaman alıcı olması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.56. ...Ferağ süresinin azlığı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.57. ...Tescil	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.58. ...Uzlaşma sağlanmasından sonra tapu işlemlerinin resen yapılamaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.59. ...Kadastro kontrollerinin güç ve zaman alıcı olması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.60. ...Adres tespiti	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.61. ...Tebligat yöntemi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.62. ...Kamulaştırmanın bitişinden sonra taşınmazın boşaltılmasının zorluğu	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
MALİ KAYNAK			
D2.63. ...Mali kaynak yoksunluğu	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.64. ...İşleme başlamadan önce yatırım programında işin yer almaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.65. ...Ödeneklerin yıl sonundan önce harcanması zorunluluğu	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.66. ...Yatırım programında sıralama ve zaman tespiti	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.67. ...İş için gerekli olan yeterli ödeneğin hazırlanmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
YASA			
D2.68. ...Kamulaştırmanın öğrenilmesi ile vatandaş tarafından yapılan inşaat ve dikilen ağaçların da bedel tespitine konu olmasının yasayla engellenmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.69. ...4650 Sayılı yasaya göre bürokratik işlemlerin fazlalığı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.70. ...4650 Sayılı yasaya göre bürokratik işlemlerin uzun sürmesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.71. ...4650 Sayılı yasaya göre bürokratik işlemlerin masraflı olması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.72. ...Yasaların gereğinin yapılmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.73. ...Taşınmaz ediniminde öncelikli olarak satın alma usulünün uygulanmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □

a) Şıkkı İçin ↓ **b) Şıkkı İçin** ↓

	Mevcut 1 2 3 4 5	10 Yıl Sonra 1 2 3 4 5	50 Yıl Sonra 1 2 3 4 5
BEDEL TESPİTİ			
D2.74. ...Kısmen kamulaştırılan parsellerdeki değer artışlarının bedel tespitinde hesaplamalara katıldığı halde kamulaştırma hattına teğet kalan parsellerdeki değer artışlarının dikkate alınmaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.75. ...Uzlaşma komisyonunun vatandaşla uzlaşmada bedel tespit komisyonunun tespit ettiği bedelin üzerine çıkamaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.76. ...Bedel tespit yöntemi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.77. ...Bedel tespit komisyonunun kurum içinden olması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.78. ...Bedel tespit komisyonunun oluşturulması ve toplanmasındaki zorluklar	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.79. ...Bedel tespit komisyonunun kimlerden oluşacağının belirtilmemesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.80. ...Bedel tespit komisyonunun takdire yaklaşımları	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.81. ...Bedel tespit komisyonu üyelerine huzur hakkı verilmemesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.82. ...Bedel tespitinde taşınmazı kamulaştırılan vatandaş görüşünün alınmaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.83. ...Bedelin haddi layık görülmemesi nedeniyle artan maliyet ve tıkanma	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.84. ...Taşınmazın olağan ve olağanüstü dönemlerde en iyi yatırım aracı olması nedeniyle çok değerli olması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.85. ...Bedellerin bankada bloke edilmesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.86. ...Taşınmaz değerlemesi yöntemi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.87. ...Bedelin ödenme şekli	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.88. ...Bedelin zamanında ödenmemesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.89. ...Bedelsiz kamulaştırma	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.90. ...Bedel ödenmeden önce emlak vergisi ilişiğinin kesilme zorunluluğunun olmaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.91. ...Terk edilmiş, tarımsal ürün yetiştirilmeyen taşınmazların değerlendirilmesindeki zorluklar	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.92. ...Arsa arazi ayrımının yapılamaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.93. ...Şehir ve bölge faktörünün değerlendirmede dikkate alınmaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.94. ...Kamulaştırma bedeli çok küçük olan taşınmazlar	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.95. ...Yargıtay kararı kesinleşmeden yerel mahkeme kararına göre ödeme yapılması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.96. ...Değer artışlarının anormal olması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.97. ...Özel amacı olmayan emsal satışların tespit edilmesinin zorluğu	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.98. ...Düşük vergi beyannamesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.99. ...Ödenen faizin yetersizliği	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.100. ...Tamamlanmamış kamulaştırmaların komşu tamamlananlar nedeniyle maliyetinin artması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
UZLAŞMA			
D2.101. ...Uzlaşma komisyonunun kurum içinden olması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.102. ...Uzlaşma komisyonunun oluşturulması ve toplanmasındaki zorluklar	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.103. ...Uzlaşma komisyonunun kimlerden oluşacağının belirtilmemesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.104. ...Uzlaşma komisyonu üyelerine huzur hakkı verilmemesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.105. ...Uzlaşma komisyonunun takdire yaklaşımları	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.106. ...Uzlaşma komisyonunun bedel tespit komisyonunun tespit ettiği bedelin üzerine çıkamaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
KURUM			
D2.107. ...Kamu kurumlarına duyulan güvensizlik	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.108. ...Kurumların yaptığı kayırmacılık	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.109. ...Diğer kurumların vatandaşa yaklaşımı	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.110. ...Kurumlar arası koordinasyon eksikliği	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.111. ...Kurum içi koordinasyon eksikliği	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.112. ...Uzman personel yoksunluğu	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.113. ...Kamulaştırmacı personelin empati yapmaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.114. ...Kamulaştırma birimi personelinin güvenliği	□□□□□	□□□□□	□□□□□

a) Şıkkı İçin ↓ YARGI	Mevcut 1 2 3 4 5	b) Şıkkı İçin ↓ 10 Yıl Sonra 1 2 3 4 5	50 Yıl Sonra 1 2 3 4 5
D2.115. ...Uzman kamulaştırma mahkemesi yoksunluğu	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.116. ...Mahkeme masraflarının çok yüksek olması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.117. ...Davaya konu olan taşınmazlar nedeniyle yatırımın kesintiye uğraması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.118. ...Aynı mevkideki kamulaştırmalarda yakın parsellere farklı mahkemelerin bakması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.119. ...Mahkemelerce artırılan kamulaştırma bedellerinin mal sahiplerinin beklentilerini yükseltmesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.120. ...Mahkemelerce artırılan kamulaştırma bedellerinin serbest çalışan avukatlarda beklenti oluşturması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.121. ...Bilirkişilik kurumunun işleyişi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.122. ...Bilirkişilerin yaptığı anormal yüksek bedel tespitleri	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.123. ...Bilirkişilerin tehdit edilmeleri	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.124. ...Bilirkişilerin kimlerden oluşacağının belirtilmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.125. ...Bilirkişilerin özgürce karar verememeleri	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.126. ...Bilirkişilerin arazi sınıflandırmasında sürekli en iyi arazi sınıfı olarak raporlaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.127. ...Diğer(açıklayınız).....	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.128. ...Diğer(açıklayınız).....	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □

E. GENEL

E1. Kentiniz-şehriniz-görev sahanızdaki ortalama **değişim eğilimi** nedir? Yıllık oranı yaklaşık olarak nedir?
E1.1□ Büyüme eğilimi vardır.Yıllık değişim oranı E1.1.1□ %50 E1.1.2□ %20 E1.1.3□ %10 E1.1.4□ %5 E1.1.5□ %.....Diğer
E1.2□ Küçülme eğilimi vardır.Yıllık değişim oranı E1.2.1□ -%50 E1.2.2□ - %20 E1.2.3□ - %10 E1.2.4□ -%5 E1.2.5□ -%.....Diğer
E1.3□ Değişim yoktur

E2. Kentiniz-şehriniz-görev sahanızdaki değişim **nihai olarak** ne kadar zaman ve miktarda büyüme-küçülme gösterecektir ?
E2.1□ …Yılda büyüme olacaktır. Toplam değişim oranı E2.1.1□ %100 E2.1.2□ %50 E2.1.3□ %20 E2.1.4□ %10 E2.1.5□%5 E2.1.6□ %...Diğer
E2.2□ …Yılda küçülme olacaktır.Toplam değişim oranı E2.2.1□-%100E2.2.2□-%50E2.2.3□-%20 E2.2.4□-%10 E2.2.5□-%5 E2.2.6□-%...Diğer
E2.3□ Değişim olmayacaktır

E3. **Küçülme politikası** uyguladığınız kamu hizmeti yatırımları, şehir veya bölgeler var mı? Hangileri?
E3.1□ Evet (açıklayınız) .....
E3.1□ Hayır

	Evet	Hayır
E4. Size göre kamulaştırma yapan kurumların kamulaştırmadan **tam memnuniyeti** mümkün müdür?	E4.1□	E4.2□
E5. Size göre kurumunuz kamulaştırma yaptığı için memnun mudur?	E5.1□	E5.2□
E6. Kamulaştırma yapan kurumların iyileştirilmesine ihtiyaç var mıdır?	E6.1□	E6.2□
E7. Kurumunuz kamulaştırma yapmaya istekli midir?	E7.1□	E7.2□
E8. Siz kamulaştırma işini kurumsal olarak iyi yaptığınıza inanıyor musunuz?	E8.1□	E8.2□
E9. Kamu kurum ve kuruluşlarından aldığınız **veriler birbirleri ile tutarlı** oluyor mu?	E9.1□	E9.2□
E10.Kamu kurum ve kuruluşlarından aldığınız **veriler kendi içinde tutarlı** oluyor mu?	E10.1□	E10.2□

E11. Kamulaştırma işinde diğer kurumlara olan ihtiyacınızı **öncelik sırası**na göre mevcut ve gelecek için 1,2,3…. şeklinde sıralayınız.

	Mevcut	10Yıl Sonra	50Yıl Sonra
Kadastro Md	E11.1.1 ...	E11.1.2 ...	E11.1.3 ...
Tapu Sicil Md	E11.2.1 ...	E11.2.2 ...	E11.2.3 ...
Tarım Md	E11.3.1 ...	E11.3.2 ...	E11.3.3 ...
Belediye Başkanlığı	E11.4.1 ...	E11.4.2 ...	E11.4.3 ...
Devlet Su İşleri Md.	E11.5.1 ...	E11.5.2 ...	E11.5.3 ...
Karayolları Md.	E11.6.1 ...	E11.6.2 ...	E11.6.3 ...
Sanayi Tic. Md.	E11.7.1 ...	E11.7.2 ...	E11.7.3 ...
Diğer(açıklayınız).....	E11.8.1 ...	E11.8.2 ...	E11.8.3 ...
Diğer(açıklayınız).....	E11.9.1 ...	E11.9.2 ...	E11.9.3 ...

E12. Kamulaştırma işinde diğer kurumlarla yaşadığınız/yaşayacağınız **sorun yoğunluğu**na göre mevcut ve gelecek için kurumları sıralayınız. (Sorun yoğunluğuna göre **1,2,3.…** şeklinde numaralandırınız)

	Mevcut	**10Yıl Sonra**	**50Yıl Sonra**
Kadastro Md	E12.1.1 **…**	E12.1.2 **…**	E12.1.3 **…**
Tapu Sicil Md	E12.2.1 **…**	E12.2.2 **…**	E12.2.3 **…**
Tarım Md	E12.3.1 **…**	E12.3.2 **…**	E12.3.3 **…**
Belediye Başkanlığı	E12.4.1 **…**	E12.4.2 **…**	E12.4.3 **…**
Devlet Su İşleri Md.	E12.5.1 **…**	E12.5.2 **…**	E12.5.3 **…**
Karayolları Md.	E12.6.1 **…**	E12.6.2 **…**	E12.6.3 **…**
Sanayi Tic. Md.	E12.7.1 **…**	E12.7.2 **…**	E12.7.3 **…**
Diğer(açıklayınız).....	E12.8.1 **…**	E12.8.2 **…**	E12.8.3 **…**
Diğer(açıklayınız).....	E12.9.1 **…**	E12.9.2 **…**	E12.9.3 **…**

E13. Kamulaştırma işlemlerinde diğer kurumlarla yaşadığınız **sorunlar**ı başlıklar halinde sıralayınız.

E13.1 Kadastro Md ……
E13.2 Tapu Sicil Md ……
E13.3 Tarım Md ……
E13.4 Belediye Başkanlığı ……
E13.5 Devlet Su İşleri Md. ……
E13.6 Karayolları Md. ……
E13.7 Sanayi Tic. Md. ……
E13.8 Diğer(açıklayınız) ……
E13.9 Diğer(açıklayınız) ……

E14. Kamulaştırma için özel sektöre olan ihtiyacınızı **öncelik sırası**na göre mevcut ve gelecek için 1,2,3.. şeklinde sıralayınız

	Mevcut	**10Yıl Sonra**	**50Yıl Sonra**
İhtiyaç duymuyoruz	E14.1.1 **…**	E14.1.2 **…**	E14.1.3 **…**
Serbest Emlak Büroları	E14.2.1 **…**	E14.2.2 **…**	E14.2.3 **…**
Gayrimenkul değerleme uzmanları	E14.3.1 **…**	E14.3.2 **…**	E14.3.3 **…**
Serbest Harita Büroları	E14.4.1 **…**	E14.4.2 **…**	E14.4.3 **…**
Serbest İnşaat Büroları	E14.5.1 **…**	E14.5.2 **…**	E14.5.3 **…**
Serbest Ziraat Büroları	E14.6.1 **…**	E14.6.2 **…**	E14.6.3 **…**
Serbest Mimarlık Büroları	E14.7.1 **…**	E14.7.2 **…**	E14.7.3 **…**
Diğer(açıklayınız).....	E14.8.1 **…**	E14.8.2 **…**	E14.8.3 **…**
Diğer(açıklayınız).....	E14.9.1 **…**	E14.9.2 **…**	E14.9.3 **…**

E15. Kamulaştırma işini ülkenin tamamında organize edecek lider **yeni bir kurum** ve bağlı il müdürlükleri oluşturarak bütün kamulaştırmanın bu kurum tarafından yapılması fikrine katılıyor musunuz? Neden?

E15.1☐ Evet (açıklayınız) .....
E15.2☐ Hayır (açıklayınız) .....

E16. Avrupa Birliği'nin bakışı sizi etkilemekte midir? Nasıl?

E16.1☐ Evet (açıklayınız) .....
E16.2☐ Hayır (açıklayınız) .....

E17. Kurumunuzda **kamulaştırma** işinde AB'ye uyum kapsamında herhangi **bir çalışma** yürütülmekte midir?

E17.1☐ Evet (açıklayınız) .....
E17.2☐ Hayır (açıklayınız) .....

E18. Size göre AİHM'de açılan davaları **kazanmamız için** ne yapılmalıdır? (**Öncelik sırası**na göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

	Öncelik Sırası
E18.1 Dışişleri Bakanlığı'nda kamulaştırmacı teknik elemanlar istihdam edilmelidir	**…**
E18.2 Kamulaştırma Uzmanlığı adı altında disiplinler arası yeni bir meslek grubu oluşturulmalıdır	**…**
E18.3 Disiplinler arası bir araç olan Coğrafi Bilgi Sistemlerinden yararlanılmalıdır	**…**
E18.4 AİHM'de ülkemizi savunan hukuk elemanları arasında teknik elemanlarda olmalıdır	**…**
E18.5 Yasalarımız AB müktesebatına tam uyumlu bir duruma getirilmelidir	**…**
E18.6 Kamulaştırma kararının ilgili vatandaşla beraber alınması gerekir	**…**
E18.7 Kamulaştırmacı teknik elemanlara AİHM ile ilgili eğitim verilmelidir	**…**
E18.8 Ülkemizde kamulaştırma yapmaya yetkili AB'ye bağlı uluslararası bir kurum oluşturulmalıdır	**…**
E18.9 AİHM'yi tanımadığımız ilan edilmelidir	**…**
E18.10 Diğer(açıklayınız).....	**…**
E18.11 Diğer(açıklayınız).....	**…**

E19. Sizce kurumunuzda kamulaştırma bedel tespit komisyonu ve üyesi adedi ne olmalıdır?

Komisyon Adedi	E19.1.1	□1	E19.1.2	□2	E19.1.3	□3	E19.1.4	□Diğer.....
Komisyon **Üye**si Adedi	E19.2.1	□3	E19.2.2	□5	E19.2.3	□7	E19.2.4	□Diğer.....

E20. Size göre kurumunuzda kamulaştırma **bedel tespit komisyonu kimlerden** oluşmalıdır?

	Adedi
E20.1 Taşınmazın maliki	**...**
E20.2 Taşınmaz malikinin uygun gördüğü kişiler	**...**
E20.3 Taşınmaz malikinin komşuları	**...**
E20.4 Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan maliki tanımayan kişiler	**...**
E20.5 Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	**...**
E20.6 Harita Mühendisi	**...**
E20.7 Değerleme Uzmanı	**...**
E20.8 Ziraat Mühendisi	**...**
E20.9 Serbest Emlakçı	**...**
E20.10 İnşaat Mühendisi	**...**
E20.11 Tapu Sicil Memuru	**...**
E20.12 Mimar	**...**
E20.13 Avukat	**...**
E20.14 Şehir Bölge Planlamacısı	**...**
E20.15 Diğer(açıklayınız).....	**...**
E20.16 Diğer(açıklayınız).....	**...**

E21. Sizce bedel tespiti vergi, piyasa ve malikin istediği değerlerden **hangisi** üzerinden yapılmalıdır?

E21.1 Vergi değeri □
E21.2 Piyasa değeri □
E21.3 Malik istediği değer □
E21.4 Bu seçeneklerden karma □ ……..
E21.5 Diğer(açıklayınız) □ ……..

E22. Aşağıdaki kaynakları emsal araştırması yaparken aldığınız verilere duyduğunuz **güven önceliğine** göre 1,2,3... şeklinde sıralayınız.

	Güven Önceliği
E22.1 Tapu sicil müdürlüklerinde kayıtlı satış değerleri	**...**
E22.2 Serbest emlak bürolarının belirlediği değerler	**...**
E22.3 Gayrimenkul değerleme uzmanlarının belirlediği değerler	**...**
E22.4 Ticaret ve sanayi odalarının belirlediği değerler	**...**
E22.5 Malikin verdiği vergi beyannamesinde bulunan değerler	**...**
E22.6 Milli emlak müdürlüklerince yapılan satış değerleri	**...**
E22.7 Bayındırlık Bakanlığınca yayımlanan rayiç değerler	**...**
E22.8 İhalelerde oluşan değerler	**...**
E22.9 Mahkemelerde oluşan değerler	**...**
E22.10 Mahallinde yapılan incelemelerden elde edilen değerler	**...**
E22.11 Sırasıyla işaretlediklerimizle beraber, emsal araştırmamızı ……	şeklinde yapıyoruz.
E22.12 Bunların hiç birine güvenmiyoruz. Emsal araştırmamızı ……	şeklinde yapıyoruz.

E23. Mal sahibinin **beyan ettiği değer** bedel tespitinde kullanılmalı mıdır? Nasıl?

E23.1□ Evet (açıklayınız) .....
E23.2□ Hayır (açıklayınız) .....

E24. Sizce kurumunuzda kamulaştırma uzlaşma komisyonu ve üyesi adedi ne olmalıdır?

Komisyon Adedi	E24.1.1	□1	E24.1.2	□2	E24.1.3	□3	E24.1.4	□Diğer.....
Komisyon Üyesi Adedi	E24.2.1	□3	E24.2.2	□5	E24.2.3	□7	E24.2.4	□Diğer.....

E25. Sizce kurumunuzda kamulaştırma **uzlaşma komisyonu kimlerden** oluşmalıdır?

	Adedi
E25.1 Taşınmazın maliki	**...**
E25.2 Taşınmaz malikinin uygun gördüğü kişiler	**...**
E25.3 Taşınmaz malikinin komşuları	**...**
E25.4 Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan maliki tanımayan kişiler	**...**
E25.5 Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	**...**

→

E25.6 Harita Mühendisi ...
E25.7 Değerleme Uzmanı ...
E25.8 Ziraat Mühendisi ...
E25.9 Serbest Emlakçı ...
E25.10 İnşaat Mühendisi ...
E25.11 Tapu Sicil Memuru ...
E25.12 Mimar ...
E25.13 Avukat ...
E25.14 Şehir Bölge Planlamacısı ...
E25.15 Diğer(açıklayınız)..... ...
E25.16 Diğer(açıklayınız)..... ...

E26. Sizce uzman kamulaştırma mahkemeleri kurulmasının **ne gibi yarar**ı olur?
E26.1☐ Evet yararı olur (açıklayınız) .....
E26.2☐ Hayır yararı olmaz(açıklayınız) .....

E27. Sizce kamulaştırma mahkeme bilirkişi komisyonu ve üyesi adedi ne olmalıdır?

Bilirkişi Komisyon Adedi	E27.1.1 ☐1	E27.1.2 ☐2	E27.1.3 ☐3	E27.1.4 ☐Diğer.....
Bilirkişi Komisyon Üyesi Adedi	E27.2.1 ☐3	E27.2.2 ☐5	E27.2.3 ☐7	E27.2.4 ☐Diğer.....

E28. Sizce kamulaştırma mahkeme **bilirkişi komisyonu kimlerden** oluşmalıdır?

	Adedi
E28.1 Taşınmazın maliki	...
E28.2 Taşınmaz malikinin uygun gördüğü kişiler	...
E28.3 Taşınmaz malikinin komşuları	...
E28.4 Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan maliki tanımayan kişiler	...
E28.5 Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	...
E28.6 Harita Mühendisi	...
E28.7 Değerleme Uzmanı	...
E28.8 Ziraat Mühendisi	...
E28.9 Serbest Emlakçı	...
E28.10 İnşaat Mühendisi	...
E28.11 Tapu Sicil Memuru	...
E28.12 Mimar	...
E28.13 Avukat	...
E28.14 Şehir Bölge Planlamacısı	...
E28.15 Diğer(açıklayınız).....	...
E28.16 Diğer(açıklayınız).....	...

E29. Size göre mahkeme bilirkişileri ile kurum bedel tespit komisyonlarının takdir ettikleri bedeller arasındaki **farkın sebebi** mevcut ve gelecekte nedir/ne olacaktır ? (**Öncelik sırası**na göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

	Mevcut	**10Yıl Sonra**	**50Yıl Sonra**
Bilirkişilerin vatandaşla kurduğu gayrı resmi bağ	E29.1.1 ...	E29.1.2 ...	E29.1.3 ...
Kurumların gerçek değerin altında takdir yapması	E29.2.1 ...	E29.2.2 ...	E29.2.3 ...
Emsal değerlerin güvenilir olmaması	E29.3.1 ...	E29.3.2 ...	E29.3.3 ...
Uzlaşma Komisyonunun bedeli artıramaması	E29.4.1 ...	E29.4.2 ...	E29.4.3 ...
Bedel Tespit Komisyonunun (BTK) yetersizliği	E29.5.1 ...	E29.5.2 ...	E29.5.3 ...
BTK nın Değer tespit yönteminin yanlış olması	E29.6.1 ...	E29.6.2 ...	E29.6.3 ...
BTK nın bedel takdir ederken ücret alamaması	E29.7.1 ...	E29.7.2 ...	E29.7.3 ...
Değer takdirinde standart olmaması	E29.8.1 ...	E29.8.2 ...	E29.8.3 ...
Coğrafi bilgi sistemlerinden yararlanılmaması	E29.9.1 ...	E29.9.2 ...	E29.9.3 ...
Kamu kaynaklarının kısıtlılığı	E29.10.1 ...	E29.10.2 ...	E29.10.3 ...
Takdir edilen bedel gerekçelerinin anlatılamaması	E29.11.1 ...	E29.11.2 ...	E29.11.3 ...
Diğer(açıklayınız).....	E29.12.1 ...	E29.12.2 ...	E29.12.3 ...
Diğer(açıklayınız).....	E29.13.1 ...	E29.13.2 ...	E29.13.3 ...

E30. Size göre muhatap **vatandaşın** hiçbir şekilde **rahatsız olmayacağı**, bütün maddi ve manevi zararlarının bedelinin tam olarak karşılanabileceği aynı zamanda **kurumların yatırım yapmasını engellemeyecek** bir bedel tespiti mümkün müdür?

E30.1 ☐ Evet (açıklayınız) .....

E30.2 ☐ Hayır (açıklayınız) .....

E31. Sizce 4650 Sayılı yasayla kamulaştırmacı kurumların yaptığı çalışmalar ve bedel tespiti **ikincil bir seviye**ye, sadece **mahkemelere hazırlığa** mı dönüşmüştür? E31.1☐ Evet E31.2☐ Hayır

E32. Kamulaştırmaların **yargıya intikal etmemesi** için **yapılması gereken**leri öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız. **Öncelikle Yapılması Gereken**

E32.1 Taşınmaz malikinin kamulaştırma planı kararlarına katılımının sağlanması **…**

E32.2 Taşınmaz malikinin kamulaştırma bedel tespit komisyonu kararlarına katılımının sağlanması **…**

E32.3 Bedel tespit komisyonlarının takdir ettiği bedelin uzlaşma komisyonunda serbestçe üstüne çıkılabilmesi **…**

E32.4 Bedel tespit komisyonlarının alanında uzman ön lisans ve lisans mezunlarından oluşması **…**

E32.5 Kamulaştırmacı yeni bir kurumun kurulması **…**

E32.6 Disiplinler arası bir eğitim alan kamulaştırma uzmanı yetiştirilmesi **…**

E32.7 Kamulaştırmacılara sosyoloji ve psikoloji eğitimi verilmesi **…**

E32.8 Kurumlarda coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi **…**

E32.9 Mahkemelerde coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi **…**

E32.10 Ağır vergi yükünün kaldırılarak vatandaşların gerçek vergi beyanında bulunmasının sağlanması **…**

E32.11 Bedel tespit komisyonlarının her yıl bütün kurumların katıldığı merkezi eğitimlere katılması **…**

E32.12 Bedel tespit komisyonlarının kurum içi ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması **…**

E32.13 Kurumların kamulaştırma ödeneklerinin artırılması **…**

E32.14 Bedel tespit komisyonlarına ücret ödenmesi **…**

E32.15 Mahkemelerde avukatlarla beraber teknik elemanlarında bulunma zorunluluğu getirilmesi **…**

E32.16 Bilirkişi komisyonlarının kamu kurumları ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması **…**

E32.17 Objektifliği sağlamak için mahkeme bilirkişilerinin başka şehirlerden seçilmesi **…**

E32.18 Diğer(açıklayınız)..... **…**

E32.19 Diğer(açıklayınız)..... **…**

E33. Size göre mahkeme bilirkişileri ile kurum bedel tespit komisyonlarının takdir ettikleri bedeller arasındaki **farkın ortadan kaldırılması için** ne yapılmalıdır? **(**Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız**)** **Öncelikle Yapılması Gereken**

E33.1 Bilirkişi ve bedel tespit komisyonlarının aynı kriterlere göre oluşturulmasının zorunlu hale getirilmesi **…**

E33.2 Taşınmaz malikinin kamulaştırma planı kararlarına katılımının sağlanması **…**

E33.3 Taşınmaz malikinin kamulaştırma bedel tespit komisyonu kararlarına katılımının sağlanması **…**

E33.4 Taşınmaz malikinin kamulaştırma bilirkişi komisyonu kararlarına katılımının sağlanması **…**

E33.5 Bedel tespit komisyonlarının takdir ettiği bedelin uzlaşma komisyonunda serbestçe üstüne çıkılabilmesi **…**

E33.6 Bedel tespit komisyonlarının alanında uzman ön lisans ve lisans mezunlarından oluşması **…**

E33.7 Kamulaştırmacı yeni bir kurumun kurulması **…**

E33.8 Disiplinler arası bir eğitim alan kamulaştırma uzmanı yetiştirilmesi **…**

E33.9 Bilirkişilerin kamulaştırma uzmanlarından oluşması **…**

E33.10 Bilirkişilere sosyoloji ve psikoloji eğitimi verilmesi **…**

E33.11 Kamulaştırmacılara sosyoloji ve psikoloji eğitimi verilmesi **…**

E33.12 Kurumlarda coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi **…**

E33.13 Mahkemelerde coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi **…**

E33.14 Ağır vergi yükünün kaldırılarak vatandaşların gerçek vergi beyanında bulunmasının sağlanması **…**

E33.15 Bedel tespit komisyonlarının her yıl bütün kurumların katıldığı merkezi eğitimlere katılması **…**

E33.16 Bilirkişilerin her yıl bütün kurumların katıldığı merkezi eğitimlere katılması **…**

E33.17 Bedel tespit komisyonlarının kurum içi ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması **…**

E33.18 Kurumların kamulaştırma ödeneklerinin artırılması **…**

E33.19 Bedel tespit komisyonlarına ücret ödenmesi **…**

E33.20 Mahkemelerde avukatlarla beraber teknik elemanlarında bulunma zorunluluğu getirilmesi **…**

E33.21 Bilirkişi komisyonlarının kamu kurumları ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması **…**

E33.22 Objektifliği sağlamak için mahkeme bilirkişilerinin başka şehirlerden seçilmesi **…**

E33.23 Diğer(açıklayınız)..... **…**

E33.24 Diğer(açıklayınız)..... **…**

E34. Size göre 4650 Sayılı Yasa ile değiştirilen 2942 Sayılı Yasanın değiştirilmeden önceki ve sonraki **olumlu** yönlerini aşağıdaki tabloya yazınız.

4650 Sayılı Yasadan Önce 2942 SY nın OLUMLU Yönleri	4650 Sayılı Yasadan Sonra 2942 SY nın OLUMLU Yönleri
E34.1.1)	E34.2.1)
E34.1.2)	E34.2.2)
E34.1.3)	E34.2.3)
E34.1.4)	E34.2.4)
E34.1.5)	E34.2.5)
E34.1.6)	E34.2.6)
E34.1.7)	E34.2.7)
E34.1.8)	E34.2.8)
E34.1.9)	E34.2.9)

E35. Size göre 4650 Sayılı Yasa ile değiştirilen 2942 Sayılı Yasanın değiştirilmeden önceki ve sonraki **olumsuz** yönlerini aşağıdaki tabloya yazınız.

4650 Sayılı Yasadan Önce 2942 SY nın OLUMSUZ Yönleri	4650 Sayılı Yasadan Sonra 2942 SY nın OLUMSUZ Yönleri
E35.1.1)	E35.2.1)
E35.1.2)	E35.2.2)
E35.1.3)	E35.2.3)
E35.1.4)	E35.2.4)
E35.1.5)	E35.2.5)
E35.1.6)	E35.2.6)
E35.1.7)	E35.2.7)
E35.1.8)	E35.2.8)
E35.1.9)	E35.2.9)

	Evet	Hayır
E36. Kamulaştırma Yasasının yeniden yapılandırılmasına ihtiyaç var mıdır?	E36.1☐	E36.2☐
E37. Mevcut kamulaştırma yasası beklentilerinizi karşılamakta mıdır?	E37.1☐	E37.2☐
E38. Kamulaştırma yasasının değiştirilmesi size göre gerekiyor mu?	E38.1☐	E38.2☐
E39. Hayırsa **uygulayıcıların yaklaşımının** yeniden yapılandırılması karşılaşılan sorunları çözer mi?	E39.1☐	E39.2☐

E40. Nazım imar planlarına göre**(uygulama imar planı yapılmadan önce) kamulaştırma yapılması** size göre kamu yararı için daha uygun olabilir mi?

E40.1☐ Evet (açıklayınız) .....

E40.2☐ Hayır (açıklayınız) .....

E41. Size göre kamulaştırma işinde mevcutta ve gelecekte **hangi aşama ön planda**dır / ön planda olacaktır?
(Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

	Mevcut	10Yıl Sonra	50Yıl Sonra
Yeniden yerleşim eylem planı	E41.1.1 …	E41.1.2 …	E41.1.3 …
Sosyal çalışmalar	E41.2.1 …	E41.2.2 …	E41.2.3 …
Harita üretimi	E41.3.1 …	E41.3.2 …	E41.3.3 …
Bedel tespiti	E41.4.1 …	E41.4.2 …	E41.4.3 …
Coğrafi bilgi sistemleri analizleri	E41.5.1 …	E41.5.2 …	E41.5.3 …
Hukuki çalışmalar	E41.6.1 …	E41.6.2 …	E41.6.3 …
Planlama	E41.7.1 …	E41.7.2 …	E41.7.3 …
Diğer(açıklayınız).....	E41.8.1 …	E41.8.2 …	E41.8.3 …
Diğer(açıklayınız).....	E41.9.1 …	E41.9.2 …	E41.9.3 …

E42. Ülkemizde kamulaştırma **altyapısının yeterlilik derecesi**ni mevcut ve gelecek için değerlendiriniz?
(Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

	Mevcut	**10Yıl Sonra**	**50Yıl Sonra**
Coğrafi bilgi sistemleri analizleri	E42.1.1 …	E42.1.2 …	E42.1.3 …
Ülke planı	E42.2.1 …	E42.2.2 …	E42.2.3 …
Stratejik planlar	E42.3.1 …	E42.3.2 …	E42.3.3 …
Taktik planlar	E42.4.1 …	E42.4.2 …	E42.4.3 …
Bölge planları	E42.5.1 …	E42.5.2 …	E42.5.3 …
Nazım planlar	E42.6.1 …	E42.6.2 …	E42.6.3 …
İmar planları	E42.7.1 …	E42.7.2 …	E42.7.3 …
Halihazır harita	E42.8.1 …	E42.8.2 …	E42.8.3 …
Kadastral harita	E42.9.1 …	E42.9.2 …	E42.9.3 …
Uluslararası standartlara uygun kurumsal yapı	E42.10.1 …	E42.10.2 …	E42.10.3 …
Kurumlar arası işbirliği	E42.11.1 …	E42.11.2 …	E42.11.3 …
Kurumsal organizasyon	E42.12.1 …	E42.12.2 …	E42.12.3 …
Kurumsal planlar	E42.13.1 …	E42.13.2 …	E42.13.3 …
Hukuksal yaklaşım	E42.14.1 …	E42.14.2 …	E42.14.3 …
Kurumsal yapı	E42.15.1 …	E42.15.2 …	E42.15.3 …
Yetişmiş eleman	E42.16.1 …	E42.16.2 …	E42.16.3 …
Teknoloji kullanımı	E42.17.1 …	E42.17.2 …	E42.17.3 …
Kaliteli kamulaştırma	E42.18.1 …	E42.18.2 …	E42.18.3 …
Diğer(açıklayınız).....	E42.19.1 …	E42.19.2 …	E42.19.3 …
Diğer(açıklayınız).....	E42.20.1 …	E42.20.2 …	E42.20.3 …

E43. Kamulaştırma ile ilgili bugüne kadar **kişisel olarak** üstlerinize, kurumunuza veya diğer kurumlara verdiğiniz görüş ve önerileriniz nelerdir?
(açıklayınız).....
(açıklayınız).....

E44.Kamulaştırma ile ilgili bugüne kadar **kurumsal olarak** üstlerinize, üst kurumunuza veya diğer kurumlara verdiğiniz görüş ve önerileriniz nelerdir?
(açıklayınız).....
(açıklayınız).....

EK-2 Hukukçu Personel Anketi(2 Numaralı Anket)

Anketin Size Ulaşma Tarihi: ..../...../…..... Anketin Cevaplanma Tarihi: ..../...../….....

Kurumunuzun Yapısı ve Adı
- □ Merkezi Yönetim ……..
- □ Merkeze Bağlı Taşra Yönetimi ……..
- □ Yerel Yönetim ……..
- □ Diğer (açıklayınız) ……..…

Çalıştığınız Kamulaştırma İle İlgili Hukuk Biriminin Adı : ……

Kişisel e-Posta Adresiniz: …….....…….@.....

A. İNSAN KAYNAKLARI PROFİLİ

Kişisel Bilgiler (**Anketi dolduran kişinin**)

A1. Cinsiyetiniz A1.1. □ Kadın A1.2. □ Erkek A2. Doğum Yeriniz(İl/İlçe) :…..……..…/……...

A3. Yaşınız A3.1. □ 20-25 A3.2. □ 26-30 A3.3. □ 31-35 A3.4. □ 36-40 A3.5. □ 41-45 A3.6. □ 46-50 A3.7. □ 51-55 A3.8. □ 56-60 A3.9. □ DİĞER(açıklayınız)

A4. Eğitim durumunuz A4.1. □ Lisans A4.2. □ Yüksek Lisans A4.3. □ Doktora A4.4. □ Ön Lisans A4.5. □Diğer(…..)

A5. Mezuniyet yılınız nedir? A5.1. □ 1975-1980 A5.2. □ 1981-1985 A5.3. □ 1986-1990 A5.4. □ 1991-1995 A5.5. □ 1996-2000 A5.6. □ 2001-2005 A5.7. □ 2006-2009 A5.8. □ Diğer(açıklayınız)…….

A6. Mezun olduğunuz okulun adı nedir? (açıklayınız)……. ……..

A7. Mezun olduğunuz bölümün adı nedir? A7.1. □ Hukuk A7.2. □ Adalet Yüksek Okulu A7.3. □ Diğer(....)

A8. Kurumunuzdaki konumunuz ve adı:
- A8.1. □ Üst Yönetici ……..
- A8.2. □ Yönetici ……..
- A8.3. □ Avukat ...……..
- A8.4. □ Şef ……..…
- A8.5. □ Diğer(açıklayınız) ……..…

A9. Kurumunuzda kaç yıldır çalışıyorsunuz? A9.1. □ 0-5 A9.2. □ 6-10 A9.3. □ 11-15 A9.4. □ 16-20 A9.5. □ 21-25 A9.6. □ Diğer(açıklayınız)…

A10. Kamulaştırma davalarında kaç yıldır çalışıyorsunuz? A10.1. □ 0-5 A10.2. □ 6-10 A10.3. □ 11-15 A10.4. □ 16-20 A10.5. □ 21-25 A10.6. □ Diğer(açıklayınız)…

A11. Mesleğinizde toplam kaç yıldır çalışıyorsunuz? A11.1. □ 0-5 A11.2. □ 6-10 A11.3. □ 11-15 A11.4. □ 16-20 A11.5. □ 21-25 A11.6. □ Diğer(açıklayınız)....

A12. Mezun olduktan sonra kaç farklı işte çalıştınız? A12.1. □ 1 A12.2. □ 2 A12.3. □ 3 A12.4. □ 4 A12.5. □ Diğer(açıklayınız)....

A13. Kamulaştırma Davalarında çalışmak kendi seçiminiz mi? A13.1. □ Evet A13.2. □ Hayır

A14. (13. Soruya Evetse) Yanlış bir tercih yaptığınıza inanıyor musunuz? A14.1. □ Evet A14.2. □ Hayır

A15. (13. Soruya Hayırsa) Cezalandırıldığınızı düşünüyor musunuz? A15.1. □ Evet A15.2. □ Hayır

A16. Kamulaştırma davalarında çalışmaktan memnun musunuz? A16.1. □ Evet A16.2. □ Hayır

A17. Gelecekte de bu davalarda çalışmak istiyor musunuz? A17.1. □ Evet A17.2. □ Hayır

A18. Bu davalarda çalışmanız gelecekle ilgili hedeflerinizi değiştirdi mi? A18.1. □ Evet A18.2. □ Hayır

A19. (18. Soruya Evetse) Nasıl?……..

A20. Aylık maaş-gelir düzeyiniz nedir?(TL) A20.1. □ 0-700 A20.2. □ 700-1000 A20.3. □ 1000-1200 A20.4. □ 1200-1600 A20.5. □ 1600-2000 A20.6. □ 2000-2500 A20.7. □ 2500 ve üzeri

A21. Diğer alanlarda çalışan eşitlerinizle karşılaştırdığınızda maaşınız sizi tatmin ediyor mu? A21.1. □ Evet A21.2. □ Hayır

A22. Kamulaştırma davalarına baktığınız için maaşınız artırılmalı mıdır? A22.1. □ Evet A22.2. □ Hayır

A23. Kamulaştırma davalarına baktığınız için maaşınız ne miktarda olmalıdır? ……..TL

A24. Kamulaştırma davaları sizin için aşağıdaki seçeneklerden hangisinin **gelişim**inde yarar sağladı?
(Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

Geliştirdi

A24.1. **...** iyi bir hukukçu oldum
A24.2. **...** iyi bir teknik eleman oldum
A24.3. **...** iyi bir sosyolog oldum
A24.4. **...** iyi bir ekonomist oldum
A24.5. **...** iyi bir psikolog oldum
A24.6. **...** iyi bir analizci oldum
A24.7. **...** iyi bir ……..... (açıklayınız)
A24.8. **...** iyi bir ……..... (açıklayınız)
A24.9. **...** hiçbir gelişim olmadı

A25. Kamulaştırma ile öncelik sırasına göre (**1,2,3…)** aşağıdaki alanlarda **eksiklikler**im olduğunu gördüm.

A25.1. **…** Hukuk A25.2. **…** Teknoloji A25.3. **…** Kamulaştırma tekniği A25.4. **…** Sosyoloji A25.5. **…** Psikoloji
A25.6. **…** CBS A25.7. **…** Ekonomi A25.8. **…**Eksik olduğum bir alan yok A25.9. **…**Diğer(açıklayınız)…

	Evet	**Hayır**
A26. Kamulaştırma davalarını iyi yürüttüğünüze inanıyor musunuz?	A26.1. ☐	A26..2. ☐
A27. Kamulaştırma davalarında kurumunuzu iyi savunduğunuza inanıyor musunuz?	A27.1. ☐	A27..2. ☐
A28. Kamulaştırma davalarını yürütmekle şehrinizin gelişimine katkıda bulunduğunuza inanıyor musunuz?	A28.1. ☐	A28..2. ☐
A29. Bu şehirde çalışmaktan memnun musunuz?	A29.1. ☐	A29..2. ☐
A30. Gelecekte de bu şehirde çalışmak istiyor musunuz?	A30.1. ☐	A30..2. ☐
A31. Fırsat olsa başka bir şehre sürekli çalışmak için gider miydiniz?	A31.1. ☐	A31..2. ☐
A32. Bu kurumda çalışmaktan memnun musunuz?	A32.1. ☐	A32.2. ☐
A33. Gelecekte de bu kurumda çalışmak istiyor musunuz?	A33.1. ☐	A33..2. ☐
A34. Fırsat olsa başka bir kuruma geçer miydiniz?	A34.1. ☐	A34..2. ☐
A35. Bu birimde çalışmaktan memnun musunuz ?	A35.1. ☐	A35..2. ☐
A36. Gelecekte de bu birimde çalışmak istiyor musunuz ?	A36.1. ☐	A36..2. ☐
A37. Fırsat olsa başka bir birime geçer miydiniz?	A37.1. ☐	A37..2. ☐
A38. Kamulaştırma davalarında çalışmanız gelecek ile ilgili hedeflerinizi değiştirdi mi?	A38.1. ☐	A38..2. ☐

	Evet	**Bazen**	**Hayır**
A39. İşinizi seviyor ve severek yapıyor musunuz?	A39.1. ☐	A39.2. ☐	A39.3. ☐
A40. Kamulaştırma ile ilgili yenilikleri izliyor, destekliyor ve tatbik ediyor musunuz?	A40.1. ☐	A40.2. ☐	A40.3. ☐
A41. Astlarınızın yetişmesine, bilgi ve becerilerini geliştirmesine yardımcı oluyor musunuz?	A41.1. ☐	A41.2. ☐	A41.3. ☐
A42. Üstlerinizden aldığınız bilgileri astlarınıza aktarıyor musunuz?	A42.1. ☐	A42.2. ☐	A42.3. ☐
A43. Astlarınızın görüş ve önerilerine önem ve değer veriyor musunuz?	A43.1. ☐	A43.2. ☐	A43.3. ☐
A44. Karar alırken astlarınıza danışıyor musunuz?	A44.1. ☐	A44.2. ☐	A44.3. ☐
A45. Başka kuruluşların ileri uygulamalarından yararlanıyor musunuz?	A45.1. ☐	A45.2. ☐	A45.3. ☐
A46. Kurumsal ve sosyal normlara uyuyor musunuz?	A46.1. ☐	A46.2. ☐	A46.3. ☐
A47. Kurumunuza ve üstlerinize(yönetime) bağlı mısınız?	A47.1. ☐	A47.2. ☐	A47.3. ☐
A48. Birlikte çalıştığınız personeli(astlarınızı) memnun ediyor musunuz?	A48.1. ☐	A48.2. ☐	A48.3. ☐
A49. Hizmet sunduğunuz vatandaşları memnun ediyor musunuz?	A49.1. ☐	A49.2. ☐	A49.3. ☐
A50. Kendinizi sürekli geliştiriyor musunuz?	A50.1. ☐	A50.2. ☐	A50.3. ☐
A51. Üstleriniz kurumda birimler ve personel arasında adil bir iş bölümü ve iş dağıtımı yapıyor mu?	A51.1. ☐	A51.2. ☐	A51.3. ☐
A52. Üstleriniz sizi ve yapılan çalışmaları periyodik olarak denetliyor mu?	A52.1. ☐	A52.2. ☐	A52.3. ☐
A53. Üstleriniz sizin performansınızı değerlendiriyor mu?	A53.1. ☐	A53.2. ☐	A53.3. ☐
A54. Üstleriniz kamulaştırma ile ilgili yenilikleri izliyor, destekliyor ve tatbik ediyor mu?	A54.1. ☐	A54.2. ☐	A54.3. ☐
A55. Üstleriniz iş sorunlarını çözüyor mu?	A55.1. ☐	A55.2. ☐	A55.3. ☐
A56. Üstleriniz sizin yetişmenize, bilgi ve becerilerinizi geliştirmenize yardımcı oluyor mu?	A56.1. ☐	A56.2. ☐	A56.3. ☐
A57. Üstleriniz üstlerinden aldıkları bilgileri size aktarıyor mu?	A57.1. ☐	A57.2. ☐	A57.3. ☐
A58. Üstleriniz sizin görüş ve önerilerinize önem ve değer veriyor mu?	A58.1. ☐	A58.2. ☐	A58.3. ☐
A59. Üstleriniz karar alırken size danışıyor mu?	A59.1. ☐	A59.2. ☐	A59.3. ☐
A60. Başka kuruluşların ileri uygulamalarını araştırıyor musunuz?	A60.1. ☐	A60.2. ☐	A60.3. ☐
A61. Üstleriniz sizinle periyodik toplantı yapıyor mu?	A61.1. ☐	A61.2. ☐	A61.3. ☐
A62. Üstleriniz size gerekli ve yeterli kaynak sağlıyor mu?	A62.1. ☐	A62.2. ☐	A62.3. ☐
A63. Üstleriniz çalışma ortamını ve çalışma koşullarını iyileştiriyor mu?	A63.1. ☐	A63.2. ☐	A63.3. ☐
A64. Üstleriniz kurumsal ve sosyal normlara uyuyor mu?	A64.1. ☐	A64.2. ☐	A64.3. ☐
A65. Üstleriniz sizi memnun ediyor mu?	A65.1. ☐	A65.2. ☐	A65.3. ☐
A66. Üstleriniz hizmet sunduğunuz vatandaşları memnun ediyor mu?	A66.1. ☐	A66.2. ☐	A66.3. ☐
A67. Üstleriniz kendilerini sürekli geliştiriyor mu?	A67.1. ☐	A67.2. ☐	A67.3. ☐

B. EĞİTİM

B1. Kamulaştırma davalarında çalışmakla elde ettiğiniz bütün bilgi birikiminizi dikkate alarak aşağıdaki seçenekleri sıralayınız.
(Öncelik sırasına göre **1,2,3**… şeklinde numaralandırınız) **Öncelikle**

B1.1. Kamulaştırmayı benden öncekilerin aktardıklarıyla öğrendim. **…**
B1.2. Kamulaştırmayı kendi kendime edindiğim tecrübelerle öğrendim. **…**
B1.3. Kamulaştırmayı kurum içi eğitim yoluyla öğrendim. **…**
B1.4. Kamulaştırmayı okulda aldığım eğitim yoluyla öğrendim. **…**
B1.5. Kamulaştırmayı hukuk kaynaklarından öğrendim. **…**
B1.6. Kamulaştırmayı mesai arkadaşlarımdan öğrendim. **…**
B1.7. Diğer (açıklayınız)……. **…**

	Evet	**Hayır**
B2. Okulda bölümünüzde aldığınız eğitim kamulaştırma davalarına girişteki beklentilerinizi karşılamış mıdır?	B2.1. ☐	B2.2. ☐
B3. Bölümünüzde aldığınız eğitim kamulaştırma davalarını yürütürken duyduğunuz ihtiyaçları karşılamış mıdır?	B3.1. ☐	B3.2. ☐
B4. Eğitiminizin disiplinler arası guruplarla çalışabilme yetisine katkısı olmuş mudur?	B4.1. ☐	B4.2. ☐
B5. Aldığınız eğitimde insan ve toplum bilimleri derslerine önem verilmekte miydi?	B5.1. ☐	B5.2. ☐

B6. Eğitiminizle güncel olaylar, bu olayların kamulaştırma taraflarına etkileri konusunda görüş kazandınız mı? B6.1. ☐ B6.2. ☐
B7. Kamulaştırma davalarında eğitiminiz boyunca aldığınız teorik bilgileri uygulanabilir buldunuz mu? B7.1. ☐ B7.2. ☐
B8. Kamulaştırma davalarını yürütürken yaşadıklarınız size bölümünüzde aldığınız eğitimin, uluslararası nitelikleri olması gereken bir eğitim olduğunu gösterdi mi? B8.1. ☐ B8.2. ☐
B9. Kamulaştırma size göre uluslararası boyutu olan bir iş midir? B9.1. ☐ B9.2. ☐
B10. Kamulaştırma tecrübelerinizin disiplinler arası gruplarla çalışabilme yetisine katkısı olmuş mudur? B10.1. ☐ B10.2. ☐
B11. Mesleğiniz öğrencilerine kamulaştırma uzmanı hukukçu olmayı önerir misiniz ? B11.1. ☐ B11.2. ☐
B12. Kamulaştırma işi tek bir meslek grubunun yönetiminde mi yürütülmelidir? B12.1. ☐ B12.2. ☐
B13. Kamulaştırmada **size en yakın** olması gerektiğini düşündüğünüz meslek disiplinlerini yakınlık derecesine göre sıralayınız.

	Mesleğimize En Yakın Meslek(Kamulaştırmada)
B13.1 Harita ve Kadastro Mühendisliği	**…**
B13.2 Ziraat Mühendisliği	**…**
B13.3 İnşaat Mühendisliği	**…**
B13.4 Şehir ve Bölge Planlamacılığı	**…**
B13.5 Mimarlık	**…**
B13.6 Diğer (açıklayınız)…….	**…**
B13.7 Diğer (açıklayınız)…….	**…**

B14. Kamulaştırma işinde **sorumlu** olması gerektiğini düşündüğünüz **meslek**leri önem sırasına göre **1,2,3**… şeklinde sıralayınız ve kamulaştırma biriminizde o meslekte olması gereken eleman sayısını yazınız.

	Sorumlu Olması Gereken En Önemli Meslek	**Biriminizde Bulunması Gereken Sayısı**
B14.1 Harita ve Kadastro Mühendisliği	**…**	**…**
B14.2 Ziraat Mühendisliği	**…**	**…**
B14.3 İnşaat Mühendisliği	**…**	**…**
B14.4 Şehir ve Bölge Planlamacılığı	**…**	**…**
B14.5 Mimarlık	**…**	**…**
B14.6 Diğer (açıklayınız)…….	**…**	**…**
B14.7 Diğer (açıklayınız)…….	**…**	**…**

	Evet	**Hayır**
B15. Kamulaştırma Uzmanlığı adı altında bir meslek grubu oluşturulmalı mıdır?	B15.1. ☐	B15.2. ☐
B16. Kamulaştırma yapan kişilerin eğitilmesine ihtiyaç var mıdır?	B16.1. ☐	B16.2. ☐
B17. Kamulaştırma davalarını yürüten hukukçuların eğitilmesine ihtiyaç var mıdır?	B17.1. ☐	B17.2. ☐
B18. Mezuniyetten sonra kamulaştırma ile ilgili **eğitim-öğretim programına** katıldınız mı?	B18.1. ☐	B18.2. ☐
B19. (B18. Soruya cevabınız) Evetse bu programın faydasını gördünüz mü? (kurs, seminer, vs..)	B19.1. ☐	B19.2. ☐

B20. (B18. Soruya cevabınız) Evetse bu eğitimlerin sağladığı **faydaları önem sırasına** göre **1,2,3**… şeklinde belirtiniz.

	Meslek İçi Kamulaştırma Eğitiminin Faydaları(En Çok)
B20.1 Kamulaştırma davalarına girişteki beklentilerimi karşılamıştır.	**…**
B20.2 Hukuki konularda beklentilerimi karşılamıştır.	**…**
B20.3 Teknik konularda beklentilerimi karşılamıştır.	**…**
B20.4 Vatandaş psikolojisi konusunda beklentilerimi karşılamıştır.	**…**
B20.5 Sosyal etkiler konusunda beklentilerimi karşılamıştır.	**…**
B20.6 Yeniden yerleşim planlaması konusunda beklentilerimi karşılamıştır.	**…**
B20.7 Diğer (açıklayınız)…….	**…**

C. VATANDAŞ MEMNUNİYETİ

	Evet	**Hayır**
C1. Kendinizi Evrensel İnsan Hakları Bildirgesinin ne olduğunu bilen ve özümsemiş görüyor musunuz?	C1.1. ☐	C1.2. ☐
C2. Kendinizi Avrupa İnsan Hakları Bildirgesinin ne olduğunu bilen ve özümsemiş görüyor musunuz?	C2.1. ☐	C2.2. ☐
C3. Eğitiminizin kamulaştırmaya muhatap vatandaş memnuniyetine katkısı olmuş mudur?	C3.1. ☐	C3.2. ☐
C4. Kamulaştırma tecrübelerinizin kamulaştırmaya muhatap vatandaş memnuniyetine katkısı olmuş mudur?	C4.1. ☐	C4.2. ☐
C5. Size göre vatandaş uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	C5.1. ☐	C5.2. ☐
C6. Sözlü iletişim yazılı iletişime göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşta daha olumlu etki oluşturur mu?	C6.1. ☐	C6.2. ☐
C7. Sadece yazılı iletişim kamulaştırmaya muhatap vatandaşta olumsuz etkiye neden olur mu?	C7.1. ☐	C7.2. ☐
C8. Etkin iletişim kurmada kendinizi becerikli buluyor musunuz?	C8.1. ☐	C8.2. ☐
C9. Etkin iletişim kurmada kurumunuzu çaba içinde buluyor musunuz?	C9.1. ☐	C9.2. ☐
C10. Vatandaşla yaptığınız görüşmelerde kamulaştırma konusu, yapılan iş ve sonuçları hakkında, kurumunuzca, yeterince bilgi verildiğini düşünüyor musunuz?	C10.1. ☐	C10.2. ☐
C11. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaş kamulaştırma ile karşılaştığı için memnun mudur?	C11.1. ☐	C11.2. ☐
C12. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşın tam memnuniyeti mümkün müdür?	C12.1. ☐	C12.2. ☐
C13. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlardan uzlaşanlar bu uzlaşmadan memnun mudur?	C13.1. ☐	C13.2. ☐

C14. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlardan **uzlaşanların** hala memnuniyetsizlik gösterdiği hususları önem sırasına göre (1,2,3..) şeklinde sıralayınız. **Uzlaşan Vatandaşın Hala Memnun Olmadığı Konular (En Çok)**

C14.1 Kamulaştırmanın varlığı ...
C14.2 Bedelin düşük olması ...
C14.3 Komşularına göre zararının daha çok olduğunu düşünmesi ...
C14.4 İdarenin tavrı ...
C14.5 Kamulaştırılan gayrı menkulünün olduğu çevreyle ilişkisinin tamamen kesilmesi ...
C14.6 Kamulaştırmadan sonra idarenin takip ve ilgisinin kesilmesi ...
C14.7 Kamu yararının gerçekleşmemesi ...
C14.8 Yapılan kamu hizmetinden yararlanamaması ...
C14.9 Yapılan kamu hizmetinden sonra oluşan değer artışlarından yararlanamaması ...
C14.10 Kamulaştırmaya teğet veya yakın, değeri artan gayrımenkul maliklerinin herhangi bir külfetle karşılaşmaması ...
C14.11 Uzlaşmayanların mahkeme yoluyla daha fazla bedel almaları ...
C14.12 Bedel haricinde kaybettiğini düşündüğü psiko-sosyal ihtiyaçlarının karşılanmaması ...
C14.13 Başka bir şehre göç etmek zorunda kalması ...
C14.14 Diğer(açıklayınız) …… ...
C14.15 Diğer(açıklayınız) …… ...

C15. Vatandaş Memnuniyeti için kendinize ait geliştirdiğiniz yöntemler var mıdır? C15.1 ☐ Evet C15.2 ☐ Hayır

C16. (C15. Soruya cevabınız) Evetse 'vatandaş memnuniyeti' için **kendinize ait geliştirdiğiniz yöntemler**i sıralayınız? **Vatandaş Memnuniyeti İçin Benim En Çok Yaptıklarım**

C16.1 Vatandaşa detaylı bilgi veririm ...
C16.2 Ona yol gösteririm ...
C16.3 Kızdıracak tavırlardan uzak dururum ...
C16.4 Bir avukatla görüşmesini öneririm ...
C16.5 Tanıdığım bir avukata yönlendiririm ...
C16.6 İyi davranırım ...
C16.7 Kamu yararını ve bunun için kendisi gibi bazı kişilerin fedakarlığının gerektiğini anlatırım ...
C16.8 Diğer(açıklayınız) …… ...

C17. Kamulaştırmaya muhatap vatandaşların tam memnun olacağı ve kamulaştırma yatırımlarını kolaylaştıracak bir kamulaştırma yasasının yapılandırılması mümkün müdür?

C17.1 ☐ Evet (açıklayınız) .....
C17.2 ☐ Hayır (açıklayınız) .....

	Evet	**Hayır**
C18. Size göre kamulaştırma uygulayıcısı görevliler uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	C18.1. ☐	C18.2. ☐
C19. Size göre kamulaştırma uygulayıcısı kurumlar uzlaşma kültürüne yatkın mıdır?	C19.1. ☐	C19.2. ☐
C20. Size göre Kamulaştırma Yasası uzlaşma kültürünü teşvik etmekte midir?	C20.1. ☐	C20.2. ☐
C21. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlar sizin sıkıntılarınızın farkında mıdır?	C21.1. ☐	C21.2. ☐
C22. Size göre amirleriniz sizin sıkıntılarınızın farkında mıdır?	C22.1. ☐	C22.2. ☐
C23. Amirleriniz sizin sıkıntılarınızın giderilmesi için gayretli davranmakta mıdır?	C23.1. ☐	C23.2. ☐
C24. Size göre Kamulaştırma Yasası kamulaştırmaya muhatap vatandaşa yeterince avantaj sağlamakta mıdır?	C24.1. ☐	C24.2. ☐
C25. Size göre yasa kamulaştırmacı kurumlara yeterince avantaj sağlamakta mıdır?	C25.1. ☐	C25.2. ☐
C26. Kamulaştırma işinde insan ve toplum bilimlerinin önemi var mıdır?	C26.1. ☐	C26.2. ☐
C27. Siz özel hayatınızda maliki bulunduğunuz taşınmazlar nedeniyle kamulaştırmaya muhatap oldunuz mu?	C27.1. ☐	C27.2. ☐

C28. (C27. Soruya cevabınız) Evetse karşılaştığınız bu uygulamada yaşadığınız **olumlu** gelişmeleri önem sırasına göre sıralayınız. **Gayrımenkulüm Kamulaştırılırken Yaşadığım Olumlu Gelişmeler (En Çok)**

C28.1. İşleyişi bilmemden dolayı görevliler benim çıkarlarımı gözetti ...
C28.2. Uzlaşmadığım için mahkeme sonucu yüksek bedel aldım ...
C28.3. Kamu yararı söz konusu olduğundan mutluluk duydum ...
C28.4. Hemen anlaşarak kısa zamanda paramı aldım ...
C28.5. Kullanamadığım gayrımenkulümü paraya dönüştürmüş oldum ...
C28.6. Mesleki avantajlarımı bilen ilgili kurum daha fazla bedel takdir etti ...
C28.7. Plan değişikliği yaptırarak kamulaştırmadan kurtuldum ...
C28.8. Kamulaştırma sonucu oluşan değer artışı ile çok karlı bir alış veriş yapmış oldum ...
C28.9. Diğer(açıklayınız) …… ...

C29. (C27. Soruya cevabınız) Evetse karşılaştığınız bu uygulamada yaşadığınız **olumsuz** gelişmeleri önem sırasına göre sıralayınız. **Gayrımenkulüm Kamulaştırılırken Yaşadığım Olumsuz Gelişmeler (En Çok)**

C29.1. Görevliler ilgisizdi ...
C29.2. Benim bireysel çıkarlarım gözetilmiyordu ...
C29.3. Kamu yararı diye birkaç komşumun çıkarı gözetiliyordu ...
C29.4. Oluşan değer artışlarından yararlanamadım ...

Devamı var →

C29.5. Kamu yararı diyerek mahkeme yoluyla daha fazla bedel almam engellendi **...**

C29.6. Mesleki ilişkilerime dayalı psikolojik baskıya uğradım **...**

C29.7. Diğer(açıklayınız) …… **...**

C30. Vatandaşlar kamulaştırma bedeli karşılığını daha çok kırsal/kentsel taşınmaz mal olarak mı yoksa para olarak mı istemektedirler?

C30.1. ☐ Biz bir tercih hakkı sunmuyoruz
C30.2. ☐ Kırsal taşınmaz olarak
C30.3. ☐ Kentsel taşınmaz olarak
C30.4. ☐ Para olarak
C30.5. ☐ Vatandaş karar veremiyor
C30.6. ☐ Diğer(açıklayınız) ……

C31. Kamulaştırma bedelini para olarak alan vatandaşların bu parayı **nasıl kullandıkları**nı çoğunluk miktarına göre **1,2,3..** şeklinde sıralayınız.

Kamulaştırma Parasını Vatandaşın Kullanma Tercihi(En Çok)

C31.1. Yeni taşınmaz alımında **...**		C31.2. Seyahat amaçlı **...**	
C31.3. Eğitim amaçlı **...**		C31.4. Döviz alımında **...**	
C31.5. Borsada hisse alımında **...**		C31.6. Faiz yatırımında **...**	
C31.7. İstihdam amaçlı yatırımda **...**		C31.8. Alkol kullanımında **...**	
C31.9. Borç kapatmakta **...**		C31.10. Gece/eğlence hayatında **...**	
C31.11. Diğer(açıklayınız) ..... **...**			

C32. Kamulaştırma projelerinizde uyguladığınız **yeniden yerleşim eylem planınız** var mı? C32.1 ☐ Evet C32.2 ☐ Hayır

C33. (C32. Soruya cevabınız) **Hayırsa** kamulaştırmadan etkilenen aileler için yaptıklarınızı en çoktan en aza **1,2,3**… şeklinde sıralayınız.

Kamulaştırmadan Etkilenen Aileler İçin Yaptıklarımız(En Çok)

C33.1. Herhangi bir çalışma yapmıyoruz **...**
C33.2. Fedakarlıkları için onlara teşekkür ediyoruz. **...**
C33.3. Moral destek veriyoruz **...**
C33.4. Sorunlarını dinliyoruz **...**
C33.5. Aynı bölgede tamamen aynı özellikte başka bir taşınmazı satın alabileceklerini söylüyoruz **...**
C33.6. Başka bir bölgeye gitmelerini tavsiye ediyoruz **...**
C33.7. Bir avukatla görüşmelerini tavsiye ediyoruz **...**
C33.8. Diğer (açıklayınız)……. **...**

C34. (C32. Soruya cevabınız) **Hayırsa** kamulaştırmadan etkilenen aileler için yaptıklarınızın faydalarını en çoktan en aza **1,2,3...** şeklinde sıralayınız.

Yaptıklarımızın Kamulaştırmadan Etkilenen Ailelere Faydası(En Çok)

C34.1. Projenin süresinde bitirilmesini sağlar **...**
C34.2. Sosyal sorunları azaltır **...**
C34.3. Maliyetin artması engellenir **...**
C34.4. Daha düzenli ve çevreci yerleşimler oluşturulabilir **...**
C34.5. Devlet inancını kuvvetlendirir **...**
C34.6. Hiçbir faydası olmaz **...**
C34.7. Diğer (açıklayınız)……. **...**

D. SORUNLAR

D1. Kamulaştırma işinde karşılaşılan aşağıdaki sorun gruplarını **önem sırası**na göre **1,2,3**… şeklinde sıralayınız.

Sorunlar (En Önemli)

D1.1. Türkiye ve dünyada genel durum **...**
D1.2. Vatandaş memnuniyeti **...**
D1.3. Teknik İşlemler **...**
D1.4. İdari İşlemler **...**
D1.5. Mali kaynak **...**
D1.6. Yasa **...**
D1.7. Bedel tespiti **...**
D1.8. Uzlaşma yaklaşımı **...**
D1.9. Kurum **...**
D1.10. Yargı **...**

D2. a) Sorun adının **solunda yer alan kutucuklara** kamulaştırma işinde karşılaştığınız aşağıdaki sorunları **her grubu kendi içinde** sizin için önem sırasına göre **1,2,3... şeklinde** sıralayınız.

b) **Sağda bulunan (1,2,3,4,5) numaralı kutucuklara** her bir **sorun adının kendine göre**, sizin için önem derecesini de ☒ işareti ile mevcut ve **gelecek** 10-50 yıl için tahmin ettiğiniz durumunu belirtiniz.

ÖNEM DERECESİ SKALASI

1	2	3	4	5
Çok Yüksek (En önemli) %100	Yüksek %75	Orta %50	Düşük %25	Çok Düşük (Önemsiz) %0

a) Şıkkı İçin → **b) Şıkkı İçin**

	Mevcut	10 Yıl Sonra	50 Yıl Sonra
GENEL DURUM	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
D2.1. ...Coğrafi bilgi sistemi yoksunluğu	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.2. ...Coğrafi bilgi sistemlerinin entegre edilememesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.3. ... Kamulaştırmaya yetkili tek bir kurum olmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.4. ...Yer değişimini ve yeniden yerleşimi gerektiren kamulaştırmalar	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.5. ...Yer değişimi ile karşılaşan vatandaşlara ekonomik psikolojik hiçbir destek öngörülmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.6. ...Dünya nüfusunun artışı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.7. ...Türkiye nüfusunun artışı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.8. ...Eksik alınan kamu yararı kararları	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.9. ...Alınmayan kamu yararı kararları	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.10....Kamu yararı amacına uygun olmama	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.11....Ekonomik krizler	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.12....Belediye sınırları	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.13....Mücavir alan sınırları	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
VATANDAŞ MEMNUNİYETİ			
D2.14....Mülkiyet hakkına saygının yerleşmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.15....Planlama kararından önce gayrimenkulu kamulaştırılan vatandaşın görüşünün alınmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.16....Planda gösterilen kullanım amaçları tespiti kararına gayrimenkulu kamulaştırılan vatandaşında katılımının sağlanmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.17....Kamulaştırma kararından önce gayrimenkulu kamulaştırılan vatandaşın görüşünün alınmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.18....Kamulaştırma kararına gayrimenkulu kamulaştırılan vatandaşında katılımının sağlanmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.19....Kamulaştırmaya muhatap vatandaşın yaşayacağı manevi sarsıntının öngörülmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.20....Vatandaşlarla ilgili sözel verilerin bulunmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.21....Sosyolojik etütlerin yapılmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.22....Psikolojik etütlerin yapılmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.23....Muhatap vatandaşın bilgilendirilmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.24....Vatandaşa cahil muamelesi yapılması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.25....Kamuoyunun bilgilendirilmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.26....Kamulaştırmadan sonra muhatap vatandaşlarla hiçbir şekilde ilgilenilmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.27....Gecekondu kültürü	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.28....Vatandaşın karşılıksız almaya alışması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.29....Toplumun sosyolojik yapısı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.30....Toplumun psikolojik yapısı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.31....Siyasal iktidarların gecekondu affından oy toplamaya çalışması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.32....Kamu yatırımından elde edilen kara vatandaşın paydaş edilmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □

a) Şıkkı İçin ↓ b) Şıkkı İçin ↓

	Mevcut	10 Yıl Sonra	50 Yıl Sonra
TEKNİK İŞLEMLER	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
D2.33. ... Planlama yaklaşımı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.34. ... İmar planı yapımı ve değişiminde disiplinler arası iletişim eksikliği	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.35. ... İmar planları yapım aşamasından süregelen zemin ve plan uyumsuzlukları	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.36. ... Kamulaştırılan alandaki hatırlı kişiler nedeni ile bütün planların değişmesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.37. ... Harita üretimi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.38. ... Kadastronun tamamlanmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.39. ... Kadastronun sayısal olmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.40. ... Kadastro paftalarının dönüştürülememesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.41. ... Halihazır haritanın sayısal olmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.42. ... İmar planlarının sayısal olmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.43. ... Kısmi kamulaştırmalar	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
İDARİ İŞLEMLER			
D2.44. ... Malik tespiti	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.45. ... Hisseli taşınmazlar	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.46. ... Veraset intikallerinin yapılmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.47. ... Mülkiyeti davalı taşınmazların taraflarının tespiti	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.48. ... Tapu kayıtlarının alınması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.49. ... Tapu kayıtlarındaki hatalar	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.50. ... İdari şerh süresinin kısalığı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.51. ... Tapu sicil müdürlüklerinde yıl sonu yoğunluğu nedeniyle ödeneğin elde kalması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.52. ... Tapu sicil müdürlüklerinin mülkiyet haricindeki ayni haklarla ilgili değişiklikleri bildirmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.53. ... Çok hisseli küçük parsellerde ferağ işleminin maliyetinin yüksekliği	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.54. ... İrtifak hakkı tesis bedellerinin düşük olması nedeniyle işlemlerin uzaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.55. ... Tapu işlemlerinin güç ve zaman alıcı olması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.56. ... Ferağ süresinin azlığı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.57. ... Tescil	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.58. ... Uzlaşma sağlanmasından sonra tapu işlemlerinin resen yapılamaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.59. ... Kadastro kontrollerinin güç ve zaman alıcı olması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.60. ... Adres tespiti	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.61. ... Tebligat yöntemi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.62. ... Kamulaştırmanın bitişinden sonra taşınmazın boşaltılmasının zorluğu	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
MALİ KAYNAK			
D2.63. ... Mali kaynak yoksunluğu	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.64. ... İşleme başlamadan önce yatırım programında işin yer almaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.65. ... Ödeneklerin yıl sonundan önce harcanması zorunluluğu	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.66. ... Yatırım programında sıralama ve zaman tespiti	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.67. ... İş için gerekli olan yeterli ödeneğin hazırlanmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
YASA			
D2.68. ... Kamulaştırmanın öğrenilmesi ile vatandaş tarafından yapılan inşaat ve dikilen ağaçların da bedel tespitine konu olmasının yasayla engellenmemesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.69. ... 4650 Sayılı yasaya göre bürokratik işlemlerin fazlalığı	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.70. ... 4650 Sayılı yasaya göre bürokratik işlemlerin uzun sürmesi	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.71. ... 4650 Sayılı yasaya göre bürokratik işlemlerin masraflı olması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.72. ... Yasaların gereğinin yapılmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
D2.73. ... Taşınmaz ediniminde öncelikli olarak satın alma usulünün uygulanmaması	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □

a) Şıkkı İçin ↓ **b) Şıkkı İçin** ↓

	Mevcut 1 2 3 4 5	10 Yıl Sonra 1 2 3 4 5	50 Yıl Sonra 1 2 3 4 5
BEDEL TESPİTİ			
D2.74. **...** Kısmen kamulaştırılan parsellerdeki değer artışlarının bedel tespitinde hesaplamalara katıldığı halde kamulaştırma hattına teğet kalan parsellerdeki değer artışlarının dikkate alınmaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.75. **...** Uzlaşma komisyonunun vatandaşla uzlaşmada bedel tespit komisyonunun tespit ettiği bedelin üzerine çıkamaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.76. **...** Bedel tespit yöntemi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.77. **...** Bedel tespit komisyonunun kurum içinden olması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.78. **...** Bedel tespit komisyonunun oluşturulması ve toplanmasındaki zorluklar	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.79. **...** Bedel tespit komisyonunun kimlerden oluşacağının belirtilmemesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.80. **...** Bedel tespit komisyonunun takdire yaklaşımları	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.81. **...** Bedel tespit komisyonu üyelerine huzur hakkı verilmemesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.82. **...** Bedel tespitinde taşınmazı kamulaştırılan vatandaş görüşünün alınmaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.83. **...** Bedelin haddi layık görülmemesi nedeniyle artan maliyet ve tıkanma	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.84. **...** Taşınmazın olağan ve olağanüstü dönemlerde en iyi yatırım aracı olması nedeniyle çok değerli olması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.85. **...** Bedellerin bankada bloke edilmesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.86. **...** Taşınmaz değerlemesi yöntemi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.87. **...** Bedelin ödenme şekli	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.88. **...** Bedelin zamanında ödenmemesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.89. **...** Bedelsiz kamulaştırma	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.90. **...** Bedel ödenmeden önce emlak vergisi ilişiğinin kesilme zorunluluğunun olmaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.91. **...** Terk edilmiş, tarımsal ürün yetiştirilmeyen taşınmazların değerlendirilmesindeki zorluklar	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.92. **...** Arsa arazi ayrımının yapılamaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.93. **...** Şehir ve bölge faktörünün değerlendirmede dikkate alınmaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.94. **...** Kamulaştırma bedeli çok küçük olan taşınmazlar	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.95. **...** Yargıtay kararı kesinleşmeden yerel mahkeme kararına göre ödeme yapılması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.96. **...** Değer artışlarının anormal olması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.97. **...** Özel amacı olmayan emsal satışların tespit edilmesinin zorluğu	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.98. **...** Düşük vergi beyannamesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.99. **...** Ödenen faizin yetersizliği	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.100. **...** Tamamlanmamış kamulaştırmaların komşu tamamlananlar nedeniyle maliyetinin artması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
UZLAŞMA			
D2.101. **...** Uzlaşma komisyonunun kurum içinden olması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.102. **...** Uzlaşma komisyonunun oluşturulması ve toplanmasındaki zorluklar	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.103. **...** Uzlaşma komisyonunun kimlerden oluşacağının belirtilmemesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.104. **...** Uzlaşma komisyonu üyelerine huzur hakkı verilmemesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.105. **...** Uzlaşma komisyonunun takdire yaklaşımları	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.106. **...** Uzlaşma komisyonunun bedel tespit komisyonunun tespit ettiği bedelin üzerine çıkamaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
KURUM			
D2.107. **...** Kamu kurumlarına duyulan güvensizlik	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.108. **...** Kurumların yaptığı kayırmacılık	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.109. **...** Diğer kurumların vatandaşa yaklaşımı	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.110. **...** Kurumlar arası koordinasyon eksikliği	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.111. **...** Kurum içi koordinasyon eksikliği	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.112. **...** Uzman personel yoksunluğu	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.113. **...** Kamulaştırmacı personelin empati yapmaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.114. **...** Kamulaştırma birimi personelinin güvenliği	□□□□□	□□□□□	□□□□□

a) Şıkkı İçin → YARGI	Mevcut 1 2 3 4 5	b) Şıkkı İçin → 10 Yıl Sonra 1 2 3 4 5	50 Yıl Sonra 1 2 3 4 5
D2.115...Uzman kamulaştırma mahkemesi yoksunluğu	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.116...Mahkeme masraflarının çok yüksek olması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.117...Davaya konu olan taşınmazlar nedeniyle yatırımın kesintiye uğraması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.118...Aynı mevkideki kamulaştırmalarda yakın parsellere farklı mahkemelerin bakması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.119...Mahkemelerce artırılan kamulaştırma bedellerinin mal sahiplerinin beklentilerini yükseltmesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.120...Mahkemelerce artırılan kamulaştırma bedellerinin serbest çalışan avukatlarda beklenti oluşturması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.121...Bilirkişilik kurumunun işleyişi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.122...Bilirkişilerin yaptığı anormal yüksek bedel tespitleri	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.123...Bilirkişilerin tehdit edilmeleri	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.124...Bilirkişilerin kimlerden oluşacağının belirtilmemesi	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.125...Bilirkişilerin özgürce karar verememeleri	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.126...Bilirkişilerin arazi sınıflandırmasında sürekli en iyi arazi sınıfı olarak raporlaması	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.127...Diğer(açıklayınız).....	□□□□□	□□□□□	□□□□□
D2.128...Diğer(açıklayınız).....	□□□□□	□□□□□	□□□□□

E. GENEL

	Evet	Hayır
E1. Size göre kamulaştırma yapan kurumların kamulaştırmadan **tam memnuniyeti** mümkün müdür?	E1.1□	E1.2□
E2. Size göre kurumunuz kamulaştırma yaptığı için memnun mudur?	E2.1□	E2.2□
E3. Kamulaştırma yapan kurumların iyileştirilmesine ihtiyaç var mıdır?	E3.1□	E3.2□
E4. Kurumunuz kamulaştırma yapmaya istekli midir?	E4.1□	E4.2□
E5. Siz kamulaştırma işini kurumsal olarak iyi yaptığınıza inanıyor musunuz?	E5.1□	E5.2□

E6. Kamulaştırma işini ülkenin tamamında organize edecek lider **yeni bir kurum** ve bağlı il müdürlükleri oluşturarak bütün kamulaştırmanın bu kurum tarafından yapılması fikrine katılıyor musunuz? Neden?

E6.1□ Evet (açıklayınız) .....

E6.2□ Hayır (açıklayınız) .....

E7. Avrupa Birliği'nin bakışı sizi etkilemekte midir? Nasıl?

E7.1□ Evet (açıklayınız) .....

E7.2□ Hayır (açıklayınız) .....

E8. Kurumunuzda **kamulaştırma** işinde AB'ye uyum kapsamında herhangi **bir çalışma** yürütülmekte midir?

E8.1□ Evet (açıklayınız) .....

E8.2□ Hayır (açıklayınız) .....

E9. Size göre AİHM'de açılan davaları **kazanmamız için** ne yapılmalıdır? (**Öncelik sırası**na göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

	Öncelik Sırası
E9.1 Dışişleri Bakanlığı'nda kamulaştırmacı teknik elemanlar istihdam edilmelidir	...
E9.2 Kamulaştırma Uzmanlığı adı altında disiplinler arası yeni bir meslek grubu oluşturulmalıdır	...
E9.3 Disiplinler arası bir araç olan Coğrafi Bilgi Sistemlerinden yararlanılmalıdır	...
E9.4 AİHM'de ülkemizi savunan hukuk elemanları arasında teknik elemanlarda olmalıdır	...
E9.5 Yasalarımız AB müktesebatına tam uyumlu bir duruma getirilmelidir	...
E9.6 Kamulaştırma kararının ilgili vatandaşla beraber alınması gerekir	...
E9.7 Kamulaştırmacı teknik elemanlara AİHM ile ilgili eğitim verilmelidir	...
E9.8 Ülkemizde kamulaştırma yapmaya yetkili AB'ye bağlı uluslararası bir kurum oluşturulmalıdır	...
E9.9 AİHM'yi tanımadığımız ilan edilmelidir	...
E9.10 Diğer(açıklayınız).....	...
E9.11 Diğer(açıklayınız).....	...

E10. Sizce kamulaştırmacı bir kurumda kamulaştırma bedel tespit komisyonu ve üyesi adedi ne olmalıdır?

Komisyon Adedi	E10.1.1 □1	E10.1.2 □2	E10.1.3 □3	E10.1.4 □Diğer.....
Komisyon **Üye**si Adedi	E10.2.1 □3	E10.2.2 □5	E10.2.3 □7	E10.2.4 □Diğer.....

E11. Size göre kamulaştırmacı bir kurumda kamulaştırma **bedel tespit komisyonu kimlerden** oluşmalıdır?

	Adedi
E11.1 Taşınmazın maliki	**...**
E11.2 Taşınmaz malikinin uygun gördüğü kişiler	**...**
E11.3 Taşınmaz malikinin komşuları	**...**
E11.4 Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan maliki tanımayan kişiler	**...**
E11.5 Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	**...**
E11.6 Harita Mühendisi	**...**
E11.7 Değerleme Uzmanı	**...**
E11.8 Ziraat Mühendisi	**...**
E11.9 Serbest Emlakçı	**...**
E11.10 İnşaat Mühendisi	**...**
E11.11 Tapu Sicil Memuru	**...**
E11.12 Mimar	**...**
E11.13 Avukat	**...**
E11.14 Şehir Bölge Planlamacısı	**...**
E11.15 Diğer(açıklayınız).....	**...**
E11.16 Diğer(açıklayınız).....	**...**

E12. Sizce bedel tespiti vergi, piyasa ve malikin istediği değerlerden **hangisi** üzerinden yapılmalıdır?

E12.1 Vergi değeri ☐
E12.2 Piyasa değeri ☐
E12.3 Malikin istediği değer ☐
E12.4 Bu seçeneklerden karma ☐ ……..
E12.5 Diğer(açıklayınız) ☐ ……..

E13. Mal sahibinin **beyan ettiği değer** bedel tespitinde kullanılmalı mıdır? Nasıl?

E13.1☐ Evet (açıklayınız) .....
E13.2☐ Hayır (açıklayınız) .....

E14. Sizce kamulaştırmacı bir kurumda kamulaştırma uzlaşma komisyonu ve üyesi adedi ne olmalıdır?

Komisyon Adedi	E14.1.1 ☐1	E14.1.2 ☐2	E14.1.3 ☐3	E14.1.4 ☐Diğer.....
Komisyon Üyesi Adedi	E14.2.1 ☐3	E14.2.2 ☐5	E14.2.3 ☐7	E14.2.4 ☐Diğer.....

E15. Sizce kamulaştırmacı bir kurumda kamulaştırma **uzlaşma komisyonu kimlerden** oluşmalıdır?

	Adedi
E15.1 Taşınmazın maliki	**...**
E15.2 Taşınmaz malikinin uygun gördüğü kişiler	**...**
E15.3 Taşınmaz malikinin komşuları	**...**
E15.4 Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan maliki tanımayan kişiler	**...**
E15.5 Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	**...**
E15.6 Harita Mühendisi	**...**
E15.7 Değerleme Uzmanı	**...**
E15.8 Ziraat Mühendisi	**...**
E15.9 Serbest Emlakçı	**...**
E15.10 İnşaat Mühendisi	**...**
E15.11 Tapu Sicil Memuru	**...**
E15.12 Mimar	**...**
E15.13 Avukat	**...**
E15.14 Şehir Bölge Planlamacısı	**...**
E15.15 Diğer(açıklayınız).....	**...**
E15.16 Diğer(açıklayınız).....	**...**

E16. Sizce uzman kamulaştırma mahkemeleri kurulmasının **ne gibi yarar**ı olur?

E16.1☐ Evet yararı olur (açıklayınız) .....
E16.2☐ Hayır yararı olmaz(açıklayınız) .....

E17. Sizce kamulaştırma mahkeme bilirkişi komisyonu ve üyesi adedi ne olmalıdır?

Bilirkişi Komisyon Adedi	E17.1.1 ☐1	E17.1.2 ☐2	E17.1.3 ☐3	E17.1.4 ☐Diğer.....
Bilirkişi Komisyon Üyesi Adedi	E17.2.1 ☐3	E17.2.2 ☐5	E17.2.3 ☐7	E17.2.4 ☐Diğer.....

E18. Sizce kamulaştırma mahkeme **bilirkişi komisyonu kimlerden** oluşmalıdır?

	Adedi
E18.1 Taşınmazın maliki	...
E18.2 Taşınmaz malikinin uygun gördüğü kişiler	...
E18.3 Taşınmaz malikinin komşuları	...
E18.4 Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan maliki tanımayan kişiler	...
E18.5 Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	...
E18.6 Harita Mühendisi	...
E18.7 Değerleme Uzmanı	...
E18.8 Ziraat Mühendisi	...
E18.9 Serbest Emlakçı	...
E18.10 İnşaat Mühendisi	...
E18.11 Tapu Sicil Memuru	...
E18.12 Mimar	...
E18.13 Avukat	...
E18.14 Şehir Bölge Planlamacısı	...
E18.15 Diğer(açıklayınız).....	...
E18.16 Diğer(açıklayınız).....	...

E19. Size göre mahkeme bilirkişileri ile kurum bedel tespit komisyonlarının takdir ettikleri bedeller arasındaki **farkın sebebi** mevcut ve gelecekte nedir/ne olacaktır ? (**Öncelik sırası**na göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

	Mevcut	**10Yıl Sonra**	**50Yıl Sonra**
Bilirkişilerin vatandaşla kurduğu gayrı resmi bağ	E19.1.1 ...	E19.1.2 ...	E19.1.3 ...
Kurumların gerçek değerin altında takdir yapması	E19.2.1 ...	E19.2.2 ...	E19.2.3 ...
Emsal değerlerin güvenilir olmaması	E19.3.1 ...	E19.3.2 ...	E19.3.3 ...
Uzlaşma Komisyonunun bedeli artıramaması	E19.4.1 ...	E19.4.2 ...	E19.4.3 ...
Bedel Tespit Komisyonunun (BTK) yetersizliği	E19.5.1 ...	E19.5.2 ...	E19.5.3 ...
BTK nın Değer tespit yönteminin yanlış olması	E19.6.1 ...	E19.6.2 ...	E19.6.3 ...
BTK nın bedel takdir ederken ücret alamaması	E19.7.1 ...	E19.7.2 ...	E19.7.3 ...
Değer takdirinde standart olmaması	E19.8.1 ...	E19.8.2 ...	E19.8.3 ...
Coğrafi bilgi sistemlerinden yararlanılmaması	E19.9.1 ...	E19.9.2 ...	E19.9.3 ...
Kamu kaynaklarının kısıtlılığı	E19.10.1 ...	E19.10.2 ...	E19.10.3 ...
Takdir edilen bedel gerekçelerinin anlatılamaması	E19.11.1 ...	E19.11.2 ...	E19.11.3 ...
Diğer(açıklayınız).....	E19.12.1 ...	E19.12.2 ...	E19.12.3 ...
Diğer(açıklayınız).....	E19.13.1 ...	E19.13.2 ...	E19.13.3 ...

E20. Size göre muhatap **vatandaşın** hiçbir şekilde **rahatsız olmayacağı**, bütün maddi ve manevi zararlarının bedelinin tam olarak karşılanabileceği aynı zamanda **kurumların yatırım yapmasını engellemeyecek** bir bedel tespiti mümkün müdür?

E20.1 ☐ Evet (açıklayınız) .....
E20.2 ☐ Hayır (açıklayınız) .....

E21. Sizce 4650 Sayılı yasayla kamulaştırmacı kurumların yaptığı çalışmalar ve bedel tespiti **ikincil bir seviye**ye, sadece **mahkemelere hazırlığa** mı dönüşmüştür? E21.1☐ Evet E21.2☐ Hayır

E22. Kamulaştırmaların **yargıya intikal etmemesi** için **yapılması gereken**leri öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız.

	Öncelikle Yapılması Gereken
E22.1 Taşınmaz malikinin kamulaştırma planı kararlarına katılımının sağlanması	...
E22.2 Taşınmaz malikinin kamulaştırma bedel tespit komisyonu kararlarına katılımının sağlanması	...
E22.3 Bedel tespit komisyonlarının takdir ettiği bedelin uzlaşma komisyonunda serbestçe üstüne çıkılabilmesi	...
E22.4 Bedel tespit komisyonlarının alanında uzman ön lisans ve lisans mezunlarından oluşması	...
E22.5 Kamulaştırmacı yeni bir kurumun kurulması	...
E22.6 Disiplinler arası bir eğitim alan kamulaştırma uzmanı yetiştirilmesi	...
E22.7 Kamulaştırmacılara sosyoloji ve psikoloji eğitimi verilmesi	...
E22.8 Kurumlarda coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi	...
E22.9 Mahkemelerde coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi	...
E22.10 Ağır vergi yükünün kaldırılarak vatandaşların gerçek vergi beyanında bulunmasının sağlanması	...
E22.11 Bedel tespit komisyonlarının her yıl bütün kurumların katıldığı merkezi eğitimlere katılması	...

→

E22.12 Bedel tespit komisyonlarının kurum içi ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması ...
E22.13 Kurumların kamulaştırma ödeneklerinin artırılması ...
E22.14 Bedel tespit komisyonlarına ücret ödenmesi ...
E22.15 Mahkemelerde avukatlarla beraber teknik elemanlarında bulunma zorunluluğu getirilmesi ...
E22.16 Bilirkişi komisyonlarının kamu kurumları ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması ...
E22.17 Objektifliği sağlamak için mahkeme bilirkişilerinin başka şehirlerden seçilmesi ...
E22.18 Diğer(açıklayınız)..... ...
E22.19 Diğer(açıklayınız)..... ...

E23. Size göre mahkeme bilirkişileri ile kurum bedel tespit komisyonlarının takdir ettikleri bedeller arasındaki **farkın ortadan kaldırılması için** ne yapılmalıdır? **(**Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız**)** **Öncelikle Yapılması Gereken**

E23.1 Bilirkişi ve bedel tespit komisyonlarının aynı kriterlere göre oluşturulmasının zorunlu hale getirilmesi ...
E23.2 Taşınmaz malikinin kamulaştırma planı kararlarına katılımının sağlanması ...
E23.3 Taşınmaz malikinin kamulaştırma bedel tespit komisyonu kararlarına katılımının sağlanması ...
E23.4 Taşınmaz malikinin kamulaştırma bilirkişi komisyonu kararlarına katılımının sağlanması ...
E23.5 Bedel tespit komisyonlarının takdir ettiği bedelin uzlaşma komisyonunda serbestçe üstüne çıkılabilmesi ...
E23.6 Bedel tespit komisyonlarının alanında uzman ön lisans ve lisans mezunlarından oluşması ...
E23.7 Kamulaştırmacı yeni bir kurumun kurulması ...
E23.8 Disiplinler arası bir eğitim alan kamulaştırma uzmanı yetiştirilmesi ...
E23.9 Bilirkişilerin kamulaştırma uzmanlarından oluşması ...
E23.10 Bilirkişilere sosyoloji ve psikoloji eğitimi verilmesi ...
E23.11 Kamulaştırmacılara sosyoloji ve psikoloji eğitimi verilmesi ...
E23.12 Kurumlarda coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi ...
E23.13 Mahkemelerde coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi ...
E23.14 Ağır vergi yükünün kaldırılarak vatandaşların gerçek vergi beyanında bulunmasının sağlanması ...
E23.15 Bedel tespit komisyonlarının her yıl bütün kurumların katıldığı merkezi eğitimlere katılması ...
E23.16 Bilirkişilerin her yıl bütün kurumların katıldığı merkezi eğitimlere katılması ...
E23.17 Bedel tespit komisyonlarının kurum içi ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması ...
E23.18 Kurumların kamulaştırma ödeneklerinin artırılması ...
E23.19 Bedel tespit komisyonlarına ücret ödenmesi ...
E23.20 Mahkemelerde avukatlarla beraber teknik elemanlarında bulunma zorunluluğu getirilmesi ...
E23.21 Bilirkişi komisyonlarının kamu kurumları ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması ...
E23.22 Objektifliği sağlamak için mahkeme bilirkişilerinin başka şehirlerden seçilmesi ...
E23.23 Diğer(açıklayınız)..... ...
E23.24 Diğer(açıklayınız)..... ...

E24. Size göre 4650 Sayılı Yasa ile değiştirilen 2942 Sayılı Yasanın değiştirilmeden önceki ve sonraki **olumlu** yönlerini aşağıdaki tabloya yazınız.

4650 Sayılı Yasadan Önce 2942 SY nın OLUMLU Yönleri	**4650 Sayılı Yasadan Sonra 2942 SY nın OLUMLU Yönleri**
E24.1.1)	E24.2.1)
E24.1.2)	E24.2.2)
E24.1.3)	E24.2.3)
E24.1.4)	E24.2.4)
E24.1.5)	E24.2.5)
E24.1.6)	E24.2.6)
E24.1.7)	E24.2.7)
E24.1.8)	E24.2.8)
E24.1.9)	E24.2.9)

E25. Size göre 4650 Sayılı Yasa ile değiştirilen 2942 Sayılı Yasanın değiştirilmeden önceki ve sonraki **olumsuz** yönlerini aşağıdaki tabloya yazınız.

4650 Sayılı Yasadan **Önce** 2942 SY nın OLUMSUZ Yönleri	4650 Sayılı Yasadan **Sonra** 2942 SY nın OLUMSUZ Yönleri
E25.1.1)	E25.2.1)
E25.1.2)	E25.2.2)
E25.1.3)	E25.2.3)
E25.1.4)	E25.2.4)
E25.1.5)	E25.2.5)
E25.1.6)	E25.2.6)
E25.1.7)	E25.2.7)
E25.1.8)	E25.2.8)
E25.1.9)	E25.2.9)

	Evet	Hayır
E26. Kamulaştırma Yasasının yeniden yapılandırılmasına ihtiyaç var mıdır?	E26.1☐	E26.2☐
E27. Mevcut kamulaştırma yasası beklentilerinizi karşılamakta mıdır?	E27.1☐	E27.2☐
E28. Kamulaştırma yasasının değiştirilmesi size göre gerekiyor mu?	E28.1☐	E28.2☐
E29. Hayırsa **uygulayıcıların yaklaşımının** yeniden yapılandırılması karşılaşılan sorunları çözer mi?	E29.1☐	E29.2☐

E30. Nazım imar planlarına göre**(uygulama imar planı yapılmadan önce) kamulaştırma yapılması** size göre kamu yararı için daha uygun olabilir mi?

E30.1☐ Evet (açıklayınız) .....

E30.2☐ Hayır (açıklayınız) .....

E31. Size göre kamulaştırma işinde mevcutta ve gelecekte **hangi aşama ön planda**dır / ön planda olacaktır?
(Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

	Mevcut	10Yıl Sonra	50Yıl Sonra
Yeniden yerleşim eylem planı	E31.1.1 …	E31.1.2 …	E31.1.3 …
Sosyal çalışmalar	E31.2.1 …	E31.2.2 …	E31.2.3 …
Harita üretimi	E31.3.1 …	E31.3.2 …	E31.3.3 …
Bedel tespiti	E31.4.1 …	E31.4.2 …	E31.4.3 …
Coğrafi bilgi sistemleri analizleri	E31.5.1 …	E31.5.2 …	E31.5.3 …
Hukuki çalışmalar	E31.6.1 …	E31.6.2 …	E31.6.3 …
Planlama	E31.7.1 …	E31.7.2 …	E31.7.3 …
Diğer(açıklayınız).....	E31.8.1 …	E31.8.2 …	E31.8.3 …
Diğer(açıklayınız).....	E31.9.1 …	E31.9.2 …	E31.9.3 …

E32. Ülkemizde kamulaştırma **altyapısının yeterlilik derecesi**ni mevcut ve gelecek için değerlendiriniz?
(Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

	Mevcut	10Yıl Sonra	50Yıl Sonra
Coğrafi bilgi sistemleri analizleri	E32.1.1 …	E32.1.2 …	E32.1.3 …
Ülke planı	E32.2.1 …	E32.2.2 …	E32.2.3 …
Stratejik planlar	E32.3.1 …	E32.3.2 …	E32.3.3 …
Taktik planlar	E32.4.1 …	E32.4.2 …	E32.4.3 …
Bölge planları	E32.5.1 …	E32.5.2 …	E32.5.3 …
Nazım planlar	E32.6.1 …	E32.6.2 …	E32.6.3 …
İmar planları	E32.7.1 …	E32.7.2 …	E32.7.3 …
Halihazır harita	E32.8.1 …	E32.8.2 …	E32.8.3 …
Kadastral harita	E32.9.1 …	E32.9.2 …	E32.9.3 …
Uluslararası standartlara uygun kurumsal yapı	E32.10.1 …	E32.10.2 …	E32.10.3 …
Kurumlar arası işbirliği	E32.11.1 …	E32.11.2 …	E32.11.3 …
Kurumsal organizasyon	E32.12.1 …	E32.12.2 …	E32.12.3 …
Kurumsal planlar	E32.13.1 …	E32.13.2 …	E32.13.3 …
Hukuksal yaklaşım	E32.14.1 …	E32.14.2 …	E32.14.3 …
Kurumsal yapı	E32.15.1 …	E32.15.2 …	E32.15.3 …
Yetişmiş eleman	E32.16.1 …	E32.16.2 …	E32.16.3 …

→

Teknoloji kullanımı	E32.17.1 ...	E32.17.2 ...	E32.17.3 ...
Kaliteli kamulaştırma	E32.18.1 ...	E32.18.2 ...	E32.18.3 ...
Diğer(açıklayınız).....	E32.19.1 ...	E32.19.2 ...	E32.19.3 ...
Diğer(açıklayınız).....	E32.20.1 ...	E32.20.2 ...	E32.20.3 ...

E33. Kamulaştırma ile ilgili bugüne kadar **kişisel olarak** üstlerinize, kurumunuza veya diğer kurumlara verdiğiniz görüş ve önerileriniz nelerdir?
(açıklayınız).....
(açıklayınız).....

E34.Kamulaştırma ile ilgili bugüne kadar **kurumsal olarak** üstlerinize, üst kurumunuza veya diğer kurumlara verdiğiniz görüş ve önerileriniz nelerdir?
(açıklayınız).....
(açıklayınız).....

EK-3 Vatandaş Anketi(3 Numaralı Anket)

Kamulaştırmaya Muhatap Olduğunuz Kurum Adı

Belediye Başkanlığı ☐ ……..
Devlet Su İşleri Gen.Md. ☐ ……..
Karayolları Gen.Md. ☐ ……..
Diğer(açıklayınız….) ☐ ……..

Çalıştığınız İş Adı :

Çalışmıyorum ☐ .....
Çiftçiyim ☐ .....
İşçiyim ☐ .....
Memurum ☐ .....
Diğer(açıklayınız….) ☐ .....

Kişisel e-Posta Adresiniz: …….....…….@.....

A. VATANDAŞ PROFİLİ (Kamulaştırmaya Muhatap)

Kişisel Bilgiler (**Anketi dolduran kişinin**)

A1. Cinsiyetiniz A1.1. ☐ Kadın A1.2. ☐ Erkek

A2. Doğum Yeriniz(İl/İlçe) :……..……/…….....

A3. Yaşınız A3.1. ☐ 20-25 A3.2. ☐ 26-30 A3.3. ☐ 31-35 A3.4. ☐ 36-40 A3.5. ☐ 41-45
A3.6. ☐ 46-50 A3.7. ☐ 51-55 A3.8. ☐ 56-60 A3.9. ☐ DİĞER(açıklayınız)

A4. Eğitim durumunuz A4.1. ☐ Lisans A4.2. ☐ Yüksek Lisans A4.3. ☐ Doktora A4.4. ☐ Ön Lisans A4.5. ☐Diğer(…..)

A5. Mezuniyet yılınız nedir? A5.1. ☐ 1975-1980 A5.2. ☐ 1981-1985 A5.3. ☐ 1986-1990
A5.4. ☐ 1991-1995 A5.5. ☐ 1996-2000 A5.6. ☐ 2001-2005
A5.7. ☐ 2006-2009 A5.8. ☐ Diğer(açıklayınız)…….

A6. Mezun olduğunuz okulun adı nedir? (açıklayınız)……..

A7. Mezun olduğunuz bölümün adı nedir? A7.1. ☐ Harita A7.2. ☐ Ziraat A7.3. ☐ Şehir ve Bölge Planlama
A7.4. ☐ İnşaat A7.5. ☐ Mimarlık A7.6. ☐ Diğer(....)

A8. Ailenizdeki konumunuz ve adı:
A8.1. ☐ Aile Reisi ……..
A8.2. ☐ Aile Reisinin Eşi ……..
A8.3. ☐ Büyük Aile Ferdi ...……..
A8.4. ☐ Aile Ferdi ...……..
A8.5. ☐ Diğer(açıklayınız) ……..…

A9. Sizi mevcut **hayat düzeninize en çok bağlayan** hangisidir? (Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

	En Çok	
A9.1.	**…** İşim	Çünkü.....
A9.2.	**…** Kurumum	Çünkü .....
A9.3.	**…** Çalıştığım şehir	Çünkü.....
A9.4.	**…** Arsa-arazilerim	Çünkü.....
A9.5.	**…** Akraba-Dostlarım	Çünkü.....
A9.6.	**…** Diğer(açıklayınız)	Çünkü.....

A10. Aylık maaş gelir düzeyiniz nedir?(TL) A10.1. ☐ 0-700 A10.2. ☐ 700-1000 A10.3. ☐ 1000-1200 A10.4. ☐ 1200-1600
A10.5. ☐ 1600-2000 A10.6. ☐ 2000-2500 A10.7. ☐ 2500 ve üzeri

	Evet	**Hayır**
A11. Kamulaştırma işinin iyi bir kentleşme aracı olduğuna inanıyor musunuz?	A11.1. ☐	A11..2. ☐
A12. Kamulaştırma işinin şehrinizin gelişimine katkıda bulunduğuna inanıyor musunuz?	A12.1. ☐	A12..2. ☐
A13. Kamulaştırma işinin size bir yarar sağladığına inanıyor musunuz?	A13.1. ☐	A13..2. ☐
A14. Kamulaştırma işinin size bir katkıda bulunduğuna inanıyor musunuz?	A14.1. ☐	A14..2. ☐
A15. Bu şehirde yaşamaktan memnun musunuz?	A15.1. ☐	A15..2. ☐
A16. Gelecekte de bu şehirde yaşamak istiyor musunuz?	A16.1. ☐	A16..2. ☐
A17. Fırsat olsa başka bir şehre sürekli yaşamak için gider miydiniz?	A17.1. ☐	A17..2. ☐
A18. Gayrimenkulünüzün kamulaştırılması gelecek ile ilgili hedeflerinizi değiştirdi mi?	A18.1. ☐	A18..2. ☐

A19. İlk kez kamulaştırma ile kaç yıl önce karşılaştınız? A19.1. ☐ 1-4 A19.2. ☐ 5-8 A19.3. ☐ 9-12
A19.4. ☐ 13-16 A19.5. ☐ 17-20 A19.6. ☐ Diğer(açıklayınız)…

A20. Toplamda kaç gayrımenkulünüz kamulaştırıldı? A20.1. ☐ 1 A20.2. ☐ 2 A20.3. ☐ 3
A20.4. ☐ 4 A20.5. ☐ 5 A20.6. ☐ Diğer(açıklayınız)…

A21. Kamulaştırmaya konu gayrımenkulünüzde mülkiyet durumunuz neydi? A21.1. ☐ Hisseli A21.2. ☐ Tam

A22. Kamulaştırmaya konu gayrımenkulünüze verilen bedel neydi?

A22.1 İDARENİN VERDİĞİ **……...**
A22.2 MAHKEMENİN VERDİĞİ **……...**
A22.3 BENCE OLMASI GEREKEN **……...**

A23. Kamulaştırma ile karşılaşmaktan memnun musunuz ? A23.1. ☐ Evet A23.2. ☐ Hayır

A24. Kamulaştırma ile karşılaşmaktan memnun iseniz bunun nedeni nedir? (Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

A24.1 Kamulaştırma ile daha önce yararlanamadığım gayrımenkulümün bedelinden yararlandım **...**
A24.2 Bedel beklediğim değerden çok yüksekti **...**
A24.3 Komşularıma göre karlıydım **...**
A24.4 İdarenin tavrı çok iyiydi **...**
A24.5 Yeni bir çevreyle ilişkilerimin gelişmesini sağladı **...**
A24.6 Kamulaştırmadan sonra idare sürekli takip ve ilgisini devam ettirdi **...**
A24.7 Herkesin yararına güzel bir iş gerçekleştirildi **...**
A24.8 Yapılan kamu hizmetinden bende yararlanabiliyorum **...**
A24.9 Yapılan kamu hizmetinden sonra oluşan değer artışlarından bende yararlandım **...**
A24.10 Kamulaştırma diğer komşu maliklerle bana; herkese adaletli bir şekilde yapıldı **...**
A24.11 Uzlaşmayanlardan mahkemeye gidenlerde bizimle aynı değerde bedel aldı **...**
A24.12 Bedel haricinde idare, bize sürekli psiko-sosyal ihtiyaçlarımızın karşılanması için yardımcı oldu **...**
A24.13 Toprağımdan ve şehrimden göç etmek zorunda kalmadım **...**
A24.14 Diğer(açıklayınız) …… **...**
A24.15 Diğer(açıklayınız) …… **...**

A25. Kamulaştırma ile karşılaşmaktan memnun değilseniz bunun nedeni nedir? (Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

A25.1 Kamulaştırmanın varlığı **...**
A25.2 Bedelin düşük olması **...**
A25.3 Komşularıma göre zararımın daha çok olması **...**
A25.4 İdarenin tavrı **...**
A25.5 Kamulaştırılan gayrımenkulümün olduğu çevreyle ilişkimin tamamen kesilmesi **...**
A25.6 Kamulaştırmadan sonra idarenin takip ve ilgisinin kesilmesi **...**
A25.7 Kamu yararının gerçekleşmemesi **...**
A25.8 Yapılan kamu hizmetinden yararlanamamam **...**
A25.9 Yapılan kamu hizmetinden sonra oluşan değer artışlarından yararlanamamam **...**
A25.10 Kamulaştırmaya teğet veya yakın, değeri artan gayrımenkul maliklerinin herhangi bir külfetle karşılaşmaması **...**
A25.11 Uzlaşmayanların mahkeme yoluyla daha fazla bedel almaları **...**
A25.12 Bedel haricinde kaybettiğim psiko-sosyal ihtiyaçlarımın karşılanmaması **...**
A25.13 Başka bir şehre göç etmek zorunda kalmam **...**
A25.14 Diğer(açıklayınız) …… **...**
A25.15 Diğer(açıklayınız) …… **...**

A26. Kamulaştırma davaları ile karşılaştınız mı ? A26.1. ☐ Evet A26.2. ☐ Hayır
A27. Kamulaştırma davaları ile karşılaşmaktan memnun musunuz ? A27.1. ☐ Evet A27.2. ☐ Hayır

A28. Kamulaştırma davaları ile karşılaşmaktan memnun iseniz bunun nedeni nedir? (Önceliğine göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

A28.1 Dava ile idarenin haksız uygulamaları engellendi **...**
A28.2 Bedel idarenin verdiği değerden çok yüksekti **...**
A28.3 Komşularıma göre karlıydım **...**
A28.4 Mahkemenin tavrı çok iyiydi ...
A28.5 Bilirkişiler dava sürecinde sürekli takip ve ilgi gösterdi **...**
A28.6 Bilirkişiler dava sürecinde bizden yana tavır gösterdiler **...**
A28.7 Herkesin yararına güzel bir iş gerçekleştirildi **...**
A28.8 Yapılan kamu hizmetinden dava sonucu bende yararlanabiliyorum **...**
A28.9 Yapılan kamu hizmetinden sonra oluşan değer artışlarından dava sonucu bende yararlandım **...**
A28.10 Kamulaştırma davası diğer komşu maliklerle bana; herkese adaletli bir şekilde davranılmasını sağladı **...**
A28.11 Dava ile karşılaşmadan uzlaşanlardan daha fazla bedel aldık **...**
A28.12 Bedel haricinde mahkeme, bize sürekli moral destek verdi **...**
A28.13 Diğer(açıklayınız) …… **...**
A28.14 Diğer(açıklayınız) …… **...**

A29. Kamulaştırma davaları ile karşılaşmaktan memnun değilseniz bunun nedeni nedir? (**1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

A29.1 Davanın varlığı **...**
A29.2 Dava sonucunda da bedelin düşük olması **...**
A29.3 Dava sonucuna göre de komşularımdan daha çok zararımın olması **...**
A29.4 Mahkemenin tavrının kurum lehine olması **...**

→

A29.5 Bilirkişilerin tavrının kurum lehine olması ...
A29.6 Kamulaştırmanın yararı olmadığı halde mahkemenin bunu kabul etmemesi ...
A29.7 Dava sonucu kamu yararının gerçekleşmemesi ...
A29.8 Dava sonucu diğer davalardan sonra oluşan değer artışlarından yararlanamamam ...
A29.9 Adaletin dava sonucu da sağlanamaması ...
A29.10 Mahkeme ve avukat masrafları nedeni ile kamulaştırma bedelinin daha da küçülmesi ...
A29.11 Bedel haricinde kaybettiğim psiko-sosyal ihtiyaçlarımın karşılanmaması ...
A29.12 Diğer(açıklayınız) …… ...
A29.13 Diğer(açıklayınız) …… ...

A30. Karşılaştığınız kamulaştırma davalarından kazandığınız var mı? A30.1. ☐ Evet A30.2. ☐ Hayır

A31. Kamulaştırma işi sizin için aşağıdaki seçeneklerden hangisinin **gelişim**inde yarar sağladı?
(Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız)

Geliştirdi

A31.1. **...** iyi bir hukukçu oldum
A31.2. **...** iyi bir teknik eleman oldum
A31.3. **...** iyi bir sosyolog oldum
A31.4. **...** iyi bir ekonomist oldum
A31.5. **...** iyi bir psikolog oldum
A31.6. **...** iyi bir analizci oldum
A31.7. **...** iyi bir ……..... (açıklayınız)
A31.8. **...** iyi bir ……..... (açıklayınız)
A31.9. **...** hiçbir gelişim olmadı

Size göre parsellerinizin kamulaştırma işlemlerini yürüten kamulaştırmacı personel	**Evet**	**Bazen**	**Hayır**
A32. Kamulaştırmayı seviyor ve severek yapıyorlar mı?	A32.1. ☐	A32.2. ☐	A32.3. ☐
A33. İnisiyatif kullanıyor ve sorumluluk alıyorlar mı?	A33.1. ☐	A33.2. ☐	A33.3. ☐
A34. Hedefleri önceden belirli miydi?	A34.1. ☐	A34.2. ☐	A34.3. ☐
A35. Çalışanların (personelin) performansı size faydalı oldu mu?	A35.1. ☐	A35.2. ☐	A35.3. ☐
A36. Personel size karşı saygılı ve nazik miydi?	A36.1. ☐	A36.2. ☐	A36.3. ☐
A37. Personel kendi aralarında uyumlu muydu?	A37.1. ☐	A37.2. ☐	A37.3. ☐
A38. Personele inanıyor ve güveniyor muydunuz?	A38.1. ☐	A38.2. ☐	A38.3. ☐
A39. Sizinle kamulaştırma öncesi toplantı yaptılar mı?	A39.1. ☐	A39.2. ☐	A39.3. ☐
A40. Sizinle periyodik toplantı yaptılar mı?	A40.1. ☐	A40.2. ☐	A40.3. ☐
A41. İşlerini mesai saati içinde bitiriyorlar mıydı?	A41.1. ☐	A41.2. ☐	A41.3. ☐
A42. Sizin toplumsal ve sosyal kurallarınıza uydular mı?	A42.1. ☐	A42.2. ☐	A42.3. ☐
A43. Kurumlarına, birbirlerine ve üstlerine(yönetime) bağlılar mıydı?	A43.1. ☐	A43.2. ☐	A43.3. ☐
A44. Kamulaştırmanın sonuçları kapsamında sizi memnun ettiler mi?	A44.1. ☐	A44.2. ☐	A44.3. ☐
A45. Kamulaştırma yapmaktan memnunlar mıydı?	A45.1. ☐	A45.2. ☐	A45.3. ☐
A46. Personel üstlerinden aldıkları bilgileri size aktarıyor muydu?	A46.1. ☐	A46.2. ☐	A46.3. ☐
A47. Personel sizin görüş ve önerilerinize önem ve değer veriyor muydu?	A47.1. ☐	A47.2. ☐	A47.3. ☐
A48. Kurum karar alırken size danışıyor muydu?	A48.1. ☐	A48.2. ☐	A48.3. ☐
A49. Personel kamulaştırma işinin sonunda size "Teşekkür ederim, hayırlı olsun vs.." dedi mi?	A49.1. ☐	A49.2. ☐	A49.3. ☐
A50. Personel size adınızla hitap ediyor muydu?	A50.1. ☐	A50.2. ☐	A50.3. ☐
A51. Personel size inanıyor ve güveniyor muydu?	A51.1. ☐	A51.2. ☐	A51.3. ☐
A52. Personel sizi belli aralıklarla arıyor halinizi soruyor mu?	A52.1. ☐	A52.2. ☐	A52.3. ☐
A53. Personel sizi özel günlerinizde (doğum, evlenme, yılbaşı, bayram vb.) kutluyor mu?	A53.1. ☐	A53.2. ☐	A53.3. ☐
A54. Personel sizin zor ve kötü günlerinizde acınızı paylaşıyor mu?	A54.1. ☐	A54.2. ☐	A54.3. ☐
A55. Personel size gerekli ve yeterli bilgi verdi mi?	A55.1. ☐	A55.2. ☐	A55.3. ☐
A56. Personel yeterli bilgi birikimine sahip miydi?	A56.1. ☐	A56.2. ☐	A56.3. ☐
A57. Personelin bilgi birikiminin sizin memnuniyetinize yararı var mıydı?	A57.1. ☐	A57.2. ☐	A57.3. ☐

A58. Kamulaştırma sürecinde en çok görüştüğünüz personel hangi meslekten idi?

En Çok Görüştüğümüz Meslek(Kamulaştırmada)

A58.1 Harita ve Kadastro Mühendisi ...
A58.2 Ziraat Mühendisi ...
A58.3 İnşaat Mühendisi ...
A58.4 Şehir ve Bölge Planlamacısı ...
A58.5 Mimar ...
A58.6 Bilmiyorum ...
A58.7 Diğer (açıklayınız)……. ...
A58.8 Diğer (açıklayınız)……. ...

	Evet	**Hayır**
A59. Sizce kamulaştırma yapan kişilerin eğitilmesine ihtiyaç var mıdır?	A59.1. ☐	A59.2. ☐

B. VATANDAŞ MEMNUNİYETİ

	Evet	Hayır
B1. Kendinizi **haklarını bilen** ve özümsemiş biri olarak görüyor musunuz?	B1.1. ☐	B1.2. ☐
B2. Kendinizi **Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi**nin **ne olduğunu bilen** ve özümsemiş görüyor musunuz?	B2.1. ☐	B2.2. ☐
B3. Kendinizi **Avrupa İnsan Hakları Bildirgesinin ne olduğunu bilen** ve özümsemiş görüyor musunuz?	B3.1. ☐	B3.2. ☐
B4. Kendinizi **uzlaşma kültürüne yatkın** görüyor musunuz?	B4.1. ☐	B4.2. ☐
B5. Size göre kamulaştırma uygulayıcısı **görevliler uzlaşma kültürüne yatkın mı**dır?	B5.1. ☐	B5.2. ☐
B6. Size göre kamulaştırma uygulayıcısı ……..……**kurumu uzlaşma kültürüne yatkın mı**dır?	B6.1. ☐	B6.2. ☐
B7. Size göre Kamulaştırma **Yasa**sı **uzlaşma kültürünü teşvik etmekte mi**dir?	B7.1. ☐	B7.2. ☐
B8. Kamulaştırmaya muhatap kişi olarak siz kamulaştırma uygulayıcılarının sıkıntılarının farkında mısınız?	B8.1. ☐	B8.2. ☐
B9. Kamulaştırma **Yasa**sı kamulaştırmaya muhatap kişi olarak **size yeterince avantaj sağlamakta mı**dır?	B9.1. ☐	B9.2. ☐
B10. Size göre **yasa kamulaştırmacı kurumlara yeterince avantaj sağlamakta mı**dır?	B10.1. ☐	B10.2. ☐

B11. Kurum sizinle çoğunlukla **sözlü mü yazılı mı iletişim** kurdu? B11.1. Sözlü ☐ B11.2. Yazılı ☐

B12. Sözlü iletişim yazılı iletişime göre sizde **daha olumlu etki** oluşturur muydu?	B12.1. ☐	B12.2. ☐
B13. Sadece **yazılı** iletişim kurulsaydı sizde **olumsuz etkiye neden olur mu**ydu?	B13.1. ☐	B13.2. ☐
B14. Sizinle yapılan görüşmelerde kamulaştırma konusu, yapılan iş ve **sonuçları hakkında yeterince bilgi a**ldığınızı düşünüyor musunuz?	B14.1. ☐	B14.2. ☐
B15. Size göre **memnuniyet**iniz **tam olarak sağlanabilir mi**ydi?	B15.1. ☐	B15.2. ☐

B16. Kamulaştırmadan **memnuniyetinizin tam olması için** ne yapılmalıydı?

- B16.1. ☐ Bedelin iki katı verilmeliydi
- B16.2. ☐ Kırsal taşınmaz olarak verilmeliydi
- B16.3. ☐ Kentsel taşınmaz olarak verilmeliydi
- B16.4. ☐ Doğru ve detaylı bilgi verilmeliydi
- B16.5. ☐ Kamulaştırma sonrasındaki hayatımla ilgili de destek verilmeliydi.
- B16.6. ☐ Diğer(açıklayınız) ……

	Evet	Hayır
B17. Kurumun size sunduğu uzlaşma metnini kabul ettiniz mi?	…… Parselimde B17.1. ☐	…… Parselimde B17.2. ☐
B18. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlardan uzlaşanlar bu uzlaşmadan memnun mudur?	B18.1. ☐	B18.2. ☐

B19. Size göre kamulaştırmaya muhatap vatandaşlardan uzlaşanların hala memnuniyetsizlik gösterdiği hususları önem sırasına göre (1,2,3..) şeklinde sıralayınız.

	Uzlaşan Vatandaşların Hala Memnun Olmadığı Konular (En Çok)	
B19.1	Kamulaştırmanın varlığı	…
B19.2	Bedelin düşük olması	…
B19.3	Komşularına göre zararının daha çok olduğunu düşünmesi	…
B19.4	İdarenin tavrı	…
B19.5	Kamulaştırılan gayrı menkulünün olduğu çevreyle ilişkisinin tamamen kesilmesi	…
B19.6	Kamulaştırmadan sonra idarenin takip ve ilgisinin kesilmesi	…
B19.7	Kamu yararının gerçekleşmemesi	…
B19.8	Yapılan kamu hizmetinden yararlanamaması	…
B19.9	Yapılan kamu hizmetinden sonra oluşan değer artışlarından yararlanamaması	…
B19.10	Kamulaştırmaya teğet veya yakın, değeri artan gayrımenkul maliklerinin herhangi bir külfetle karşılaşmaması	…
B19.11	Uzlaşmayanların mahkeme yoluyla daha fazla bedel almaları	…
B19.12	Bedel haricinde kaybettiğini düşündüğü psiko-sosyal ihtiyaçlarının karşılanmaması	…
B19.13	Başka bir şehre göç etmek zorunda kalması	…
B19.14	Diğer(açıklayınız) ……	…
B19.15	Diğer(açıklayınız) ……	…

B20. Kamulaştırmaya muhatap kişi olarak siz **kamulaştırma bedeli karşılığını** kırsal/kentsel taşınmaz mal olarak mı yoksa para olarak mı istediniz?

- B20.1. ☐ Bize bir tercih hakkı sunulmadı
- B20.2. ☐ Kırsal taşınmaz olarak
- B20.3. ☐ Kentsel taşınmaz olarak
- B20.4. ☐ Para olarak
- B20.5. ☐ Buna karar veremedim
- B20.6. ☐ Diğer(açıklayınız) ……

B21. Kamulaştırma bedelini para olarak aldıysanız, bu parayı **nasıl kullandığınızı** çoğunluk miktarına göre, en çoktan en aza **1,2,3..** şeklinde sıralayınız.

Kamulaştırma Parasını Kullanma Tercihiniz(En Çok)			
B21.1. Yeni taşınmaz alımında	…	B21.2. Seyahat amaçlı	…
B21.3. Eğitim amaçlı	…	B21.4. Döviz alımında	…
B21.5. Borsada hisse alımında	…	B21.6. Faiz yatırımında	…
B21.7. İstihdam amaçlı yatırımda	…	B21.8. Alkol kullanımında	…
B21.9. Borç kapatmakta	…	B21.10. Gece/eğlence hayatında	…
B21.11. Diğer(açıklayınız)	…		

B22. Gayrımenkulünüz kamulaştırılırken size **yeniden yerleşim eylem planından** bahsedildi mi? B22.1 ☐ Evet B22.2 ☐ Hayır

B23. (B22. Soruya cevabınız) **Hayırsa** idarenin sizin için yaptıklarını en çoktan en aza **1,2,3**… şeklinde sıralayınız.

	Kamulaştırmadan Etkilenen Bizim İçin İdarenin Yaptıkları(En Çok)	
B23.1.	Herhangi bir çalışma yapmadılar	**…**
B23.2.	Fedakarlıklarımız için bize teşekkür edildi	**…**
B23.3.	Moral destek verdiler	**…**
B23.4.	Sorunlarımızı dinlediler	**…**
B23.5.	Aynı bölgede tamamen aynı özellikte başka bir taşınmazı satın alabileceğimiz söylendi	**…**
B23.6.	Başka bir bölgeye gitmemizi tavsiye ettiler	**…**
B23.7.	Bir avukatla görüşmemizi tavsiye ettiler	**…**
B23.8.	Diğer (açıklayınız)…….	**…**

B24. (B22. Soruya cevabınız) **Hayırsa** idarenin sizin için yaptıklarının faydalarını en çoktan en aza **1,2,3…** şeklinde sıralayınız.

	Yapılanların Bize Faydası(En Çok)	
B24.1.	Projenin süresinde bitirilmesini sağladı	**…**
B24.2.	Sorunlarımız azaldı	**…**
B24.3.	Maliyetin artması engellendiği için hepimiz kazanmış olduk	**…**
B24.4.	Daha düzenli ve çevreci yerleşimlere sahip olduk	**…**
B24.5.	Devlete olan güven ve inancımız kuvvetlendi	**…**
B24.6.	Hiçbir faydası olmadı	**…**
B24.7.	Diğer (açıklayınız)…….	**…**

C. SORUNLAR

C1. Size göre karşılaştığınız kamulaştırma işleri için aşağıdaki sorun gruplarını **önem sırası**na göre **1,2,3**… şeklinde sıralayınız.

	Sorunlar (En Önemli)	
C1.1.	Türkiye ve dünyada genel durum	**…**
C1.2.	Vatandaş memnuniyeti	**…**
C1.3.	Teknik İşlemler	**…**
C1.4.	İdari İşlemler	**…**
C1.5.	Mali kaynak	**…**
C1.6.	Yasa	**…**
C1.7.	Bedel tespiti	**…**
C1.8.	Uzlaşma yaklaşımı	**…**
C1.9.	Kurum	**…**
C1.10.	Yargı	**…**

D. GENEL

	Evet	**Hayır**
D1. Size göre kamulaştırma yapan kurumların kamulaştırmadan **tam memnuniyeti** mümkün müdür?	D1.1☐	D1.2☐
D2. Size göre gayrımenkulünüzü kamulaştıran kurum, bu kamulaştırmayı yaptığı için memnun mudur?	D2.1☐	D2.2☐
D3. Kamulaştırma yapan kurumların **iyileştirilmesine** ihtiyaç var mıdır?	D3.1☐	D3.2☐
D4. Kamulaştırmayı yapan kurum kamulaştırma yapmaya **istekli mi**ydi?	D4.1☐	D4.2☐
D5. Kamulaştırmayı yapan kurum size göre kamulaştırma işini **kurumsal olarak iyi** yapmakta mıdır?	D5.1☐	D5.2☐
D6. Kamu kurum ve kuruluşlarından size verilen **bilgiler birbirleri ile tutarlı** oluyor muydu?	D6.1☐	D6.2☐
D7.Kamu kurum ve kuruluşlarından size verilen **bilgiler kendi içinde tutarlı** oluyor muydu?	D7.1☐	D7.2☐

D8. Kamulaştırma işinde kurumlarla yaşadığınız **sorun yoğunluğu**na göre kurumları **1,2,3.…** şeklinde sıralayınız.

En Çok Sorun Yaşadığım Kurum		
Kadastro Md	D8.1.	**…**
Tapu Sicil Md	D8.2.	**…**
Tarım Md	D8.3.	**…**
Belediye Başkanlığı	D8.4.	**…**
Devlet Su İşleri Md.	D8.5.	**…**
Karayolları Md.	D8.6.	**…**
Sanayi Tic. Md.	D8.7.	**…**
Diğer(açıklayınız).....	D8.8.	**…**
Diğer(açıklayınız).....	D8.9.	**…**

D9. Kamulaştırma işlemlerinde kurumlarla yaşadığınız **sorunlar**ı başlıklar halinde sıralayınız.

D9.1 Kadastro Md ……
D9.2 Tapu Sicil Md ……
D9.3 Tarım Md ……
D9.4 Belediye Başkanlığı ……
D9.5 Devlet Su İşleri Md. ……
D9.6 Karayolları Md. ……
D9.7 Sanayi Tic. Md. ……
D9.8 Diğer(açıklayınız) ……
D9.9 Diğer(açıklayınız) ……

D10. Kamulaştırma işini ülkenin tamamında organize edecek lider **yeni bir kurum** ve bağlı il müdürlükleri oluşturarak bütün kamulaştırmanın bu kurum tarafından yapılması fikrine katılıyor musunuz? Neden?

D10.1☐ Evet (açıklayınız) .....
D10.2☐ Hayır (açıklayınız) .....

D11. Avrupa Birliği'nin bakışı sizi etkilemekte midir? Nasıl?

D11.1☐ Evet (açıklayınız) .....
D11.2☐ Hayır (açıklayınız) .....

D12. Size göre kamulaştırmacı kurumda gayrımenkulünüzün kamulaştırma **bedel tespit komisyonu kimlerden** oluşmalıydı?

	Adedi
D12.1 Taşınmazın maliki olarak ben	**...**
D12.2 Taşınmaz maliki olarak benim uygun gördüğüm kişiler	**...**
D12.3 Taşınmaz maliki olarak benim komşularım	**...**
D12.4 Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan beni tanımayan kişiler	**...**
D12.5 Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	**...**
D12.6 Harita Mühendisi	**...**
D12.7 Değerleme Uzmanı	**...**
D12.8 Ziraat Mühendisi	**...**
D12.9 Serbest Emlakçı	**...**
D12.10 İnşaat Mühendisi	**...**
D12.11 Tapu Sicil Memuru	**...**
D12.12 Mimar	**...**
D12.13 Avukat	**...**
D12.14 Şehir Bölge Planlamacısı	**...**
D12.15 Diğer(açıklayınız).....	**...**
D12.16 Diğer(açıklayınız).....	**...**

D13. Sizce **bedel tespiti** vergi, piyasa ve malik olarak sizin istediğiniz değerlerden **hangisi** üzerinden yapılmalıdır?

D13.1 Vergi değeri ☐
D13.2 Piyasa değeri ☐
D13.3 Malik olarak benim istediğim değer ☐
D13.4 Bu seçeneklerden karma ☐ ……..
D13.5 Diğer(açıklayınız) ☐ ……..

D14. Aşağıdaki kaynakları gayrımenkulünüzü satarken, fiyat belirlemek için aldığınız verilere duyduğunuz **güven önceliğine** göre 1,2,3... şeklinde sıralayınız.

	Güven Önceliği
D14.1 Tapu sicil müdürlüklerinde kayıtlı satış değerleri	**...**
D14.2 Serbest emlak bürolarının belirlediği değerler	**...**
D14.3 Gayrimenkul değerleme uzmanlarının belirlediği değerler	**...**
D14.4 Ticaret ve sanayi odalarının belirlediği değerler	**...**
D14.5 Çevre maliklerin verdiği vergi beyannamesinde bulunan değerler	**...**
D14.6 Milli Emlak müdürlüklerince yapılan satış değerleri	**...**
D14.7 Bayındırlık Bakanlığınca yayımlanan rayiç değerler	**...**
D14.8 İhalelerde oluşan değerler	**...**
D14.9 Mahkemelerde oluşan değerler	**...**
D14.10 Mahallinde yaptığım incelemelerden elde ettiğim değerler	**...**
D14.11 Sırasıyla işaretlediklerimle beraber, **fiyat belirlemeyi**……	şeklinde yapıyorum.
D14.12 Bunların hiç birine güvenmiyorum. **fiyat belirlemeyi**……	şeklinde yapıyorum.

D15. Mal sahibi olarak sizin **beyan ettiğiniz değer** bedel tespitinde kullanılmalı mıdır? Nasıl?

D15.1☐ Evet (açıklayınız) .....

D15.2☐ Hayır (açıklayınız) .....

D16. Sizce kamulaştırmacı kurumda gayrımenkulünüzün kamulaştırma **uzlaşma komisyonu kimlerden** oluşmalıydı?

	Adedi
D16.1 Taşınmazın maliki olarak ben	...
D16.2 Taşınmaz maliki olarak benim uygun gördüğüm kişiler	...
D16.3 Taşınmaz maliki olarak benim komşularım	...
D16.4 Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan beni tanımayan kişiler	...
D16.5 Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	...
D16.6 Harita Mühendisi	...
D16.7 Değerleme Uzmanı	...
D16.8 Ziraat Mühendisi	...
D16.9 Serbest Emlakçı	...
D16.10 İnşaat Mühendisi	...
D16.11 Tapu Sicil Memuru	...
D16.12 Mimar	...
D16.13 Avukat	...
D16.14 Şehir Bölge Planlamacısı	...
D16.15 Diğer(açıklayınız).....	...
D16.16 Diğer(açıklayınız).....	...

D17. Sizce uzman kamulaştırma mahkemeleri kurulmasının **ne gibi yarar**ı olur?

D17.1☐ Evet yararı olur (açıklayınız) .....

D17.2☐ Hayır yararı olmaz(açıklayınız) .....

D18. Sizce kamulaştırma mahkeme bilirkişi komisyonu ve üyesi adedi ne olmalıdır?

Bilirkişi Komisyon Adedi	D18.1.1 ☐1	D18.1.2 ☐2	D18.1.3 ☐3	D18.1.4 ☐Diğer.....
Bilirkişi Komisyon Üyesi Adedi	D18.2.1 ☐3	D18.2.2 ☐5	D18.2.3 ☐7	D18.2.4 ☐Diğer.....

D19. Sizce kamulaştırma mahkeme **bilirkişi komisyonu kimlerden** oluşmalıdır?

	Adedi
D19.1 Taşınmazın maliki	...
D19.2 Taşınmaz malikinin uygun gördüğü kişiler	...
D19.3 Taşınmaz malikinin komşuları	...
D19.4 Taşınmazın bulunduğu şehirde oturan maliki tanımayan kişiler	...
D19.5 Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı	...
D19.6 Harita Mühendisi	...
D19.7 Değerleme Uzmanı	...
D19.8 Ziraat Mühendisi	...
D19.9 Serbest Emlakçı	...
D19.10 İnşaat Mühendisi	...
D19.11 Tapu Sicil Memuru	...
D19.12 Mimar	...
D19.13 Avukat	...
D19.14 Şehir Bölge Planlamacısı	...
D19.15 Diğer(açıklayınız).....	...
D19.16 Diğer(açıklayınız).....	...

D20. Size göre mahkeme bilirkişileri ile kurum bedel tespit komisyonlarının takdir ettikleri bedeller arasındaki **farkın sebeplerini öncelik sırası**na göre **1,2,3…** şeklinde sıralayınız.

	Bedel farkının Sebepleri
Bilirkişileri iyi tanımamız	D20.1. ...
Kurumların gerçek değerin altında takdir yapması	D20.2. ...
Emsal değerlerin güvenilir olmaması	D20.3. ...
Uzlaşma Komisyonunun bedeli artıramaması	D20.4. ...
Bedel Tespit Komisyonunun (BTK) yetersizliği	D20.5. ...
BTK nın Değer tespit yönteminin yanlış olması	D20.6. ...

→

BTK nın bedel takdir ederken ücret alamaması D20.7. **...**
Değer takdirinde standart olmaması D20.8. **...**
Coğrafi bilgi sistemlerinden yararlanılmaması D20.9. **...**
Kamu kaynaklarının kısıtlılığı D20.10. **...**
Takdir edilen bedel gerekçelerinin anlatılmaması D20.11. **...**
Diğer(açıklayınız)..... D20.12. **...**
Diğer(açıklayınız)..... D20.13. **...**

D21. Size göre muhatap **vatandaş olarak sizin** hiçbir şekilde **rahatsız olmayacağınız**, bütün maddi/manevi zararlarınızın bedelinin tam olarak karşılanabileceği aynı zamanda **kurumların yatırım yapmasını engellemeyecek** bir bedel tespiti mümkün müdür?
D21.1 ☐ Evet (açıklayınız) .....
D21.2 ☐ Hayır (açıklayınız) .....

D22. Kamulaştırmaların **yargıya intikal etmemesi** için **yapılması gereken**leri öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız. **Kamulaştırmanın Mahkemeye Gitmemesi** İçin **Öncelikle Yapılması Gereken**

D22.1 Taşınmaz maliki olarak bizim **kamulaştırma planı** kararlarına **katılımımız**ın sağlanması **...**
D22.2 Taşınmaz maliki olarak bizim kamulaştırma **bedel tespit komisyonu** kararlarına **katılımımız**ın sağlanması **...**
D22.3 Bedel tespit komisyonlarının takdir ettiği **bedelin** uzlaşma komisyonunda **serbestçe üstüne çıkılabilmesi** **...**
D22.4 Bedel tespit **komisyonlar**ının alanında **uzman ön lisans ve lisans mezunları**ndan oluşması **...**
D22.5 Kamulaştırmacı **yeni bir kurum**un kurulması **...**
D22.6 Disiplinler arası bir eğitim alan **kamulaştırma uzmanı** yetiştirilmesi **...**
D22.7 Kamulaştırmacılara **sosyoloji ve psikoloji eğitimi** verilmesi **...**
D22.8 Kurumlarda **coğrafi bilgi sistemleri**ne dayalı **bedel tespiti** yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi **...**
D22.9 Mahkemelerde **coğrafi bilgi sistemleri**ne dayalı **bedel tespiti** yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi **...**
D22.10 Ağır vergi yükünün kaldırılarak vatandaş olarak, bizim **gerçek vergi beyanı**nda bulunmamızın sağlanması **...**
D22.11 Bedel tespit **komisyonları**nın her yıl bütün kurumların katıldığı **merkezi eğitimler**e katılması **...**
D22.12 **Bedel tespit komisyonları**nın **kurum içi ve piyasadan karma**, eşit bir şekilde oluşturulması **...**
D22.13 Kurumların kamulaştırma **ödeneklerin**in **artırılması** **...**
D22.14 Bedel tespit **komisyonlar**ına **ücret ödenmesi** **...**
D22.15 **Mahkemelerde** avukatlarla beraber **teknik elemanlarında bulunma zorunluluğu** getirilmesi **...**
D22.16 **Bilirkişi komisyonlarının** kamu **kurumları ve piyasadan karma**, eşit bir şekilde oluşturulması **...**
D22.17 Objektifliği sağlamak için mahkeme **bilirkişilerinin başka şehirlerden seçilmesi** **...**
D22.18 Diğer(açıklayınız)..... **...**
D22.19 Diğer(açıklayınız)..... **...**

D23. Size göre **mahkeme bilirkişileri** ile kurum **bedel tespit komisyonları**nın takdir ettikleri bedeller arasındaki **farkın ortadan kaldırılması için** ne yapılmalıdır? **(**Öncelik sırasına göre **1,2,3…** şeklinde numaralandırınız**)** **Öncelikle Yapılması Gereken**

D23.1 Bilirkişi ve bedel tespit **komisyonları**nın **aynı kriterlere göre oluşturulması**nın zorunlu hale getirilmesi **...**
D23.2 Taşınmaz maliki olarak bizim kamulaştırma planı kararlarına katılımımızın sağlanması **...**
D23.3 Taşınmaz maliki olarak bizim kamulaştırma bedel tespit komisyonu kararlarına katılımımızın sağlanması **...**
D23.4 Taşınmaz maliki olarak bizim kamulaştırma bilirkişi komisyonu kararlarına katılımımızın sağlanması **...**
D23.5 Bedel tespit komisyonlarının takdir ettiği bedelin uzlaşma komisyonunda serbestçe üstüne çıkılabilmesi **...**
D23.6 Bedel tespit komisyonlarının alanında uzman ön lisans ve lisans mezunlarından oluşması **...**
D23.7 Kamulaştırmacı yeni bir kurumun kurulması **...**
D23.8 Disiplinler arası bir eğitim alan kamulaştırma uzmanı yetiştirilmesi **...**
D23.9 Bilirkişilerin kamulaştırma uzmanlarından oluşması **...**
D23.10 Bilirkişilere sosyoloji ve psikoloji eğitimi verilmesi **...**
D23.11 Kamulaştırmacılara sosyoloji ve psikoloji eğitimi verilmesi **...**
D23.12 Kurumlarda coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi **...**
D23.13 Mahkemelerde coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bedel tespiti yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi **...**
D23.14 Ağır vergi yükünün kaldırılarak vatandaş olarak bizim gerçek vergi beyanında bulunmamızın sağlanması **...**
D23.15 Bedel tespit komisyonlarının her yıl bütün kurumların katıldığı merkezi eğitimlere katılması **...**
D23.16 Bilirkişilerin her yıl bütün kurumların katıldığı merkezi eğitimlere katılması **...**
D23.17 Bedel tespit komisyonlarının kurum içi ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması **...**
D23.18 Kurumların kamulaştırma ödeneklerinin artırılması **...**
D23.19 Bedel tespit komisyonlarına ücret ödenmesi **...**
D23.20 Mahkemelerde avukatlarla beraber teknik elemanlarında bulunma zorunluluğu getirilmesi **...**

→

D23.21 Bilirkişi komisyonlarının kamu kurumları ve piyasadan karma, eşit bir şekilde oluşturulması **...**

D23.22 Objektifliği sağlamak için mahkeme bilirkişilerinin başka şehirlerden seçilmesi **...**

D23.23 Diğer(açıklayınız)..... **...**

D23.24 Diğer(açıklayınız)..... **...**

	Evet	**Hayır**
D24. Kamulaştırma Yasasının yeniden yapılandırılmasına ihtiyaç var mıdır?	D24.1☐	D24.2☐
D25. Mevcut kamulaştırma yasası beklentilerinizi karşılamakta mıdır?	D25.1☐	D25.2☐
D26. Kamulaştırma yasasının değiştirilmesi size göre gerekiyor mu?	D26.1☐	D26.2☐
D27. **Uygulayıcıların yaklaşımının** yeniden yapılandırılması karşılaşılan sorunları çözer mi?	D27.1☐	D27.2☐

D28. Nazım imar planlarına göre**(uygulama imar planı yapılmadan önce) kamulaştırma yapılması** size göre sizin için daha uygun olabilir mi?

D28.1☐ Evet (açıklayınız) .....

D28.2☐ Hayır (açıklayınız) .....

D29. Kamulaştırma ile ilgili bugüne kadar **kişisel olarak** kamulaştırmacı kuruma verdiğiniz görüş ve önerileriniz nelerdir?
(açıklayınız).....
(açıklayınız).....

EK-4 4650 Sayılı Yasayla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kıyaslamalı Kanun Tasarısı

M.N.	MEVCUT YASA	ÖNERİLEN DEĞİŞİKLİKLER
	Amaç ve Kapsam	**Amaç ve Kapsam**
1	Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.	Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği **ve kırsal alanlarda arazi toplulaştırması, kentsel alanlarda 18. Madde Uygulaması yapılamaması sebebiyle taşınmaz edininiminin gerçekleştirilememesi hususlarının, her yöntem için, kayıp/kazanç tablosuna dayalı gerekçeli bir raporla belgelendirildiği** hallerde, **her zaman son yöntem olmak üzere,** gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.
	Kamulaştırma Şartları	**Kamulaştırma Şartları**
3	İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler. Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların	İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; **sırasıyla, 1. Maddede belirtilen diğer imar uygulama yöntemlerinin uygulanamaması; proje sahası dışında projeden yararlanan bölgede Hazine, yatırım sahibi kamu kurumu veya diğer kamu kurumları taşınmazları ile mümkün değilse, proje sahası dışında projeden yararlanmayan bölgedeki aynı nitelikli kamu taşınmazlarıyla trampa yapılamaması, ardından kamu yararına uygunsa projeye hisselendirme, kamulaştırmacı kurumca belirlenen başka bir yatırıma hisselendirme akabinde satın alma yönteminin de kullanılamaması hallerinde,** bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler. Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe

3	bedeli, her halde peşin ödenir. (Ek fıkra: 24/04/2001 - 4650/1. md.) İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.	Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir. (Ek fıkra: 24/04/2001 - 4650/1. md.) İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.
	KAMULAŞTIRMADAN ÖNCE YAPILACAK İŞLEMLER VE İDARİ ŞERH	**KAMULAŞTIRMADAN ÖNCE YAPILACAK İŞLEMLER VE İDARİ ŞERH**
7	Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 - 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.	Kamulaştırmayı yapacak idare, **Tapu, kadastro, belediye, vergi daireleri ile MERNİS, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi(ADNKS), Mekansal Adres Kayıt Sistemi(MAKS), e-Devlet, ve diğer kurum kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırmalar ile;** kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların; **proje öncesi** sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, **durumunu** belgelere bağlamak suretiyle **tespit eder, sonrasındaki etkilenme durumunu, olumlu ve olumsuz yönleriyle ve proje planlaması tekniği ile ortaya koyar.** **İdare, gerçekleştirilecek proje ile ilgili, yapacağı veya yaptıracağı etütlerle;** **a) Gerekçeyi,** **b) Hangi kamu yararına nasıl katkı sağlayacağını, başka kamu kurumlarına ait projelerle ortaklaştırılıp ortaklaştırılamadığını, muhtemel risklerini,** **c) Arazi ediniminin, kentsel alanlarda 18. Madde Uygulaması yöntemi ile, kırsal alanlarda Arazi Toplulaştırması yöntemi ile neden gerçekleştirilemediğini,** **d) Arazi edinimi ve irtifak hakkı tesisi için takas, projeye hisselendirme, kamulaştırmacı kurumca belirlenen başka bir yatırıma hisselendirme ve satın alma yoluyla uzlaşma, yöntemi ile ilgili girişimlerini, bu çerçevede yapılan tahmini değer tespitlerini, maliklerin istediği değerleri ve**

7		**sonuca ulaşamama sebeplerini,** **e)** Sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli **haritasını ve proje** planını, **f)** Taşınmaz malın maliklerini ve bunların adreslerini, **g)** Tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, **h) Taşınmazdaki imar planı veya diğer kamu planları çerçevesinde belirlenen üst veya alt haklarını,** **i) Arazide yapılan ölçü, ayrıca fotoğraf ve video çekimleriyle; üzerinde kamulaştırma konusu olan bina, ağaç, ekili ürün, müştemilat vs.. her türlü kıymete esas taşınmaz malın, güncel sayısal bilgilerini, (varsa mal sahipleri, olmaması halinde muhtar ve ihtiyar heyetinin de onayladığı tutanakla)** **j) Taşınmaz maliklerinin proje, projenin kendilerine etkileri, kamulaştırmaya konu taşınmaz malları ve değerleri ile ilgili kendi görüş ve tahminlerini,** **k) Kamulaştırmaya konu taşınmaz maliklerine sosyo-psikolojik, ekonomik olumlu ve olumsuz etkilerini,** **l) Çevre taşınmaz maliklerine sosyo-psikolojik, ekonomik olumlu ve olumsuz etkilerini,** **m) Kamulaştırmaya konu taşınmazları kısa ve uzun zamanda ne gibi etkilere maruz bırakacağını,** **n) Çevre ve bölgeyi kısa ve uzun zamanda ne gibi etkilere maruz bırakacağını,** **o) Toplam tahmini kamuya maliyetini,** **p) Her kamu yararı, kamulaştırma kararı ile beraber kamu yararının maddi üst sınırı da raporda bulunur, proje içindeki her taşınmaza ne kadar kısmının tekabül ettiği belirtilir.** **q) Proje sahibi kuruma, Hazineye ve gerekli olması halinde diğer kamu kurumlarına ait taşınmazlardan, takasa uygun görülenlerin, projeye yakınlığına göre sıralanmış şekilde, aynı usullerle elde edilmiş değerleri, sayısal bilgileri, projenin bu taşınmazlara etkileri ve diğer gerekli bilgilerini,** **r) Bölgede gerçekleştirilebilecek, taşınmaz maliklerinin de dahil olduğu ana projeyle ilgili veya bağımsız alternatif yatırım fırsatlarını,** **s) Daha önceden bölgede yapılmış**

7		**olan diğer araştırmaları,** belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir, **araştırmaların sonuç raporlarıyla ortaya koyar.** **Kamulaştırma Bilgi Sistemi(KAMBIS) ve eldeki bütün veriler kullanılarak kamulaştırma sürecinde veya sonunda meydana gelebilecek olağan veya olağan üstü durumlara hazırlık anlamında, muhtemel senaryolar geliştirilerek, acil durum planları hazırlanır.** **Taşınmaz malikleri ve çevre sakinlerine Proje Bilgilendirme Toplantıları ile kayıtlı bir şekilde, detaylı açıklamalar yapılır; projenin olumlu ve olumsuz etkileri anlatılır.** **Taşınmaz malikleriyle, süreç başlamadan önce, proje süresince belli periyot ve önemli aşamalarda ve sonunda, yerel basınında katıldığı toplantılar yapılır, menfaat, hak kayıpları ve sürecin tamamı konusunda bilgilendirme, gerekçe ile hedefler anlatılır ve sorun çözme yönünde geliştirilen taşınmaz malikleri önerileri yazılı alınır.** **Toplantılar ve süreç, güncel iletişim, teknolojik araçlar ve yöntemler kullanılarak dinamik bir şekilde ilan edilir, kurumların gereksiz ilan masrafları ve zaman kayıpları ile karşılaşması önlenir.** **Kamulaştırma sürecinde kamulaştırmaya konu parselle, trampaya konu parsellerden denk olanlar, 'üst hakları' dikkate alınarak 'öznitelik'lerine ve 'değer'lerine göre gruplandırılır.** **Bu araştırmalarda olumsuzluklar çıkması halinde projeye ihtiyaç duyan kurum tarafından kamu yararı çerçevesinde değerlendirme yapılıp, sonuçlar raporlanarak devam edip etmeme kararı alınır.** İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 - 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren **proje planlamasında belirtilen toplam proje süresi** içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare

7		adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir. **Mahkeme süreci de dahil olmak üzere en fazla bir yıl içerisinde tamamlanmayan kamulaştırma işlemi yapılmamış ve yok sayılır.** **Kullanım hakkı kısıtlanan kamulaştırmaya konu taşınmazın bulunduğu plan veya projenin onanarak kısıtlanması tarihinden itibaren, işletilecek yasal faiz, sonradan belirlenecek kamulaştırma bedeline ilave edilir, değerin içinde sayılır.**
	SATIN ALMA USULÜ	**TAKAS, HİSSELENDİRME VE SATIN ALMA USULÜ**
8	İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir. Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir. İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması halinde;	İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda **18. Madde ve Arazi Toplulaştırması yapılamaması hallerinde öncelikle takas, kamu yararına uygunsa hisselendirme, kamulaştırmacı kurumca belirlenen başka bir yatırıma hisselendirme -gerekli altyapının tamamlanması halinde üst hakkının devri- ve ardından** satın alma usulünü **öncelik sırasına göre** uygulamaları esastır. Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve **7. Maddede elde ettiği bilgi ve belgelerle beraber,** konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı **ve diğer** bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az **beş** kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu, görevlendirir. **Bedel tespiti, uzlaşma süreci ile bilirkişilik müessesesinin seçim, çalışma usul ve esaslarını, bedel tespit ve uzlaşma kriterlerini belirleyen, uygulama yönetmeliği çerçevesinde yürütülür.** **Bedel tespit komisyonu, kurum içinden yoksa yönetmelik çerçevesinde kurum dışından; valilik listesinden kura usulüyle belirlenen harita mühendisi, değerleme uzmanı, inşaat mühendisi, ziraat mühendisi ve serbest emlakçı ile teşkil edilir. Proje özellikleri çerçevesinde diğer disiplinlerden uzmanlarda dahil edilir.**

	komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahmini değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırkbeş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek tapuda belirtilen günde idare adına tapuda ferağ vermesi istenilir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir. Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılamaz. Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.	Ayrıca idare, tahmin edilen bedel**ler** üzerinden **takas/trampa, hisselendirme ve** pazarlıkla satın alma işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az **beş** kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir. **Uzlaşma komisyonunda, birim yöneticisi, kurumdan CBS teknolojisiyle açıklama yapabilecek bir teknik eleman(harita mühendisi, ziraat mühendisi, inşaat mühendisi, değerleme uzmanı), kurumdan avukat, muhtar ve kurumun başkan tayin ettiği üst amir bulunur. Kurumda bulunmayan teknik eleman için valilik listesinden yararlanılır. Proje veya kişi özellikleri çerçevesinde psikolog gibi diğer disiplinlerden uzmanlarda dahil edilir.** İdare, **daha önceden yaptığı bilgilendirme toplantılarından sonra,** kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli **de belirterek**, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve **öncelikle takas, hisselendirme veya** pazarlıkla satın almak yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak **takas etmek, hisselendirilmek veya satmak** isteği ile birlikte idareye başvurulması halinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır. **Olağan üstü hallerde malike ulaşılamaması halinde muhtara yapılan tebligat malike yapılmış kabul edilir. Malikin bulunamaması halinde valilikçe kayyum tayin edilir. Malikin tespit edilmesinden itibaren işleme malik veya temsilcisiyle devam edilir.** **Projeye yakın veya uzak takasa konu taşınmazların değerleri, üst ve alt hakları ile diğer özellikleri açıklanır, gerekli görülmesi halinde yerinde gösterilir. Bu çerçevede taşınmaz malikleri, taşınmazın malikin tek taşınmazı olması halinde %15 veya en az 500 metre uzakta bulunan takasa konu taşınmazdan daha düşük değerde olması halinde %10-%20 ilave değeri de dikkate alınarak, tahmini bedelinin % 10'una kadar**
8		

		çıkılabilecek şekilde pazarlık yapılmak ve projeden yararlanan taşınmazlar önce olmak üzere yakından uzağa takas ve ardından satın alma suretiyle, uzlaşmaya davet edilir. **Her halde proje bütünlüğü çerçevesinde her bir taşınmazın tahmini bedelinin daha önceden 7. maddeye göre belirlenen kamu yararını aşmayacak kadar fazlası, malike teklif edilebilir. Bu baraj daha sonraki aşamalarda yetkili arabulucularca da gerekli olması halinde yeniden tespit edilebilir.** **Davet kamulaştırmacı kurum uzlaşma komisyonu tarafından yapılır.** **Daha önceden hazırlanan kamulaştırmaya konu parsel ve takasa konu parsellerin kıyaslamalı 'öznitelik' ve 'değer' kriter tablolarına göre en uygun gayrimenkulden başlayarak -prensipte uzlaşmayı kabul edenlere- en az üç en çok beş teklif sunulmalıdır.**
8		**Tekliflerin kabul edilmemesi veya kamulaştırmaya konu gayrimenkullerin birden fazlasının değerinin birbirine denk olması halinde uzlaşma öncelik sırasına göre veya uzlaşma eş zamanlı ise kura yoluyla malikler adına tescil edilecek arsa ve/veya araziler tespit edilir. Kura sonucu maliklere birbirleriyle becayiş hakkı tanınır.** **Görüşmede, değerde ve takasa konu taşınmazlarda uzlaşma sağlanması halinde, uzlaşma metni imzalanır. Birden fazla malikin aynı taşınmazı istemesi halinde uzlaşma önceliğine veya uzlaşmayı kabul etme süreleri eşitse kura sonucu çıkacak parselde uzlaşma metni imzalanır.** **Uzlaşan malik sayısı takasa konu taşınmaz sayısından fazla ise, yine kura usulüyle her bir taşınmaz için 1 asil 2 yedek muhtemel malik belirlenir. (Bir taşınmazda asil olan başka bir taşınmazda yedek olabilir)** **Uzlaşan malik sayısı takasa konu taşınmaz sayısından az ise, kura ile belirlenmiş sırasına göre taşınmaz tercihleri yapılır. Malik bir taşınmazda asil olarak diğer iki taşınmazda da yedek olarak muhtemel malik adayı olma hakkını kullanır.** **3 Gün içinde takasa konu taşınmazı kabul ettiğine dair dilekçe sunmayan malik hakkını sıradaki yedek malike devretmeyi kabul etmiş sayılır.**

8		Bedelde **ve/**veya **takas/**trampada, **hisselendirmede** anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın **ve karşılığının** tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedeli, **ödeme şekli ve zamanını** içeren tutanak malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç **20 gün içinde, malikin ferağına gerek kalmaksızın, tescil/tesciller tamamlanır. Trampaya/takasa konu parsel değeri kamulaştırma bedelinden düşükse; fark uzlaşma metninin imzalanmasını müteakip, 20 gün içinde taşınmaz malikine ödenir, yüksekse; projenin tamamlanmasını takiben 10 ila 20 yıl arasında veya malikin uygun görmesi halinde daha kısa zamanlı borçlandırma yoluyla taşınmaz maliki tarafından ilgili kuruma ödenir.** **Yine de malik tarafından teklif edilen taşınmazın kabul edilmemesi halinde, başka proje bölgelerinde veya kentin başka bölümlerinde kalan, kuruma ait üç farklı taşınmaz, değer denkliği önceliğine göre teklif edilmelidir.** **Malikçe kabul edilen, takasa konu taşınmazın kamulaştırılan taşınmaza 500 metre uzakta bulunan takasa konu taşınmazdan daha düşük değerde olması halinde, kamulaştırılan taşınmazın tespit edilen değerinin %10 ila %20'sine kadar fazla ilave değer eklenir.** **Takasın gerçekleştirilememesi durumunda, kamu yararı ve projeden beklenen yarara da aykırı olmaması halinde, talep eden vatandaşlar, proje karına veya yatırıma hisselendirilebilir.** **Takas veya hisselendirme uzlaşması sağlanamayan taşınmaz maliklerine, projeye yakın veya uygun görülmesi halinde başka bir alanda proje sahibi kurum tarafından yatırım danışmanlığı yapılır veya yatırım yapılır/yaptırılır. Yeni yatırım proje sahibi kurum tarafından yapılandırılır. Maliklerinde yönetiminde söz sahibi olacağı bu yeni yatırım, kurum veya uygun gördüğü yatırım uzmanları başkanlığında yürütülür. Taşınmaz maliklerinin kamulaştırma alacakları, yeni yatırıma hisselendirilir. Beş sene içinde yeni yatırımın başarısızlığı veya tasfiyesi halinde kamulaştırma alacakları, güncellenerek maliklere ödenir.**

8		**Takas veya hisselendirme uzlaşması sağlanamayan taşınmaz maliklerinden, kamulaştırmaya konu taşınmazları haricinde Türkiye'de en az önceki koşullarda hayatını devam ettirebileceği başka taşınmazı bulunmayanlara, tespit edilen değerin %15'ine kadar ilave tazminat ödenir.** **Takas veya hisselendirme şeklinde uzlaşma sağlanamayan taşınmaz maliklerine, taşınmazının pazarlıkla satın alınması teklifi yapılır.** **Sadece bir adet taşınmazı bulunan ve bu da kamulaştırılan, taşınmaz malikine verilen kamulaştırma bedeli, aynı muhitte ve eşdeğerde başka bir taşınmazı satın almaya yeterli değilse, kamulaştırmacı kurum malikin uygun görmesi halinde, aynı muhitte eşdeğerde taşınmazı satın alır, malikin ödeme gücü ve kabulü çerçevesinde 10 ila 20 yıla kadar uzun vadeli geri ödemeli tahsil eder. Son parseli kamulaştırılan taşınmazlardaki her türlü vergi ve harç yükümlülüğü iptal edilir.** **Kamulaştırılan taşınmazda hisseli mülkiyetin söz konusu olması halinde, taşınmazın %51'ine malik olan, diğer hissedarlardan en az birinin yazılı desteği veya vekaletiyle bu orana ulaşan veya hissedarların sayı olarak % 70'inin uygun gördüğü hissedar; hissedarların anlaşamamaları halinde; proje sahibi kurum tarafından verilen yazı ile en büyük hissedar veya bulunmaması halinde uygun görülen hissedar diğer hisse sahipleri adına işlem yapmaya veya imzaya yetkilidir. Hisseli mülkiyet halinde, hissedarlardan kişi başına düşen değer, takasa konu taşınmazların ortalama değerine eşit veya yüksek olanlar, her biri hissesi oranında ayrıca kura hakkını ve bağımsız takasa konu yeni taşınmaza sahip olma hakkını taşıdığı kabul edilir.** **Toplantılarda yapılan konuşma, uzlaşma metinleri ve bütün diğer sonuçlar kurum temsilcilerince raporlanır.** Bu madde uyarınca **takas edilen, hisselendirilen veya** satın alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır. **Sürecin hızlandırılması için, uzlaşma görüşmesinde; uzlaşmanın sağlanmasından sonra ve projenin gerçekleştirilmesinden önce oluşabilecek değer artışlarının, kamu yararı**

8		**maddi üst sınırını aşmamak kaydıyla sonradan da malikin kendisine ödeneceği hususu taahhüt edilerek, uzlaşma bütün maliklere yaygınlaştırılmalı, yargı yolu açık tutulmalıdır.** Bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılamaz, **taahhüde uymama davası açılabilir.** Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun **8/A** maddesine göre işlem yapılır.
8/A		**İdare, hazırladığı veya hazırlattığı rapor ve toplantıların sonuçları çerçevesinde de, kamu yararı gereğince kamulaştırmaya konu taşınmazlara ihtiyaç duyması ve uzlaşma olmaması halinde, bütün araştırma bulguları sonuçlarını topladığı; rapor ve eklerini; konunun 'Kentsel Kalite ve Kararlara Katılımı Artırma (4K1A) Meclisi'nde tartışılması ve mümkünse uzlaştırılma talebiyle, Valiliğe başvurur. 4K1A Meclisi tarafından yeri ve saati belirlenen toplantıya taşınmaz maliklerini yazılı olarak davet eder. Vatandaşın talep etmesi halinde 4K1A Meclisi toplantı mahalline şehir içi - şehirler arası ulaşımı, talep sahibi kurum karşılar veya bedelini öder.** **Kamulaştırmaya konu taşınmaz malikleri, sivil toplum örgütleri, meslek birlikleri, muhtar, belediye, özel idare gibi yerel yönetim temsilcileri, kamu kurum ve kuruluşlarının taşra birimleri ve katılımında fayda umulan diğer ilgililerin varlığı ile teşekkül eden, başkanlığı, yönetimi ve yapılanması vali tarafından iki yılda bir belirlenen, sekretaryası valilik bünyesinde olan, 'Kentsel Kalite ve Kararlara Katılımı Artırma (4K1A) Meclisi'nde konu hakkında yapılan tartışmalar ve malik görüşleri raporlanır.** **4K1A Meclisi Yönetim Kurulunca, bedel tespit ve uzlaşma komisyonları teşkili ile ilgili yönetmeliğe göre tespit edilenlerden oluşturulan komisyonla, yapılan tartışmaların belgelendirilmesi, görüşlerin raporlanmasından sonra, taşınmazın malikin tek taşınmazı olması halinde %15 veya en az 500 metre uzakta bulunan takasa konu taşınmazdan daha düşük değerde olması halinde %10-%20 ilave değeri de dikkate alınarak, proje sahibi kurumun tahmini bedelinin % 10'una kadar çıkabilecek şekilde pazarlık yapmak üzere, taşınmaz malikleriyle ayrıca uzlaşma toplantısı yapar.**

8/A		**Uzlaşma sağlanması halinde tesciller ve ödemeler 8. Maddede belirtilen şekilde yapılmak üzere talep sahibi kuruma gönderilir.** **Uzlaşma sağlanamaması halinde, yapılan çalışmaların dahil edildiği dosya talep sahibi kuruma gönderilir.** **4K1A Meclisince uzlaşma sağlanamayan dosyanın gönderildiği proje sahibi kurum, bütün rapor ve eklerini; dosyayı, uygunluk denetimi yapmak üzere görevlendirilmiş, yetkili Kamulaştırma Denetleme Kurumu'na, uzlaştırılma konulu talep yazısıyla gönderir.** **Kamulaştırma Denetleme Kurumu; kurumları, farklı il-ilçe ve diğer yerleşim birimlerini, farklı kamulaştırma uygulamalarını resen koordine edebilir; gerekli ise, ortak planlama ve uygulama sağlar, projeler arası iletişimi kurabilir, gerekliyse yasa değişikliği önerisinde bulunabilir.** **Kamulaştırma Denetleme Kurumu proje ve raporu; talep, rapor ve eklerini gerekli belgelerin olup olmadığı yönünden inceler, eksik olması halinde talep sahibi kuruma tamamlanmak üzere iade eder. Belgeleri tamamlanan dosyayı;** **a) Kamu yararına uygunluk,** **b) Proje çerçevesinde belirlenen saha veya hattın amaca ve ayrıca plan, projeye uygunluğu,** **c) Proje için bahse konu saha veya hattın kamu mülkiyetine geçirilmesi zorunluluğu,** **d) Kamuya yükünün daha az olduğu alternatif arazi ve arsa uygulama yöntemlerinin denenip denenmediği,** **e) Arsa edinimi için takas, hisselendirme, satın alma usulü ve dostane çözüm ile ilgili girişimleri,** **f) Araştırmalarla sonuçları elde edilen diğer teknik, sosyal ve ekonomik etki,** **yönlerinden inceleyerek;** **yetkili organları ile kamu yararına uygunluk kararı alır.** **Kamulaştırma Denetleme Kurumu, 8. Maddesi ilkeleri ve çerçevesinde oluşturulan Vilayet Uzlaşma Komisyonu'na, uzlaşma toplantısına; proje sahibi kurumun tahmini bedelinin % 10'una kadar**

8/A		**çıkabilecek şekilde pazarlık yapmak, takas, hisselendirme, satın alma ve görüşlerini almak üzere, taşınmaz maliklerini davet eder.** **Bu madde çerçevesinde yapılan toplantıda uzlaşma sağlanamaması halinde, yapılan toplantı ve görüşme tutanakları ile oluşan dosyayı, yargı yoluyla kamulaştırma kararı almak üzere talep sahibi kuruma gönderir.**
10	Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu hususta diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister. Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11/02/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur. Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta; a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü, b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları, c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı, d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri, e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği, f) 14 üncü maddede öngörülen süre	**Yargı yoluyla kamulaştırma kararı alan idare,** 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu hususta diğer bilgi ve belgeleri **oluşan dosya ile beraber,** taşınmaz malın bulunduğu yer **uzman kamulaştırma mahkemesine veya bu yetkiye haiz** asliye hukuk mahkemesi**nden bir dilekçeyle talep eder ve kamu yararı gereğince,** taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma, 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister. **Mahkemeye proje için oluşturulan kamulaştırma evrakıyla beraber, ilgili yatırımın önemi, zaman kısıtlılığı, kurumun bütçesi, kamu yararı için proje ve bahse konu taşınmazlara düşebilecek maksimum mali külfet ve diğer etkenlerle ilgili bilgilerde takdim edilir; mahkemeler kararlarında bu belgelere de atıfta bulunarak, mahkeme sonucunda belirlenen mali külfetin kamu yararının sınırları içinde kaldığına dair, zaman kısıtlılığı aşılmamaya çalışarak proje planlamasındaki sürenin tamamlanmasına en fazla kırk gün kala karar verir.** **İdare aynı özellikli taşınmazları gruplandırarak veya bütün parseller için tek bir dava açarak; baz taşınmaz/lar belirleyerek kamu yararını gözetebilir. Bunun için detaylı hazırlanan öznitelikler birim bazda tasnif edilip tablolaştırılır. Farklılıklar mahkeme ve bilirkişilerce öznitelik özelliği çerçevesinde değerlendirilir.** Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç **yirmi** gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11/02/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat

	içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği, g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı, h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği, Belirtilir.	Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur. Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta; a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü, b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları, c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı, d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri, e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği, f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği, g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı, h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği, belirtilir.
10	Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır. Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve sekizinci fıkranın ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem yapar. Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır. Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara	Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde; **muhtarlıkta,** mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır. **Mahkeme süreci öncesinde taşınmaz malikinin, bilgilendirme toplantılarına katıldığı ve görüşlerinin kayıt altına alındığı belgelendirilmişse, muhtarlık haricinde ilan**

10	karşı beyanları alınır. Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hakim, 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. Tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10 uncu maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır. Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır. Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır. Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir. Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.	**yapılmaz.** **Mahkemede idareyi, avukatla beraber idarenin tespit ettiği amir ve CBS teknolojisiyle sunum yapacak teknik eleman temsil eder. Bu ekip, mahkemeye bilgi verir ve idare adına %10'a kadar pazarlık yapma ve imza atma yetkisine sahiptir.** Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hakim, **idarenin temsilcilerinin verdiği bilgiler çerçevesinde işlemin ve bedelin uygunluğuna karar vermesi halinde,** taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve sekizinci fıkranın ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem yapar. Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan, **valilik bedel tespit komisyonu listesinde sıradaki, yoksa diğer vilayetler listesinde sıradaki** bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır. Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, **CBS teknolojisinden yararlanarak,** 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten **gerekçeli** raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır. Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hakim, 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

10	14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır. Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.	kamulaştırılma bedelidir. Tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10 uncu maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır. **Mahkeme kararları ile malike ödenmek üzere belirlenen kamulaştırma bedeli banka hesaplarına yatırılır, temyiz sürecini işleteceğini yazılı beyan eden maliklere ödenecek, mahkemenin belirlediği değerin dörtte biri temyiz süreci kesinleşene kadar, mahkeme tahdidiyle banka hesaplarında malik adına bloke edilir. Tescil yapılmaz.** Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır. **Malikin bulunamaması veya hak sahibinin tespit edilememesi halinde valilikçe tayin edilen kayyum nezdinde** mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek, **malik adına,** nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır. Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir. Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

10		14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır. Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı **kamulaştırma veya** adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur. **Kamulaştırmasız el atma söz konusu olması halinde malik kurumu mahkeme yoluyla uzlaşmaya davet edebilir.** **Kamulaştırmasız el atma davalarında, mahkemece -işlemin kamu yararı amacına uygun bulunması halinde- mahkeme eliyle, değeri ve kamulaştırmayı ilgilendiren bütün bilgiler dijital olarak kayıt altına alınmak ve üst yargı yolları açık olmak kaydıyla, mahkeme kararı gereği ödenecek bedel, ilgili kurum tarafından mahkemeye yatırılır ve ilgili taşınmazın tapuda terkini malik tarafından yapıldığı gün, bedel kendisine ödenir.** **Kamu yararı amacına uygun bulunmayan, kamulaştırmasız el atma davalarında işlem iptal edilir, el atma tarihinden itibaren taşınmazın 8. maddeye göre değeri ile beraber işletilecek en yüksek faizin toplamı malike ödenir.** **Kamulaştırma ile ilgili davalarda oluşan bilgi ve belgeler Kamulaştırma Denetleme Kurumu'na gönderilir, Kamulaştırma Bilgi Sistemi ile herkese açık bir şekilde internet veya daha ileri güncel teknolojilerle yayımlanır.**
	KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ ESASLARI	**KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ ESASLARI**
11	15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;	**Kurum bedel tespit komisyonu ve mahkeme bilirkişi komisyonu üniversiteler tarafından belli periyotlarla düzenlenen merkezi yeterlilik sınavıyla seçilerek belirlenen listeden, yörenin özelliklerini çok iyi bilen, mümkünse vatandaş özelliklerini tanıyan, içselleştirmiş uzmanlar arasından, kurum içi süreçte, mümkünse yürütücü kurum içi,**

11	a) Cins ve nevini, b) Yüzölçümünü, c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini, d) Varsa vergi beyanını, e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini, g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini, h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını, ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri, Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler. Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.	**arabuluculuk ve kamulaştırma dava sürecindeyse yürütücü kurumdan bağımsız bir şekilde ve en az beş kişiden oluşturulur.** **Kurum bedel tespit komisyonu ve** 15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın; a) Cins ve nevini, b) Yüzölçümünü, c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini, d) Varsa vergi beyanını, e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini, g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini, h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını, ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri, **yapılan bütün araştırma sonuçlarını,** **i) Valilikçe il sınırları içinde, detaylarıyla internet ortamında halka açık bir şekilde yayınlanan, emsal satış değerleri ile o ilde kesinleşen bütün kamulaştırma ve satış bedellerini,** **j) Değer-konum endeksi denklik haritasından elde edilen değerini,** **k) Kayıp ve kazançlarını,** Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

11		Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.
	KISMEN KAMULAŞTIRMA	**KISMEN KAMULAŞTIRMA**
12	Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri; a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarıdır. b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değerin eklenmesiyle bulunan miktardır. c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değerin çıkarılmasıyla bulunan miktardır. Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz. (b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur. Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilecek duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde gözönünde tutulmaz.	Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri; a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarıdır. b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değerin eklenmesiyle bulunan miktardır. c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değerin çıkarılmasıyla bulunan miktardır. **d) Kamulaştırma dışında kalan komşu parsellerde değer artışı olması halinde, projenin tamamlanmasını takiben beş yıl için vergi oranları, değer farkının %10'u oranında artırılır.** Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz. (b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur. Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilecek duruma getirilebilmeleri için

12	Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, 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. Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hallerinde, sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur. Bu hususları düzenleyen yönetmelik, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca; İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Tarım ve Orman, Köyişleri ve Kooperatifler bakanlıklarının görüşü de alınmak suretiyle hazırlanır. Bu yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konulur ve Resmi Gazete'de yayımlanır. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22 ve 23 üncü maddeler hükmü uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de gözönünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir. Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur. Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.	gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde gözönünde tutulmaz. Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, **idare -doküman ve tebligatlarda belirtmek kaydıyla- bu kısım da dahil olarak işlemi sürdürür**, mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, **bu kısmın da kamulaştırılmasını istemediğini bildirmemesi halinde süreç tamamlanır.** Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hallerinde, sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur. Bu hususları düzenleyen yönetmelik, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca; İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Tarım ve Orman, Köyişleri ve Kooperatifler bakanlıklarının görüşü de alınmak suretiyle hazırlanır. Bu yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konulur ve Resmi Gazete'de yayımlanır. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22 ve 23 üncü maddeler hükmü uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de gözönünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir. Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.
12		Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.
	DAVA HAKKI	**DAVA HAKKI**
	Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki	Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki

14	tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir. İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür. İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır. İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir. İdare tarafından, bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur. Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.	tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir. **Kamulaştırma davalarına bakan mahkeme heyeti ve bilirkişilere taşınmaz maliki ve kamulaştırmacı idare ile valilik tarafından başarı/memnuniyet puanı verilir. Bu puan bütün kurumlarca kabul edilen melek/görev göstergesi olarak kullanılır.** İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür. **İdari yargı davaları en fazla dört ay, adli yargı davaları en fazla altı ay içinde tamamlanmak zorundadır. Süresi içinde tamamlanmayan dava düşer. Kamulaştırma yok hükmünde kabul edilir. Mahkeme ve bilirkişilerden ilgililerince puan düşürülür.** İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır. İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir. İdare tarafından, bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur. Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.
	BİLİRKİŞİLER	**BİLİRKİŞİLER**
15	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yeri göz önünde bulundurarak her il için onbeş ila yirmibeş, ayrıca il merkezleri için il, ilçeler için ilçe idare kurullarınca bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri arasından on beş bilirkişi her yıl Ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini bildiren listeler valiliklere verilir. Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye	**Bilirkişiler ve bedel tespit komisyonu, üniversiteler tarafından belli periyotlarla düzenlenen merkezi yeterlilik sınavıyla seçilerek belirlenen listeden, yörenin özelliklerini çok iyi bilen, mümkünse vatandaş özelliklerini tanıyan, içselleştirmiş uzmanlar arasından, kamulaştırma öncesi yürütücü kurum içi, kamulaştırma sürecindeyse yürütücü kurumdan bağımsız bir şekilde ve en az beş kişiden oluşturulur.** **Bilirkişi ve bedel tespit komisyonunda,**

	Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirlenir. Valilikçe onanan listelerden, odalar tarafından seçilenler il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine, idare kurulları tarafından seçilenler de seçildikleri yerin asliye hukuk mahkemelerine bildirilir. Süresi bitenler tekrar seçilebilir. Bilirkişi kurulu; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşur. Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir. Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri ve bunların usul ve füruu, karı-koca, üçüncü derece dahil, kan ve sıhri hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar bilirkişi seçilemezler. İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkansız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskan, Tarım ve Köyişleri ve Orman Bakanlıklarının taşra birimleri ile diğer resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimlerine imkan olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa bu fıkrada belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır. Mahkemelere gönderilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada gösterilen kimseler arasından taraflar bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde bilirkişiler hakim tarafından resen seçilir. Hakim, bilirkişilere yemin ettirir. Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 ve 12 nci maddeler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu onbeş gün içinde mahkemeye verir. Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün	**harita mühendisi, değerleme uzmanı, inşaat mühendisi, ziraat mühendisi ve serbest emlakçı bulunur. Proje özellikleri çerçevesinde diğer gerekli disiplinlerden uzmanlardan da teşkil edilebilir.** **Bilirkişi ve bedel tespit komisyonuna seçilebilecekler listesinde olan değerleme uzmanı ve serbest emlakçı isimleri konusunda vatandaş görüşleri dikkate alınarak, bireysel başvuruları veya muhtar aracılığıyla, mahkeme sürecinde ise, her halde mahkeme kararıyla belirlenir.** Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yeri göz önünde bulundurarak her il için onbeş ila yirmibeş, ayrıca il merkezleri için il, ilçeler için ilçe idare kurullarınca bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri arasından on beş bilirkişi her yıl Ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini bildiren listeler valiliklere verilir. Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirlenir. Valilikçe onanan listelerden, odalar tarafından seçilenler il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine, idare kurulları tarafından seçilenler de seçildikleri yerin asliye hukuk mahkemelerine bildirilir. Süresi bitenler tekrar seçilebilir. Bilirkişi kurulu; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşur. Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir. Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri ve bunların usul ve füruu, karı-koca, üçüncü derece dahil, kan ve sıhri hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar bilirkişi seçilemezler. İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkansız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskan, Tarım
15		

15	esas tutulur.	ve Köyişleri ve Orman Bakanlıklarının taşra birimleri ile diğer resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimlerine imkan olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa bu fıkrada belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır. Mahkemelere gönderilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada gösterilen kimseler arasından taraflar bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde bilirkişiler hakim tarafından resen seçilir. Hakim, bilirkişilere yemin ettirir. Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 ve 12 nci maddeler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu onbeş gün içinde mahkemeye verir. Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.
	MAL SAHİBİNİN GERİ ALMA HAKKI	**MAL SAHİBİNİN GERİ ALMA HAKKI**
23	Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 nci maddenin ikinci fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir. Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer. Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır. Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununa dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.	Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 nci maddenin ikinci fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; **olağan üstü durumlar haricinde** kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları **adına tescil yapılmış sayılır.** Kamulaştırma **güncel** bedel**ini mevcut durumu üzerinden isteğine göre peşin veya tescil tarihinden** itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malın **bedelini öder.** Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer. Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır. Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. **2487 Sayılı Toplu Konut İdaresi Kanununa** dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

	TRAMPA YOLU İLE KAMULAŞTIRMA	**TRAMPA YOLU İLE KAMULAŞTIRMA**
26	Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir. Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz.	**8. Madde ile düzenlendiğinden kaldırılmıştır.**
	ACELE KAMULAŞTIRMA	**ACELE KAMULAŞTIRMA**
27	3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 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 konulabilir. Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.	3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine **Kamulaştırma Denetleme Kurumu'nun onayından sonra** Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 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 konulabilir.**Acele yapılması gereken kamulaştırmalar Kamulaştırma Denetleme Kurumu'nun aceleliğine onay vermemesi halinde, normal sürecinde yürütülmek üzere ilgili kuruma iade edilir.** Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.
	BİR İDAREYE AİT TAŞINMAZ MALIN DİĞER İDAREYE DEVRİ	**BİR İDAREYE AİT TAŞINMAZ MALIN DİĞER İDAREYE DEVRİ**
3	Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz. Taşınmaz mala, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin	Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz. Taşınmaz mala, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin

30	karara bağlanır. Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29/06/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz. Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır. Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.	karara bağlanır. Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, **devir** bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29/06/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz. Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre **devir** bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından **devir** bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve **devir** bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır. Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

EK-5 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Kamulaştırma Kanununda Yaptığı Değişikliklerin Tez Önerilerimizle Kıyaslanması

M.N.	6306 Sayılı Kanunun Getirdiği Yenilik	Tez Önerilerimiz
	Tespit, Taşınmaz Devri Tescil	**Hazine Arazileri**
3	(3) Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan; a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 ve 2565 sayılı kanunlar kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla, b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca, Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. (4) Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. (5) Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.	• Yasada deneteleyici kurum olarak bakanlık yetkileri üzerinde toplamış ve uygun görürse diğer kurumlara bırakırken, tezimizde uygulayıcı kurumun öncelikle inisiyatif sahibi olması, başarısızlığı halinde halk katılımlı 4K1A uzlaşma meclisi, daha sonra kamulaştırma denetleme kurumuna inisiyatif, hiyerarşik bir şekilde bırakılmıştır. • Sadece Afet halinde değil, bütün kamulaştırma uygulamalarında hazine ve tescilsiz arazilerin trampa amaçlı kullanılması önerilmiştir. • Tescilsiz arazilerin hazine adına tescillenmesi önerilmiştir. • Hazine arazileri ve tescilsizken tescillenen arazilerin kamulaştırma yetkisine sahip kurumlarca kullanılmak üzere imar uygulamasına ve arazi toplulaştırmasına konu edilmesi önerilmiştir. • Bu arsa ve arazilerin afette ve kamulaştırmada kullanılmak üzere, sadece Çevre Şehircilik Bakanlığına değil, ilgili kuruma devredilebilmesi önerilmiştir. • Yasayla aynı yönde, kullanılmayan tahsisli arsa ve arazilerin iade edilmesi önerilmiştir.
	Tasarrufların kısıtlanması	
4	(1) Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir. (2) 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu	• Yasayla aynı yönde, arsa ve arazilerin satılmaması önerilmiştir. • Kaçak yapılara yönelik altyapı kısıtlaması engellenmesi ve cezai müeyyide önerilmiştir.

4	edilemez. (3) Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.	
	Uygulama İşlemleri	
6	(2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır. (5) Bakanlık; a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya, b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, (7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır. (9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. Bu davalarda yürütmenin	• Acele kamulaştırma, mevcut durumda gerçek amacına uygun olmayan, rutin kamulaştırma sürecinde yapılmayan işleri, telafi etme amacına yönelik, yasadaki boşluğu kullanma amacına yönelik bir şekilde kullanıldığından, yeni yasada da rutin kamulaştırmayla yapılabilecek işlerde kullanılma potansiyeline sahiptir. • Tezimizde acele kamulaştırmanın amacı doğrultusunda kullanılmasının sağlamlaştırılmasına yönelik öneride bulunulmuştur. • Kayyum önerisinde bulunulmuştur. • Uzlaşma metninin tapu müdürlüğüne. gönderilmesiyle tescil edilmesi önerilmiştir. • Arazi ve arsa düzenlemesi, toplulaştırma yapılması öncelikle önerilmiştir. • Kamulaştırma yerine, uygulama sonrası oluşan yeni parsellerle kamulaştırılan taşınmazın değiştirilmesi; trampa öncelikle önerilmiştir. • İmar haklarının; üst haklarının aktarılması, başka bir yere taşınması önerilmiştir. • Değerlemede CBS teknolojisi kullanılması vurgulanmış, sadece taraf kurum ve komisyon yerine maliklerinde katılımı önerilmiştir. • Yürütmenin durdurulmasına karar verilememesi ‘Sulukule TOKİ Projesi’nde olduğu gibi, bittiği halde teslim edilemeyen yeni projeler ortaya çıkarabilir. • Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi(ADNKS) verilerinin tebligat ve diğer işlemlerde kullanımı tezimizde de önerilmiştir.

6	durdurulmasına karar verilemez. (10) Bu Kanun uyarınca yapılan iş ve işlemlere ilişkin olarak adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adreslere yapılan tebligat, muhataplarına yapılmış sayılır.	
	Dönüşüm Gelirleri	
7	(8) Bu Kanun kapsamında uygulamada bulunacak olan belediyeler, yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin yüzde beşi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesi uyarınca tahsil edilen harç gelirlerinin yüzde ellisini, bu Kanunda öngörülen uygulamalara ayırmak zorundadır. (9) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.	• Yıllık yatırım bütçelerinin geçmiş beş yılın kamulaştırma gideri ortalaması kadar kısmının kamulaştırma bütçesine ayrılması önerilmiştir. • Kamulaştırma işlemlerinin harç ve vergilerden muaf olması önerilmiştir.
	Kamulaştırma Kanununda Değişiklik	
12	2942 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesi ile aynı maddenin sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye onbirinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir. "Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmibeş ila elli, nüfusu beşyüzbin ile birmilyon arasında olanlar için elli ila yüz, nüfusu birmilyon ile üçmilyon arasında olanlar için yüz ila yüzelli, nüfusu üçmilyonun üzerinde olanlar için yüzelli ila üçyüzelli bilirkişi ve ayrıca il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi, her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilir." "Taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada belirtilen kimseler arasından bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde; bilirkişiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikçe, tarafların huzurunda ve gelmeyenin gıyabında kura yolu ile seçilir. Valilik, kuranın adil olarak yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kuraya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemece karara bağlanır." "Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerleme uzmanı bulunan yerlerde, 10 uncu maddede öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle	• Tezimizde geçen önerilerde bedel tespit ve bilirkişi komisyonlarının sınavlarla yetkinliği kabul edilmiş olması, serbest emlakçı ve değerleme uzmanı olmak üzere ikisinin, maliklerce seçilebilmesi ve ilgililerce puan verilmesi önerilmiştir. • Yasada komisyon üyelerinde anlaşma şart koşulmuş, anlaşmazlık halinde kura yoluyla belirlemenin yapılacağı belirtilmiştir. • Yasada SPK'dan değerleme uzmanı belgesi alanlara öncelik tanınacağı belirtilmiş, meslek disiplininden bahsedilmemiştir.

12	Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerleme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır.”	

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Necati EVREN
Uyruğu : TC
Doğum Yeri ve Tarihi : Karabük - 12.12.1972
Telefon : 05337483825
Faks : -
e-mail : evrennecati@yahoo.com.tr

EĞİTİM

Derece		Adı, İlçe, İl	Bitirme Yılı
Lise	:	Karabük Demir-Çelik Lisesi, Merkez, Karabük	1989
Üniversite	:	Yıldız Teknik Üniversitesi, Beşiktaş, İstanbul	1994
Yüksek Lisans	:	Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü	2002
Doktora	:	Selçuk Üniversitesi	2012

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
1994-2005	Karabük Belediyesi	Kamulaştırma Şefi
2005-2009	İller Bankası Genel Müdürlüğü	Yük.Mühendis-CBS Pro.Tas.Sor.
2009-2011	İller Bankası Genel Müdürlüğü	Şehircilik DaireBaşkan Yardımcısı
2011-…	BOTAŞ Genel Müdürlüğü	İletim Hatları Kontrol Mühendisi

UZMANLIK ALANI

Kamulaştırma, coğrafi bilgi sistemleri

YABANCI DİLLER

İngilizce, Almanca

YAYINLAR

Evren, N., Çay, T., 2009, Türkiye'de kamulaştırma ve uygulama problemleri, *Toprak Mülkiyeti Sempozyumu*, Ankara, 592-605.(Doktora tezinden yapılmıştır).