

**T.C.  
ONDOKUZ MAYIS ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ  
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANA BİLİM DALI**



**ENERJİ NAKİL HATTI KAMULAŞTIRMALARINDA  
KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

Yüksek Lisans Tezi

**Kubilay TÜRKYILMAZ**

Danışman

**Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ**

SAMSUN  
2022

## TEZ KABUL VE ONAYI

Kubilay TÜRKYILMAZ tarafından, Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ danışmanlığında hazırlanan “Enerji Nakil Hattı Kamulaştırmalarında Karşılaşılan Problemler ve Çözüm Önerileri” başlıklı bu çalışma, jürimiz tarafından 23.2.2022 tarihinde yapılan sınav sonucunda oy birliği ile başarılı bulunarak Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

	Unvanı Adı Soyadı Üniversitesi Ana Bilim/Ana Sanat Dalı	İmza	Sonuç
Başkan	Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ Ondokuz Mayıs Üniversitesi Harita Mühendisliği Anabilim Dalı		<input checked="" type="checkbox"/>
			Kabul
			<input type="checkbox"/>
			Ret
Üye	Prof. Dr. Hüsniye Ebru ÇOLAK Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Anabilim Dalı		<input checked="" type="checkbox"/>
			Kabul
			<input type="checkbox"/>
			Ret
Üye	Dr. Öğr. Üyesi Nükhet KONUK Ondokuz Mayıs Üniversitesi Harita Mühendisliği Anabilim Dalı		<input checked="" type="checkbox"/>
			Kabul
			<input type="checkbox"/>
			Ret

Bu tez, Enstitü Yönetim Kurulunca belirlenen ve yukarıda adları yazılı jüri üyeleri tarafından uygun görülmüştür.

ONAY  
... / ... / ...  
Prof. Dr. Ali BOLAT  
Enstitü Müdürü

## BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK BEYANI

Hazırladığım Yüksek Lisans tezinin bütün aşamalarında bilimsel etiğe ve akademik kurallara riayet ettiğimi, çalışmada doğrudan veya dolaylı olarak kullandığım her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin Kaynaklar'da gösterilenlerden oluştuğunu, her unsurun enstitü yazım kılavuzuna uygun yazıldığını ve TÜBİTAK Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu Yönetmeliği'nin 3. bölüm 9. maddesinde belirtilen durumlara aykırı davranılmadığını taahhüt ve beyan ederim.

Etik Kurul Gerekli mi ?

Evet

Hayır

11 / 01 / 2022  
Kubilay TÜRKYILMAZ

## TEZ ÇALIŞMASI ÖZGÜNLÜK RAPORU BEYANI

**Tez Başlığı:** Enerji Nakil Hattı Kamulaştırmalarında Karşılaşılan Problemler ve Çözüm Önerileri

Yukarıda başlığı belirtilen tez çalışması için şahsım tarafından 12.01.2022 tarihinde intihal tespit programından alınmış olan özgünlük raporu sonucunda;

Benzerlik oranı : % 14

Tek kaynak oranı : % 2 çıkmıştır.

12 / 01 / 2022  
Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ

## ÖZET

### ENERJİ NAKİL HATTI KAMULAŞTIRMALARINDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Kubilay TÜRKYILMAZ

Ondokuz Mayıs Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans, Ocak/2022

Danışman: Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ

Nüfusun hızla artışı ve teknolojinin hızlı gelişimi enerji kullanımının artışına neden olmuştur. Buna neden olarak yeni enerji nakil hatlarına gereksinim duyulmaktadır. Enerjinin kamuya ait olması nedeniyle enerji nakil hatlarının tesisi ve işletme sırasında öncelikle kamulaştırma yolu ile mülkiyet edinimini gerçekleştirmek zorunlu olmaktadır. Kamulaştırma süreci uzun ve ayrıntılı işlemlerden oluşmaktadır. Kamulaştırma sürecinde pek çok problemle karşılaşmaktadır. Bu çalışma kapsamında Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (TEİAŞ) tarafından temin edilen veriler ile kamulaştırma sürecinde yaşanan problemler tespit edilmiş olup, çözüm önerileri sunulmuştur.

Bu çalışmada ilk olarak kamulaştırma ve enerji nakil hattının tanımı yapılarak kamulaştırma işlem adımlarının Netcad 7.7 programında bulunan Netkamu-Tasarruf modülünde uygulamalı olarak anlatılmıştır. Netkamu Tasarruf modülünden yararlanarak TEİAŞ tarafından tesis edilen 380kv büyüklüğündeki enerji iletim hattında bulunan taşınmaz maliklerine ait istatistiki veriler elde edilmiştir. Bu istatistiki verilerden yararlanarak kamulaştırma sürecinde karşılaşılan problemler sekiz ana başlık olarak ele alınmıştır. Bu çalışma sonucunda kanun ve mevzuatlarda yaşanan eksikliklerin kamulaştırma işlemlerinin aksamasına neden olduğu görülmüştür. Kamulaştırma işlemlerinin eksikliklerden etkilenmemesi için bazı çözüm önerilerinde bulunulmuştur.

**Anahtar Sözcükler:** kamulaştırma işlemleri , kamulaştırma, enerji nakil hattı.

## ABSTRACT

### PROBLEMS FACED ENERGY TRANSMISSION LINE EXPROPRIATIONS AND SUGGESTIONS FOR SOLUTIONS

Kubilay TÜRKYILMAZ

Ondokuz Mayıs University

Institute of Graduate Studies

Department of Geomatics Engineering

Master, January/2022

Supervisor: Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ

The rapid increase in population and the rapid development of technology have led to an increase in energy use. As a result, new energy transmission lines are needed. Since energy belongs to the public, it is obligatory to acquire property primarily through expropriation during the establishment and operation of energy transmission lines. The expropriation process consists of long and detailed processes. Many problems are encountered in the expropriation process. Within the scope of this study, the problems experienced in the expropriation process were determined with the data provided by the General Directorate of Turkish Electricity Transmission Corporation (TEİAŞ), and solutions were presented.

In this study, firstly, the expropriation and energy transmission line are defined and the expropriation process steps are explained practically in the Net Public-Savings module in Netcad 7.7 program. By utilizing the Net Public Savings module, statistical data of the immovable owners in the 380kv power transmission line established by TEİAŞ were obtained. By using these statistical data, the problems encountered in the expropriation process were handled as eight main headings. As a result of this study, it was seen that the deficiencies in the laws and regulations caused the expropriation processes to be delayed. Some solution suggestions have been made so that the expropriation processes are not affected by the deficiencies.

**Keywords:** expropriation procedures, expropriation, energy transmission line.

## ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Bu tez çalışmasında; insanlara enerji nakil hattı kamulaştırma işlemleri hakkında bilgi vermek amaçlanmıştır. Öncelikle yüksek lisans öğrenimim süresince beni destekleyen, değerli hocam Faik Ahmet Sesli'ye, beni bugünlere büyük emeklerle taşıyan anne ve babam Lütfiye-Turgay Türkyılmaz'a, yüksek lisans öğreniminin bana kazandırdığı, varlığımı anlamlandıran ve her daim destekleyen üzere eğitim hayatımda emeği olan tüm hocalarıma, mensubu olmakla önemli deneyimler ve kazanımlar elde ettiğim TEİAŞ ailesine, her konuda yardımlarını esirgemeyen, deneyimlerini paylaşan değerli arkadaşım araştırma görevlisi Yasin ÖZKAN'a yürekten duygularıyla şükranlarımı sunar, teşekkürlerimi borç bilirim.

Saygılarımla...

Kubilay TÜRKYILMAZ

## İÇİNDEKİLER

TEZ KABUL VE ONAYI .....	i
BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK BEYANI .....	ii
TEZ ÇALIŞMASI ÖZGÜNLÜK RAPORU BEYANI .....	ii
ÖZET .....	iii
ABSTRACT .....	iv
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR .....	v
İÇİNDEKİLER .....	vi
SİMGELER VE KISALTMALAR .....	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	ix
TABLolar DİZİNİ .....	xii
<b>1. GİRİŞ .....</b>	<b>1</b>
1.1. Problem Tanımı .....	2
1.2. Tezin Amacı ve Kapsamı .....	2
<b>2. KURAMSAL TEMELLER VE KAYNAK ÖZETLERİ.....</b>	<b>3</b>
2.1. Enerji Nakil Hattı Kavramı .....	3
2.2. Kamulaştırma Kavramı .....	4
2.3. Literatür Taraması.....	5
<b>3. MATERYAL VE YÖNTEM.....</b>	<b>10</b>
3.1. Çalışma Alanı.....	10
3.2. Yöntem.....	11
3.2.1. Projelendirme ve Etüt Aşaması.....	14
3.2.2. Kamulaştırma Sınırının Belirlenmesi.....	16
3.2.3. Kamu Yararı Kararının Alınması.....	18
3.2.4. İlgili Kurumlardan İzin Alınması.....	19
3.2.5. Kamulaştırma Planının ve Tescil Beyannamelerinin Hazırlanması ve Onaylanması .....	23
3.2.6. Taşınmazların ve Taşınmaz Maliklerinin Tespit İşlemi.....	24
3.2.7. Taşınmazların Bedel Tespit İşlemi .....	33
3.2.8. Taşınmaz Maliklerine Uzlaşmaya Görüşmeye Davet Edilmesi ve Uzlaşma Görüşmesinin Yapılması.....	36
3.2.9. Kamulaştırmada Mahkeme Süreci .....	41
3.2.9.1. Acele Kamulaştırma Davası.....	41
3.2.9.2. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası .....	44
3.2.9.3. Kamulaştırılmaksızın Kamu Hizmetine Ayrılan Taşınmazların Bedel Tespiti .....	48
<b>4. BULGULAR VE İRDELEME.....</b>	<b>49</b>
4.1. Kadastro Uygulamalarından Kaynaklı Problemler .....	50

4.2. Taşınmaz Değerlemesinden Kaynaklanan Problemler .....	55
4.3. Uzlaşma Sürecinde Yaşanan Problemler .....	57
4.3.1. Kimlik ve Adres Bilgilerine Ulaşılamaması .....	65
4.3.2. Hissesi Büyük Olan ve Anlaşmayan Taşınmaz Malikleri.....	65
4.3.3. Küçük Hisseli Taşınmazların Varlığı.....	66
4.4. Tescil Aşamasında Yaşanan Problemler .....	67
4.5. Hukuki Problemler.....	71
4.5.1. Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Madde Şerhinden Kaynaklanan Problemler .....	71
4.5.2. Acele Kamulaştırmadan Kaynaklanan Problemler .....	73
4.5.3. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davasından Kaynaklanan Problemler .....	74
4.6. Ekonomik Problemler .....	79
4.7. Güçlü Bir Arşiv Sisteminin Olmamasından Kaynaklanan Problemler .....	79
4.8. Eksik Yapılan Kamulaştırma İşlemlerinden Kaynaklanan Problemler.....	81
<b>5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....</b>	<b>83</b>
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>86</b>
<b>EKLER .....</b>	<b>89</b>
<b>ÖZ GEÇMİŞ.....</b>	<b>91</b>

## SİMGELER VE KISALTMALAR

BOTAŞ	: Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi
ENH	: Enerji Nakil Hattı
EPDK	: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu
EÜAŞ	: Elektrik Üretim Anonim Şirketi
KK	: Kamulaştırma Kanunu
km	: Kilometre
KTF	: Kamu Tasarruf Formatı
kV	: Kilo-volt
MD	: Madde
MERNİS	: Merkezî Nüfus İdare Sistemi
TAKBİS	: Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TEAŞ	: Türkiye Elektrik Üretim-İletim Anonim Şirketi
TEDAŞ	: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
TEİAŞ	: Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TEK	: Türkiye Elektrik Kurumu
TETAŞ	: Türkiye Elektrik Ticaret ve Taahhüt Anonim Şirketi

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1. Türkiye Elektrik Piyasası Geçiş Süreçleri. (Ersoy, 2011).....	3
Şekil 3.1. Enerji Nakil Hattı Güzergahı (Resmî Gazete, 2014).....	10
Şekil 3.2. Kamulaştırma Akış Diyagramı (Çevik H. , 2015).....	12
Şekil 3.3. Netkamu Modülünün Açılması .....	13
Şekil 3.4. Netkamu-Tasarruf Modülü.....	14
Şekil 3.5. Enerji Nakil Hattı Profili (Sakçalı, 2017).....	15
Şekil 3.6. İletken Şahim Şablonlarının ve Direk Şablonlarının bir Arada Bulunduğu Autocad Penceresi (Aydın ve Turan).....	16
Şekil 3.7. Kamulaştırma Projesi .....	17
Şekil 3.8. Kamulaştırma Sınırının Bilgisayar Ortamında Gösterilmesi.....	17
Şekil 3.9..Kamu Yararı ve Yönetim Kurulu Kararı'nın Netkamu-Tasarruf Modülüne İşlenmesi .....	19
Şekil 3.10. ÇED Olumlu Belgesi (Arsuz Belediyesi, 2021).....	20
Şekil 3.11. Tarım Dışı Amaca Tahsis İşlem Adımları .....	23
Şekil 3.12. Netkamu Modülünde Tescil Beyannemesinin Hazırlanması .....	23
Şekil 3.13. Parsel Listesinin Hazırlanması .....	25
Şekil 3.14. Parsel Listesi .....	25
Şekil 3.15. Kullanıcı Tanımlı Raporlarda Bulunan Parametreler.....	26
Şekil 3.16. Kamulaştırılacak Taşınmazların Cinsine Göre Sınıflandırılması .....	26
Şekil 3.17. Özel Mülkiyete Göre Taşınmaz Adres Tespit İşlemi .....	27
Şekil 3.18. Sağ Maliklerin Adreslerinin Netkamu-Tasaruf Modülüne Girilmesi.....	28
Şekil 3.19. Ölü Maliklerin ve Mirasçılarının Netkamu-Tasaruf Modülüne Girilmesi .....	28
Şekil 3.20. Kamu Kurumuna Ait Olan Taşınmazların Netkamu-Tasaruf Modülüne Girilmesi .....	31
Şekil 3.21. Kamu Kurumları ve Tüzelkişileri Arasında Taşınmaz Mal Devri .....	32
Şekil 3.22. Kıymet Takdir Raporunun Oluşturulması .....	35
Şekil 3.23. Gelir Yöntemi Akış Şeması (Çevik, 2012) .....	35
Şekil 3.24. Pazarlğa Çağrı Bildiriminin Oluşturulması .....	36
Şekil 3.25. Uzlaşma/ Anlaşma Tutanağının Hazırlanması .....	38
Şekil 3.26. Tescil İşlemi Tamamlanan Parsellerin/Maliklerin Tescil Bilgilerinin Netkamu-Tasarruf Modülüne İşlenmesi .....	39
Şekil 3.27. Kamulaştırmada Uzlaşma Süreci .....	40

Şekil 3.28. Kamulaştırmada Mahkeme Süreci .....	41
Şekil 3.29. Acele Kamulaştırma Davası Süreci.....	43
Şekil 3.30. Acele Kamulaştırma İşleminin Tamamlanması Süreci .....	44
Şekil 3.31. Anlaşma Yapılmayan Maliklerin Netkamu-Tasarruf Modülünde Tespit Edilmesi.....	45
Şekil 3.32. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası Süreci .....	47
Şekil 4.1. Kamulaştırma Akış Diyagramı (TANAP , 2014).....	49
Şekil 4.2. Kadastro Uygulamalarından Kaynaklı Problemlerin Sınıflandırılması.....	51
Şekil 4.3. 380kv AB Enerji Nakil Hattında Kadastro Uygulamalarından Kaynaklı Problemlerin Dağılımı .....	52
Şekil 4.4. Mahkeme Sürecinde Kadastro Yenilemesi Gören Parsellerin Tescil İşlemine Göre Dağılımı .....	53
Şekil 4.5. Mahkeme Sürecinde Arazi Toplulaştırması Yapılmış Parsellerin Tescil İşlemine Göre Dağılımı .....	54
Şekil 4.6. Malik Listesinin Çıkarılması .....	57
Şekil 4.7. Malik Listesi .....	58
Şekil 4.8. Adresi Bulunamayan Maliklerin Netkamu Aracılığıyla Tespit Edilmesi.....	58
Şekil 4.9. Fazla Hisseli Maliklerin Excel Dosyasında Filtrelenmesi.....	59
Şekil 4.10. Hissesi Küçük Olan Maliklerin Excel Dosyasında Filtrelenmesi .....	59
Şekil 4.11. Taşınmaz Maliklerinin Sınıflandırılması.....	60
Şekil 4.12. Maliklerle Netkamu Aracılığıyla Anlaşma Yapılması .....	60
Şekil 4.13. Anlaşma Sağlanan Maliklerin Netkamu Aracılığıyla Tespit Edilmesi.....	61
Şekil 4.14. Pazarlığa Çağrı Toplantılarındaki Uzlaşma Durumu .....	61
Şekil 4.15. Kamulaştırılacak Taşınmaz ile Aynı İlde Oturan Taşınmaz Maliklerinin Excel Dosyasında Filtreleme İşlemi .....	62
Şekil 4.16. Pazarlığa Çağrı Toplantılarındaki Uzlaşma Durumunun Taşınmaz Maliklerinin İkametgâh Adresine Göre Dağılımı .....	63
Şekil 4.17. Pazarlığa Çağrı Toplantılarındaki Uzlaşma Durumunun Taşınmaz Maliklerine Göre Dağılımı .....	64
Şekil 4.18. Uzlaşma Yapılmayan Taşınmaz Maliklerinin Sınıflandırılması .....	64
Şekil 4.19. Küçük Hisseli Olup Dava Açılan Mirasçılarının Excelde Filtrelenmesi .....	66
Şekil 4.20. Tescil İşleminin Türleri.....	67
Şekil 4.21. Tescil İşleminde Yaşanan Problemlerin Netkamu-Tasarruf Modülüne İşlenmesi .....	68

Şekil 4.22. Tescil İşleminde Yaşanan Problemlerin Netkamu-Tasarruf Modülünde Filtrelenmesi .....	68
Şekil 4.23. Uzlaşma Tutanağında Bulunan Bilgilerin Sınıflandırılması .....	69
Şekil 4.24. Hukuki Problemlerin Sınıflandırılması .....	71
Şekil 4.25. Yeni Oluşan Parsel Numaralarının Netkamu-Tasarruf Modülünde İşlenmesi .....	72
Şekil 4.26. Acele Kamulaştırma Davası Açılan Parsellerin Taşınmaz Maliki Yönünden İncelenmesi	74
Şekil 4.27. Dava Açılan Maliklerin Tespit Edilmesi.....	75
Şekil 4.28. Dava Açılan Parsellerin Tespit Edilmesi.....	76
Şekil 4.29. Davası Sonuçlanan Maliklerin Tespit Edilmesi .....	78

## TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 4.1. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası'nın İlçe ve Malik Yönünden İncelenmesi .....	75
---	----

# 1. GİRİŞ

Son yıllarda nüfus artışı ile birlikte enerji nakil hattı projelerine olan ihtiyacı artırmıştır. Türkiye’de üretilen elektrik enerjisinin kullanıcılara ulaşması üç farklı yapıda gerçekleştirilir. Elektrik enerjisi üretim faaliyeti kamu ve özel şirketler tarafından gerçekleştirilmektedir. Elektrik üretimi, Elektrik Üretim Anonim Şirketi tarafından termik santraller aracılığıyla yapılmaktadır. Elektrik santrallerinde üretilen elektrik enerjisi yüksek gerilim hatlarıyla transformatör merkezlerine iletilir. Bu iletim hatları Türkiye’de 22 farklı bölgede faaliyet gösteren Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) tarafından yapılır. Dağıtım şirketleri tarafından orta ve düşük gerilim hatları vasıtasıyla elektrik enerjisinin yerleşim yerlerine dağıtılması sağlanır. Dağıtım şirketlerinin denetimi, Türkiye genelinde 21 farklı bölgede faaliyet gösteren Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (TEDAŞ) tarafından yapılmaktadır. Bu kurumlar yeni üretim tesisleri ve Enerji Nakil Hatları oluşturulmaktadır. Enerji Nakil Hatları tesis edilirken enerji nakil hattının güzergahındaki taşınmazların mülkiyet edinimi gerçekleştirilmelidir. Mülkiyet hakkı, temel hakların başında gelmektedir. Kamulaştırma ise mülkiyet hakkının önemli bir istisnasıdır. Kamulaştırma işlemi 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’na göre yapılır (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983; Döner ve Kaya, 2021).

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 1.maddesinde Kamulaştırma Kanunu’nun amacı ve kapsamı açıklanmıştır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda, kamu yararı amacıyla gerekli yatırımların yapılması için gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin taşınmaz mallarının, devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılmasındaki usul ve yöntemler yer almaktadır (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

Enerji Nakil Hatlarında kamulaştırma işlemi mülkiyet, geçici, daimî irtifak hakkı ve geçici irtifak hakkı şeklinde yapılır. İrtifak Hakkı Tesisi elektrik hatlarında tel yeri için yapılır. Direk yeri için kısmen kamulaştırma yapılır.

İrtifak hakkı tesisi ile kamulaştırma işleminde yöntemde Kamulaştırma Kanunu’nun 4. maddesi ve Medeni Kanunu’nun 779. Maddesi esas alınır. Kamulaştırma Kanunu’nun **4.Maddesine** göre: “*Taşınmaz malın mülkiyet kamulaştırması yerine, taşınmaz malın yüksekliği, derinliği, kaynak üzerinde irtifak hakkı kurulur.*” (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

İrtifak hakkı, Medeni Kanunu’nun **779.Maddesine** göre, “*Taşınmaz lehine*

*irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar” şeklinde tanımlanmıştır (4721 Sayılı Medeni Kanun, 2001).*

### **1.1. Problem Tanımı**

Kamulaştırma işlemleri yürütülürken taşınmaz maliklerine ulaşamama, maliklerle anlaşma oranının düşük olması, kadastrada yapılan değişiklikler, kamulaştırma davalarının uzun sürmesi gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu tür sorunların ortaya çıkması ise kamulaştırma sürecinin uzamasına neden olmaktadır.

Enerji nakil hattı altında kalan taşınmazlarla ilgili olarak kamu kurum ve kuruluşları birçok kamulaştırma işlemi yapmaktadır. Bu işlemleri her kurum ilgili mevzuatlar çerçevesinde yürütmekte olup; farklı kurumlarda farklı kamulaştırma uygulamalarının yapılmasına neden olmaktadır. Kamulaştırma uygulamalarında kamu kurumları arasında tutarlılığın sağlanması, halkın kurumlara güvenini sağlaması açısından önem arz etmekte olup kamulaştırmayı yapan kurumların neler yapılması gerektiği konusunda cevaplar aranmaktadır.

### **1.2. Tezin Amacı ve Kapsamı**

Kamulaştırılan taşınmazların tescil işlemleri sırasında birçok problemle karşılaşmaktadır.

Bu tez çalışmasının ilk kısmında benzer çalışmalara yönelik literatür taraması, Enerji Nakil Hattı ve Kamulaştırma kavramları hakkında bilgi verilmiştir. İkinci bölümde ise Enerji Nakil Hattı kamulaştırma işlem adımları ile ilgili genel bilgiler bilgisayar ortamında uygulamalı şekilde değinilmiştir. Üçüncü bölümde ise bir enerji nakil hattına ilişkin taşınmaz malikine ilişkin istatistiki veriler kullanılarak kamulaştırma sürecinde yaşanan sorunlar analiz edilmiştir.

Yapılan tez çalışması sonucunda kamulaştırma süreçlerinde yaşanan problemlerin sebepleri ile değerlendirilerek, problemlerin giderilmesi için yapılan çözüm önerileri ile kamulaştırma işlemleri ile ilgili soru işaretlerinin ortadan kaldırılması, kurumların ve halkın aydınlatılması amaçlanmıştır.

## 2. KURAMSAL TEMELLER VE KAYNAK ÖZETLERİ

### 2.1. Enerji Nakil Hattı Kavramı

Enerji nakil hattı, enerjinin üretilen yer ile tüketilen yer arasındaki bağlantısının yapılmasını sağlayan hattır (Demir, 2013). Enerji nakil hatları elektrik ve doğalgaz hatlarından oluşmaktadır.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ), doğalgaz ve boru hatlarının yapımı ve işletmeciliği, depolaması, ticaretinin yapılmasını sağlayan Türkiye Varlık fonunda bulunan bir kamu iktisadi olarak faaliyetini sürdürmektedir (BOTAŞ, 2021). BOTAŞ'ın verilerine göre 21937 km boru hattı bulunmaktadır (BOTAŞ, 2020).

Elektrik enerjisi ilk kez 1878 yılında kullanılmaya başlanmıştır. 11.04.1953'te, elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapılmasını sağlayan Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) kurulmuştur. TEK, 1993 yılında Türkiye Elektrik Üretim-İletim A.Ş. (TEAŞ) ve Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) olarak 2 farklı yapıda iktisadi devlet teşekkülü olmuştur (TEDAŞ, 2021). Türkiye Elektrik Üretim-İletim Anonim Şirketi (TEAŞ), 2001 yılında Elektrik Üretim Anonim Şirketi (EÜAŞ), Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) ve Türkiye Elektrik Ticaret ve Taahhüt Anonim Şirketi (TETAŞ) olarak üç ayrı iktisadi devlet teşekkülü olmuştur. TETAŞ 2018 yılında kapatılmıştır (Şekil 2.1).



Şekil 2.1. Türkiye Elektrik Piyasası Geçiş Süreçleri. (Ersoy, 2011)

EÜAŞ tarafından termik santraller aracılığıyla elektrik üretimini yapılıır (Döner ve Kaya, 2021).

TEİAŞ tarafından elektrik santrallerinde üretilen elektrik enerjisi yüksek gerilim hatlarıyla trafo merkezlerine iletilmektedir. TEİAŞ, Türkiye genelinde 22 bölgede

faaliyetini sürdürmektedir (Döner ve Kaya, 2021). TEİAŞ'ın verilerine göre 2021 Kasım sonu itibarıyla 72147 km enerji iletim hattı bulunmaktadır (TEİAŞ, 2021).

Orta ve düşük gerilim hatları vasıtasıyla elektrik enerjisinin yerleşim yerlerine dağıtılması ise dağıtım şirketlerinin sorumluluğunda olup, Türkiye genelinde 21 farklı bölgede faaliyet gösteren dağıtım şirketlerinin denetiminin yapılması sağlanır (Döner ve Kaya, 2021). TEDAŞ'ın verilerine göre 1172334,9 km enerji iletim hattı bulunmaktadır (TEDAŞ, 2021).

## 2.2. Kamulaştırma Kavramı

Günümüzde ihtiyacı artmakta olan projelerin faaliyete geçmesi için mülkiyet edinimi yapılması gerekmektedir. Mülkiyet edinimi kamulaştırma yoluyla yapılır.

Kamulaştırma kavramı, ilk defa, 10.01.1945 tarih ve 4695 sayılı Anayasa'nın 74'üncü maddesi ile girmiştir.

Kamulaştırma, 1961 Anayasası'nda 38'inci maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir: “*Devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, kamu yararının gerektirdiği hallerde, özel mülkiyette bulunan taşınmazların, kanunla gösterilen esas ve usullere uygun olarak, bir kısmı veya tamamı kamulaştırmaya, bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.*” (Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1961). 1961 Anayasası, kamulaştırmanın unsurlarını belirtmiş fakat kamulaştırmanın tanımını yapmamıştır. Bu değişiklikten önceki dönemde kamulaştırma yerine “istimlak” terimi kullanılmıştır. 1961 Anayasası'nda kamulaştırma kelimesinin kullanılması ile istimlak kelimesi kullanımdan resmen düşmüştür. İstimlak kelimesi de aynı anlama gelmektedir. Bazen devletleştirme kelimesi yine kamulaştırma anlamında kullanılmaktadır.

Benzer durum 1982 Anayasası için de geçerlidir. 1961 Anayasası'ndakine paralel bir düzenlemeyle kamulaştırmanın temel unsurları Anayasada belirtilmiş, ancak kamulaştırmanın tanımı yapılmamıştır. 1982 Anayasası'nın kamulaştırmayı düzenleyen 46. maddesinde kamulaştırma şu şekilde düzenlemiştir: “*Devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, kamu yararının gerektirdiği hallerde özel mülkiyette bulunan taşınmazların bir kısmını veya tamamını, kanunla gösterilen esas ve usullere uygun olarak, kamulaştırmaya, bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.*” (Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1982).

Gerek Anayasa gerekse Kamulaştırma Kanunu'nda, kamulaştırma kelimesinin

mutlak bir tanımı yapılmamıştır.

Buna karşılık kamulaştırmanın tanımını birçok yazar tarafından yapılmıştır:

Yıldız'a göre kamulaştırma, "Kamu yararı için özel mülkiyette bulunan taşınmazların kamu tarafından kendi mülkiyetine zorla geçirilmesidir." (Yıldız, 2018)

Çelik ve Baz'a göre kamulaştırma, "Devletin kamu faydası için bedeli karşılığında özel mülkiyetteki taşınmazı kendi mülkiyetine geçirmesidir." (Çelik ve Baz, 2019)

Özyörük'e göre; "Kamulaştırma bir taşınmaz üzerinde bulunan mülkiyetin kamu yararı için ve bedeli peşin ödenmek suretiyle idarece ref'idir." (Özyörük, 1948)

Onar'a göre kamulaştırma; "İdarenin kamu yararı amacıyla, amme kudretine dayanarak, kamu emlakine kalbetmek veya kamu yararının gerektirdiği hususlara tahsis etmek veya bu hususlarda kullanılarak bedelini peşin vermek şartıyla gayrimenkulü elde etmesidir." (Onar, 1966)

Yapılan tanımlar, genel olarak birbirine benzer ifadelerdir. Son yasal düzenlemeleri de göz önünde bulundurarak kamulaştırmanın en güncel tanımı şu şekilde yapılabilir: Kamulaştırma (expropriation), devlet tarafından kamu faydası için özel ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazların; devlet veya kamu tüzel kişileri tarafından, kanunda belirtilen esas ve usuller çerçevesinde, ücreti peşin ödenmek şartıyla zorla mülkiyetinin alınmasıdır.

### **2.3. Literatür Taraması**

Kamulaştırmada yaşanan problemler ile ilgili daha önce yapılmış çalışmalar bulunmaktadır.

Nazaroğlu ve Ünal (1977) yaptıkları çalışmada kamulaştırma kavramı, kamulaştırma kanununun ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

Göven, (1999) tarafından yapılan çalışmada Kamulaştırma Kanunu'nun 5. ve 6. Maddesinde bulunan Kamu Yararı kavramı üzerinde değerlendirmeler yapılmıştır.

Kamulaştırma ile ilgili çalışmalar daha öncesine dayansa da asıl gelişmeyi 2001 yılında Kamulaştırma Kanunu'nda yaşanan değişiklikten sonra başlamıştır.

Bu konu ile ilgili yapılan çalışmalardan bazıları şunlardır:

Saraç'ın (2002) tarafından yapılan çalışmada kamu yararı kavramının yasadaki

yeri açısından değerlendirilmiştir.

Şahin (2004) tarafından yapılan çalışmada kamulaştırma kavramı ve aşamaları ele alınarak kamulaştırma uygulamalarına karşı izlenecek yargı yolu inceleme konusu yapılmıştır.

Çay ve Evren (2007) yaptıkları çalışmada kamulaştırmanın tanımı, kamulaştırma sorunlarına değinilmiştir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ndeki Kamulaştırma Davaları incelenmiştir. Kamulaştırmanın basındaki yeri ve satın alma usulüne ve kamulaştırma bedelinden bahsedilmiş olup, kamulaştırmayı yapan kurumların taşınmaz malikleriyle ne kadar uzlaşıp uzlaşmadığı ve 2001 yılında 4650 sayılı yasada yapılan değişiklikle oluşan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun amacına ulaşip ulaşmadığı tespit edilmiştir.

Kılıç (2011) tarafından yapılan çalışmada kamulaştırma işlemlerinde taşınmazların cinsinin arsa-arazi olup olmadığı hususunda değerlendirmeler yapılmıştır. Arsa arazi ayrımının nasıl yapılması gerektiği konusunda ilgili mevzuatlar çerçevesinde konuyu ele almış, konu hakkında etkili faktörleri ortaya koyarak konuya uygulama açısından yaklaşım getirilmiştir.

Yeniay (2013) tarafından yapılan çalışmada kamulaştırmanın genel tanımı ve kamulaştırma işlemlerinin unsurları incelenmiştir, kamulaştırma işleminin idari aşamasının hukuka uygunluğu yargı kararlarına da değinilerek ele alınmıştır. Çalışma sonucunda kamulaştırmayı yapan kurumların Kamulaştırma Kanunu'na nasıl uyması gerektiği ve bu kuralları uygularken hassasiyet göstermesi gerektiği belirtilmiştir.

Ergüven (2013) tarafından yapılan çalışmada kamulaştırmanın tanımı yapılarak, satın alma usulünden ve bunun sonucunda mahkemeler aracılığıyla bireylerin idare karşısında hak arama yolları incelenmiştir. Satın alma usulünü örneklerle Kara Avrupası ile karşılaştırılmıştır. Sonucunda kamulaştırmanın bütün ayrıntıları ve yeni uygulama yapıldığı zaman ortaya çıkabilecek sorunları içeren bir kanuna halen sahip olmadığımız tespit edilmiştir.

Özel (2013) tarafından yapılan çalışmada mülkiyet hakkı, kamulaştırma kavramı ve kamulaştırma süreci incelenmiş, kamulaştırmanın koşulları değerlendirilmiştir ve bu koşullardan biri olan gerçek karşılık kavramı detaylı olarak tartışılmıştır. Alman ve ABD hukukunda gerçek karşılık kavramına karşılık gelen pazar değeri kavramı ve standartları incelenerek taşınmazın gerçek karşılığına ulaşılabilmesi için 2942 Sayılı

Kanun'da düzenleme yapılmasının ve kamulaştırma bilirkişi kurulunun lisanslı değerlendirme uzmanlarından oluşmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Arslanoğlu (2013) tarafından yapılan çalışmada Bakanlar Kurulu tarafından acele kamulaştırma kararlarına Acelecilik kararının verildiği durumlardan bahsedilerek, acele kamulaştırmanın kamu yararına uygun bir şekilde verilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Karaman (2015) tarafından yapılan çalışmada ilk olarak kamulaştırma kavramı ve hukuki boyutundan bahsedilmiştir. Son bölümde acele kamulaştırmada yapılan uygulamalar ele alınarak kamu yararı açısından yaşanan sorunlara neden olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Çağla, İşcan ve Hekim (2016) tarafından yapılan çalışmada Acele Kamulaştırmanın tanımı yapılarak TANAP projesinden örnekler verilerek 27.madde davasına göre belirlenen bedelin hakkaniyetli, bilimsel bir şekilde yapılması ve Kamulaştırma Kanunu'nun 10.maddesine göre dava açılmadan bedele itiraz edilmelidir.

Yoğurtçu (2016) tarafından yapılan çalışmada kamu yararı kararının acele kamulaştırmadaki yerinden bahsedilerek, acele kamulaştırma kararı örnekleriyle acele kamulaştırmanın kamuda oluşan zararların belirtilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Bayındır (2018) tarafından yapılan çalışmada Türkiye'de enerji nakil hattı kamulaştırmalarında, kamulaştırma ve değerlendirme süreçlerinde karşılaşılan problemlerin analizi amacıyla Erzincan ili, Üzümlü ilçesinde inşa edilen Solperen Hidroelektrik Santrali (HES) tesisleri inceleme alanı olarak seçilerek tesisin enerji nakil hatlarının isabet ettiği taşınmazlara ilişkin değerlendirme çalışması yapılmıştır. Çalışma yapılan taşınmazların tamamına yakınının tarım arazisi olması nedeniyle değerlemede net gelir yöntemi kullanılmıştır, arsa vasıflı az sayıdaki taşınmaz ise karşılaştırma yöntemi ile değerlendirilmiştir. Çalışmada; pazarlık görüşmelerine katılımın artırılması, belirlenen kamulaştırma bedellerinin hakkaniyetli olmadığı ve bunun yol açtığı sorunlar ifade edilmiştir.

Mutlu (2018) tarafından yapılan çalışmada kamulaştırmatsız el atma kavramının unsurlarından bahsedilerek, hukuki uygunluğu Yargıtay kararları aracılığıyla değerlendirilmiştir.

Alkan (2019) tarafından yapılan çalışmada Karayolları Genel Müdürlüğü'nün

kamulaştırılma sürecinde yaşanan sorunlar belirlenmiştir. Bu sorunlara çözüm olarak kamulaştırma yapan kurumların bir araya gelerek sorun ve çözüm önerilerini paylaşabildikleri ortak platform oluşturulması gerektiği vurgulanmıştır.

Çelik ve Baz (2019) tarafından yapılan çalışmada Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davasında bulunan tarafların kazançları ve kayıplarından bahsedilmiştir. Bu çalışma sonucunda taşınmaz maliklerinin enflasyon farkından dolayı zararda oldukları kamulaştırma işlemini yapan kurumlarla uzlaşması gerekmektedir.

Kurt (2019) tarafından yapılan çalışmada Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından daha önceden yapılmış veya yaptırılmış olan karayolu projelerinde bulunan kamulaştırma planları zamanla yetersiz kalması, kamulaştırma planlarının eski tarihli olduğu için parçalı olması gibi sorunlara sebep olduğu belirtilmiştir. Bu sorunların tespit edilmesi ve sorunlara ait çözüm yollarının kurumlarla koordineli bir şekilde üretilmesi için Ağrı-Eleşkirt, Erzurum-Oltu vb. karayolu projeleri irdelenmiştir. Bu çalışmanın sonucunda kamulaştırma planlarının güncellenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Vargeloğlu (2019) tarafından yapılan çalışmada Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi (TANAP) özelinde yapılan boru hattı kamulaştırmalarında karşı karşıya kalınan teknik, ekonomik, hukuki problemler, hata kaynakları araştırılarak bu hataların genellikle genel olarak veri yapısı ve veriye ulaşamama gibi nedenlerin ön plana çıktığı görülmektedir. Veri kaynaklı hataların önüne geçilmesi için hem kadastral verilerin belirli bir standartta ifade edilmesi hem de güncel ve tek bir veri kaynağına erişim yapılabilecek sistemlerin varlığı gerekmektedir.

Ay (2020) tarafından yapılan çalışmada enerji nakil hatlarının ve trafo merkezinin yapımı sırasında oluşacak çevresel etkiler, kamulaştırma işlemleri ve kamulaştırmada yapılan değer tespiti TEİAŞ'ın kamulaştırma ilkeleri çerçevesinde bahsedilmiştir.

Karagöl (2021) tarafından yapılan çalışmada kamulaştırma kavramı, kamulaştırmanın unsurları ve kamulaştırma işlem adımları kamulaştırma davalarındaki bedel tespit esasları kanuni hükümler çerçevesinde incelenmiştir. Çalışmada, idarelerin kıymet takdir komisyonu üyeleri ile bilirkişi kurulu üyelerinin konusunda uzman kişilerden seçilmesinin ve kamulaştırma bedelinin tespiti esasları

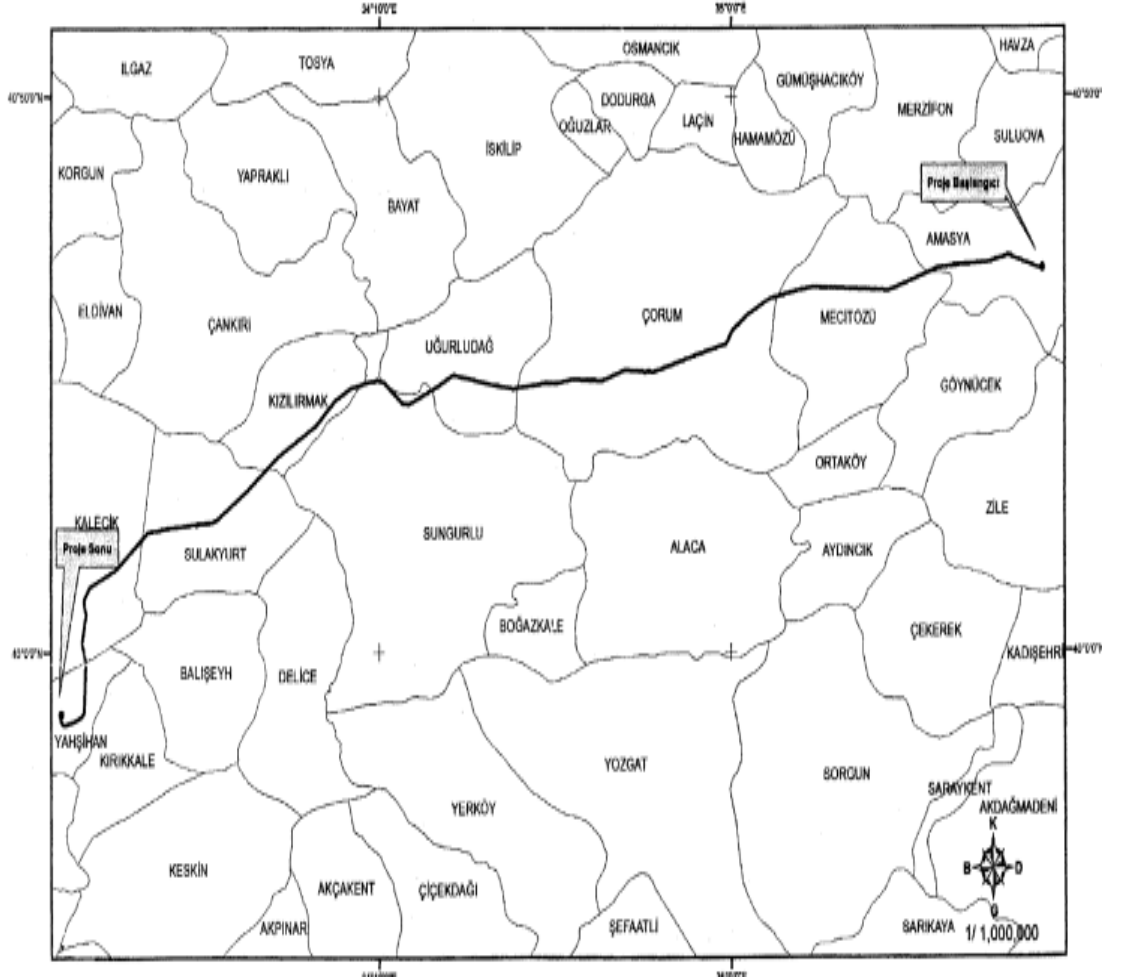
ve kamulaştırmanın hukuki boyutuna ilişkin çalışmalar yapılması değer tespitinde yaşanan sıkıntıları gidereceği değerlendirilmiştir.

Kaynak araştırması sonuçlarına göre genel itibariyle kamulaştırma kavramından daha sonra kamulaştırmada yaşanan sorunlardan ve kamulaştırmanın idari ve hukuki boyutlarına değinilmiştir. Bazı çalışmalarda kamulaştırma ile ilgili sorunlar proje bazlı yapılarak, bazıları ise kanunlar çerçevesinde analiz edilmeye çalışıldığı ortaya konulmuştur. Bununla birlikte önceki çalışmalarda kamulaştırma ile ilgili sorunların taşınmaz maliklerinin istastiki olarak incelemenin yapılmadığı, özellikle elektrik iletim işletmeleri ile ilgili kamulaştırma işlemlerinin sorunlarının analizine yönelik çalışmaların az sayıda olduğu görülmektedir. Elektrik iletim hatlarındaki kamulaştırma işlem adımlarının detaylı bir şekilde incelenmesi ve bu işlemlerde yaşanan sorunların taşınmaz maliklerin istatistiksel bilgiler aracılığıyla analiz edilmesi ve çözüm önerilerinin sıralanması yapılması gerektiği kanaatine varılmıştır.

### 3. MATERYAL VE YÖNTEM

#### 3.1. Çalışma Alanı

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından işletilen 380kv gücünde yaklaşık 237 km uzunluğunda olan 5 il 9 ilçeden geçen, A trafo merkezinden B trafo merkezine giden, Orta Karadeniz’i İç Anadolu’ya bağlayan enerji nakil hattıdır. Aşağıdaki resimde enerji nakil hattının güzergahı gösterilmektedir.



Şekil 3.1. Enerji Nakil Hattı Güzergahı (Resmî Gazete, 2014)

380kv AB Enerji Nakil Hattı Projesinin kamulaştırma çalışmaları kapsamında, proje ile ilgili 2 ilçesine ait 901 parsel ve maliklerine ait veriler ele alınmıştır. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü’nün Ek-1’deki yazısında 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu gereği il, ilçe, köy, mahalle vb. taşınmaz ve malik bilgilerinin paylaşılmasına izin verilmediği için çalışma alanına ait harita ve diğer bilgiler gösterilememiştir.

### 3.2. Yöntem

Enerji nakil hatlarındaki kamulaştırma işlemi, irtifak hakkı tesisi 2 farklı şekilde yapılır. İlki taşınmaz malikleriyle anlaşarak rıza-i olarak diğeri ise anlaşılamayan maliklerle mahkeme kararı ile irtifak hakkı tesisi yapılır. İrtifak hakkı işleminin gerçekleşmesi için ilgili Tapu Müdürlüğü tarafından tescil işlemi yapılır.

İrtifak hakları süreli ya da süresiz olabilir. Süresiz irtifak haklarının belirli bir süresi bulunmamaktadır. Süreli irtifak hakları ise 49 yıl ya da 99 yıl olarak yapılır.

Kısmen kamulaştırma işlemi, taşınmazın tamamı yerine bir kısmının kamulaştırılması işlemidir. Kamulaştırılan kısım idarenin mülkiyetine geçer ve geriye kalan kısım taşınmaz malikin mülkiyetinde kalmaktadır (Nazaroğlu ve Ünal, 1977). Örneğin, toplamda 5000 metrekare alanında olan bir parselin tamamı yerine 1000 metrekarelik kısmının kamulaştırılması, kısmen kamulaştırmadır. Kısmen kamulaştırmada Kamulaştırma Kanunu'nun 12.maddesi hükümleri uygulanır. ‘‘Taşınmaz malın değeri;

- a) *Kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde değişiklik yoksa o taşınmazın 11.maddesine göre belirlenen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.*
- b) *Kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde düşüklük varsa azalan değer belirlenir. Kamulaştırılan alanın (a) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline azalan değerinin eklenmesiyle hesaplanan miktardır.*
- c) *Kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde artış varsa artan değer belirlenir. Kamulaştırılan alanın (a) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde tayin olunan kamulaştırma bedelinden artan değerinin çıkarılmasıyla hesaplanan miktardır.*

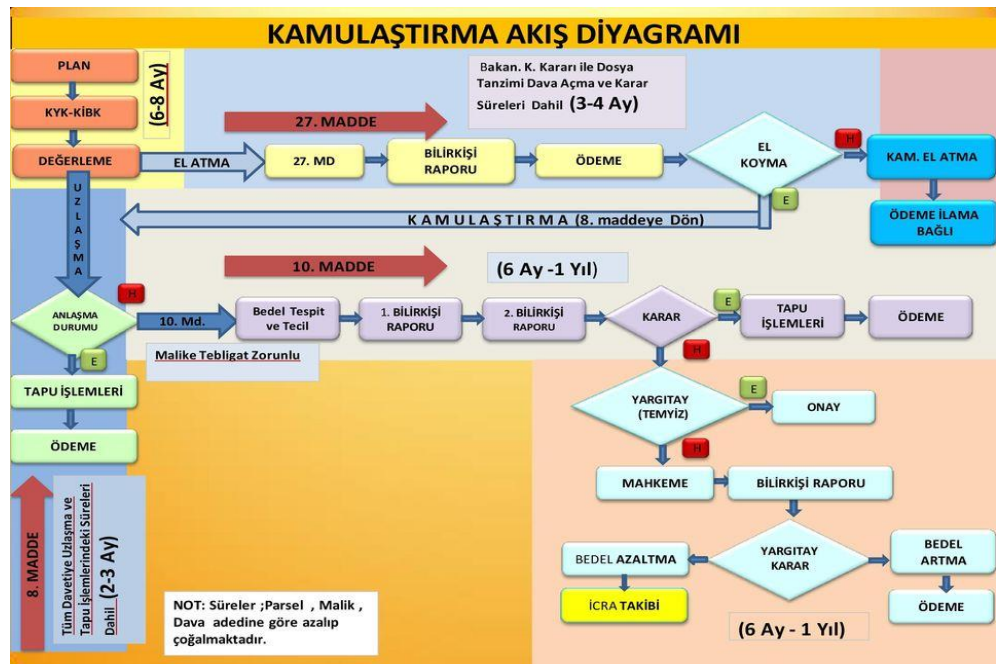
*Kamulaştırma dışında kalan kısmın yararlanmaya elverişli değilse, kamulaştırma işlemine karşı dava açılmaması durumunda taşınmaz malikin kamulaştırma kararının tebliğ tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yazılı olarak başvurması halinde bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.*

*Kısmen kamulaştırmada hisseli taşınmazlar için taşınmaz malikleri arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç malikin tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve*

*kamulaştırma taşınmazın tamamını ve bir kısmını kapsıyorsa kamulaştırma işlemleri sadece taşınmaz maliklerinin hisseleri oranında yapılarak kamulaştırma bedeli hisseleri oranında taşınmaz maliklerine ödenir. Kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları tapu kaydından çıkarılır. Kamulaştırılan yerler tapuda idare adına tescil edilir.’’ (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).*

Kamulaştırma çalışması Türkiye’de birçok kurum tarafından yapılmaktadır. Enerji nakil hatlarında kamulaştırma çalışmaları aktif bir şekilde yapılmaktadır. Enerji nakil hatlarında kamulaştırma işlemi boru hatlarında BOTAŞ, elektrik üretim tesislerinin kamulaştırması EÜAŞ, elektrik iletim hatlarında TEİAŞ, elektrik dağıtım hatlarında ise TEDAŞ tarafından yapılmaktadır. Enerji nakil hatlarından sorumlu olan kamu kurumları ve kamu tüzelkişilikleri tarafından kamulaştırması, bu tez çalışmasının konusunu oluşturmaktadır.

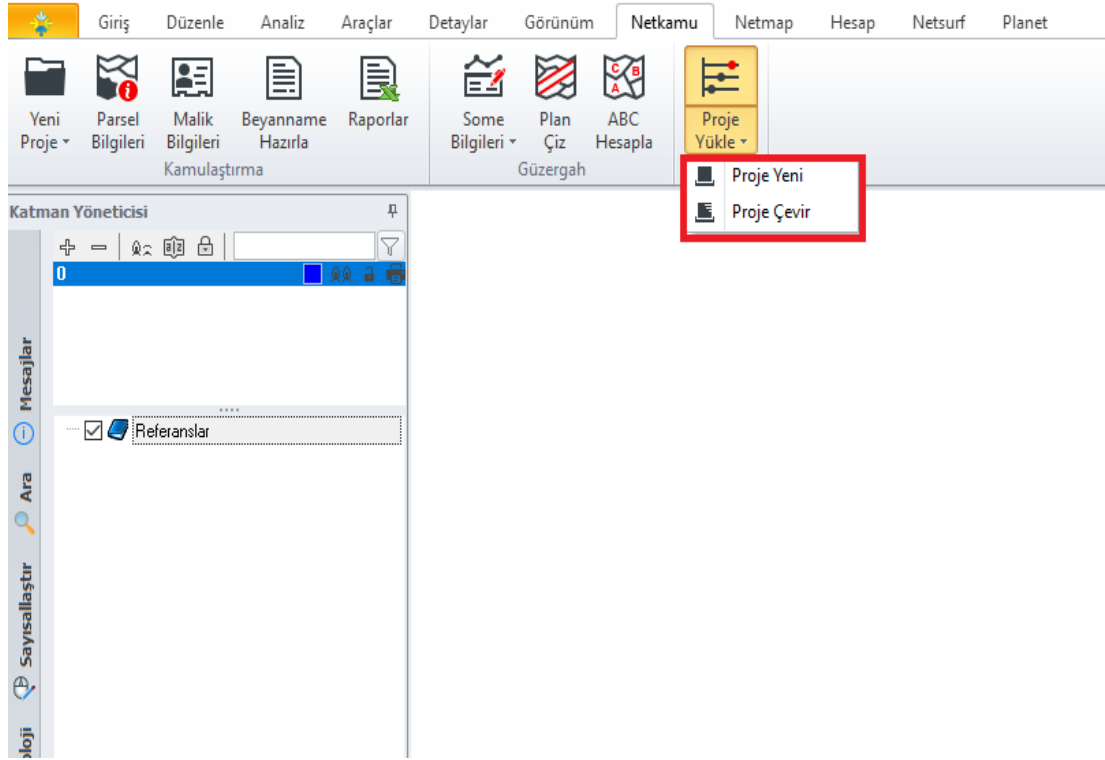
Kamulaştırma işlemlerinden önce tesis edilecek Enerji Nakil Hattının güzergahının belirlenmesi için projelendirme ve Etüt Çalışması yapılır. Daha sonra etüt çalışmasında belirlenen güzergaha göre kamulaştırılacak taşınmazların sınırları belirlenir. Sınırları belirlenen Enerji Nakil Hattındaki taşınmazların kamulaştırma çalışmalarına başlanır. Kamulaştırma çalışmalarının en önemli aşaması taşınmaz malikleriyle yapılacak kamulaştırma görüşmesidir. Kamulaştırma görüşmesinden önce ve sonra birtakım çalışmalar yapılır. Bu çalışmalar Şekil 3.1 ‘de gösterilmiştir.



Şekil 3.2. Kamulaştırma Akış Diyagramı (Çevik H. , 2015)

Bu tez çalışmasında yöntem olarak kamulaştırma sürecinde yaşanan işlem adımlarının TEİAŞ tarafından lisanslı olarak satın alınan Netcad 7.7 programında bulunan Net kamu – Tasarruf modülünde uygulamalı bir şekilde anlatılmıştır.

Net kamu ile kamulaştırma projelerinin güncel kanun ve yönetmelikler dikkate alınarak, hazırlanması sağlanır. Net kamu modülü ile Enerji Nakil Hatları projelerinin baştan sona gerçekleştirilmektedir. Net kamu Enerji Nakil Hattı modülü, Enerji nakil hattındaki projelerinin kurumdaki mevzuatlara uygun bir şekilde yapılmasını, Net kamu Tasarruf modülü kamulaştırma işlemlerinde bulunan malik ve parsel bilgilerinin ayrıntılı bir şekilde görülmektedir. Net kamu Tasarruf modülü Şekil 3.2’de Net kamuya girilip proje yükle butonuna basılmıştır ve yeni proje seçilmiştir. Bu projenin formatı KTF formatındadır. KTF uzantılı dosyalar olup arka tarafta aynı isimde \*.mdb formatında Access dosyasında veri tabanı kayıtları tutulmaktadır. İşleme girildiğinde \*.ktf dosyası seçilmelidir (Netcad, 2021).



Şekil 3.3. Netkamu Modülünün Açılması

KTF dosyası açıldıktan sonra Şekil 3.3’teki gibi malik ve taşınmaz bilgilerinin bulunduğu şablon ortaya çıkmıştır. Kamulaştırma işlemlerinde malikler ile ilgili bilgiler Net kamu-Tasarruf modülüne işlenmiştir.

Bu çalışmada oluşturulan evraklar, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi

Genel Müdürlüğü'nden izin alınarak temin edilmiş olup izin yazısı Ek-1'de gösterilmiştir. 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu gereği örnek veriler paylaşılmıştır.

Gruplamak istediğiniz kolonun başlığını buraya sürükleyiniz.

Kurum DNo	Ada/Parsel	Nitelik	Nitelik2	Kamu	Kamu M2 TL	Yer Bedeli	Kamu2 M2	Yer Bedeli 2	Kamu2	İntifak	İntifak M2 TL	G.İntifa	G.İntifak M2	G.İnt B	Kapı.F.Ör.	Kıy.Dış.Ör.	İntifak Be.	Bük. Parç.	Z.Z.Bede.	Mahkem.	Toplam E		
1	P1			0		0.00		0.00		0		0	0.00	0.00			0.00			0.00	0.00	0	
2	P2			0	0.00	0.00				0	0	0.00	0	0.00	0.00			0.00			0.00	0.00	0
3	P3			0	0.00	0.00				0	0	0.00	0	0.00	0.00			0.00			0.00	0.00	0

0.00 0.00

Gruplamak istediğiniz kolonun başlığını buraya sürükleyiniz.

Kurum DNo	Parsel No	Adı Soyadı	Hissesi	Kamu m2 T	İnt. m2 TL	Yer Bedeli	İntifak Bedel	Bük.Par.Bec.	Z.Zyan.Bec.	Bina Bedeli	Toplam Bec
1	P1	M1									0.00

0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00

6.0.0.183

Şekil 3.4. Netkamu-Tasarruf Modülü

### 3.2.1. Projelendirme ve Etüt Aşaması

Projelendirme ve etüt aşaması enerji nakil hattını yapan kurum, kamulaştırma yapılacak alanların belirlenmesi ve kamulaştırma çalışmalarının yapılmasıyla ilgili projenin ilk aşamasıdır. Proje güzergahındaki projelendirme ve etüt aşaması:

- Haritalama için arazide ölçümlerin yapılması
- İlgili kurumlardan verilerin toplanması
- Profil projesinin hazırlanmasını kapsamaktadır (Şekil 3.4.).

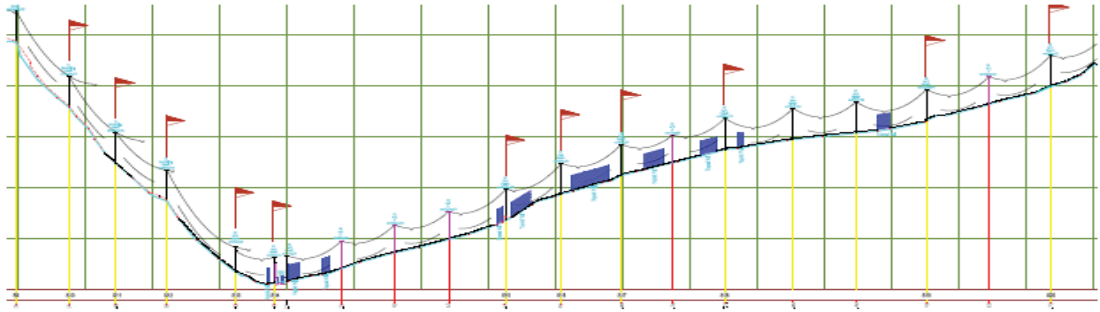
Etüt ve projelendirme aşaması yatırım projesinin uygulanacağı alanın tespiti ve projenin nasıl yapılacağına ilişkin bilinmesine yönelik çalışmalardan oluşur. Bu çalışmalarda fayda/maliyet analizleri yapılır ve bölgedeki için en uygun güzergâh tespit edilir. Tespit edilen güzergahlarda uygulama projeleri hazırlanır ve yapılacak kamulaştırmanın kapsamını da belirlenir (KGM, 2019).

Arazide Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği esas

alınarak gerçekleştirilen ölçme çalışmalarında günümüzde yaygın olarak GNSS (Global Navigation Satellite Systems-Küresel Seyrüsefer Uydu Sistemleri) tekniği kullanılmaktadır. Daha sonra profil projesi bilgisayar ortamında genellikle autocad ve netcad programları kullanılarak Şekil 3.4'deki gibi hazırlanır ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre iletken salınım değerleri ve yaklaşma mesafelerinin belirlenir (Döner ve Kaya, 2021).

Profil projesinde;

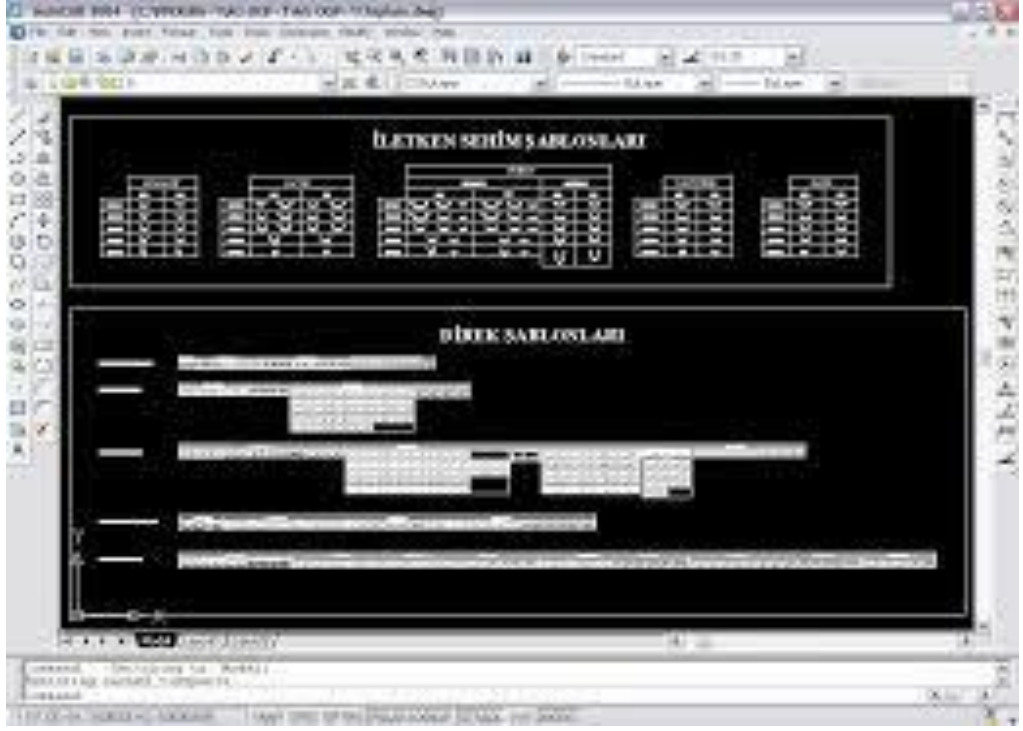
- Toplam hat uzunluğu
- Some ve poligon numarası
- Someler Arası Mesafeler
- Bulunduğu noktanın mesafesi
- Tabii Zemin Kotu
- Direk Tipi ve Numarası
- Direkler Arası Mesafeler şekil üzerinde gösterilir (Sakçalı, 2017).



Şekil 3.5. Enerji Nakil Hattı Profili (Sakçalı, 2017)

Profil projesi hazırlanırken en önemli unsurlardan biri direklerin ve direk tipinin belirlenmesidir. Direk, dağıtım ve iletim hatlarında bulunan ve iletkenlerin havada durmasını sağlayan ve hat boyunca uygun yükseklik ve aralıkta bulunan şebeke donanımıdır (MEB, 2021).

Enerji Nakil Hattı (ENH) projelerinde Şekil 3.5'deki gibi kullanılan direk şablonları ise ENH güzergahının bulunduğu bölge, düşey ölçek, direk temel derinliği, direk tipi, direğin görevi, devre sayısı vb. kriterlere göre çizilir (Aydın ve Turhan, 2021).



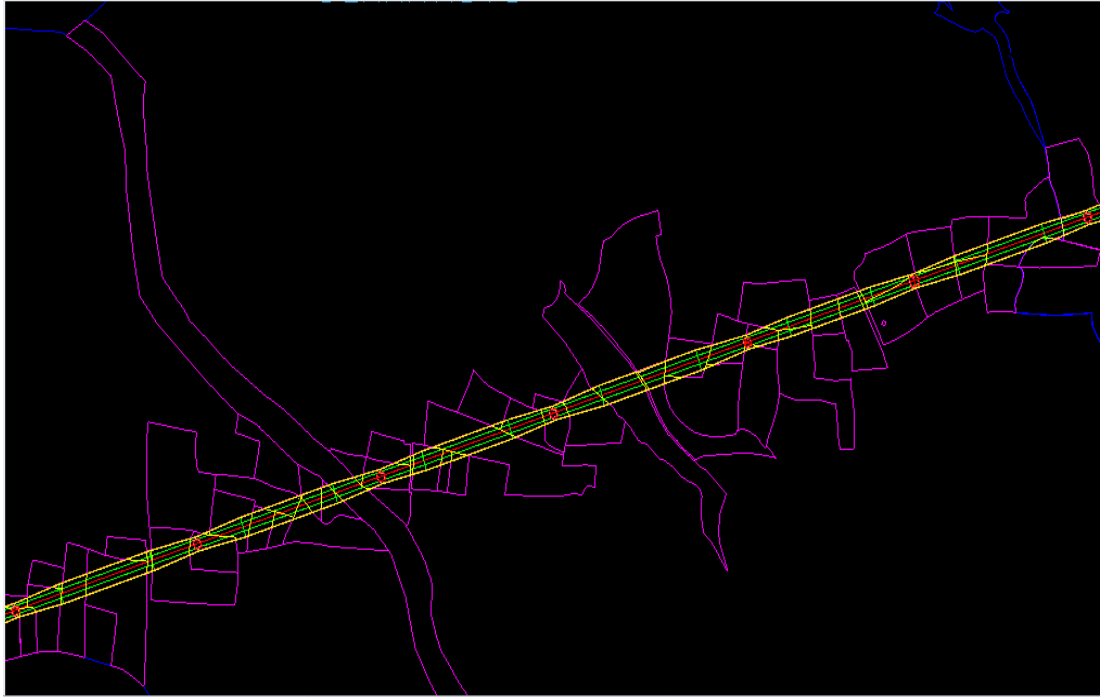
Şekil 3.6. İletken Sehim Şablonlarının ve Direk Şablonlarının bir Arada Bulunduğu Autocad Penceresi (Aydın ve Turan)

### 3.2.2. Kamulaştırma Sınırının Belirlenmesi

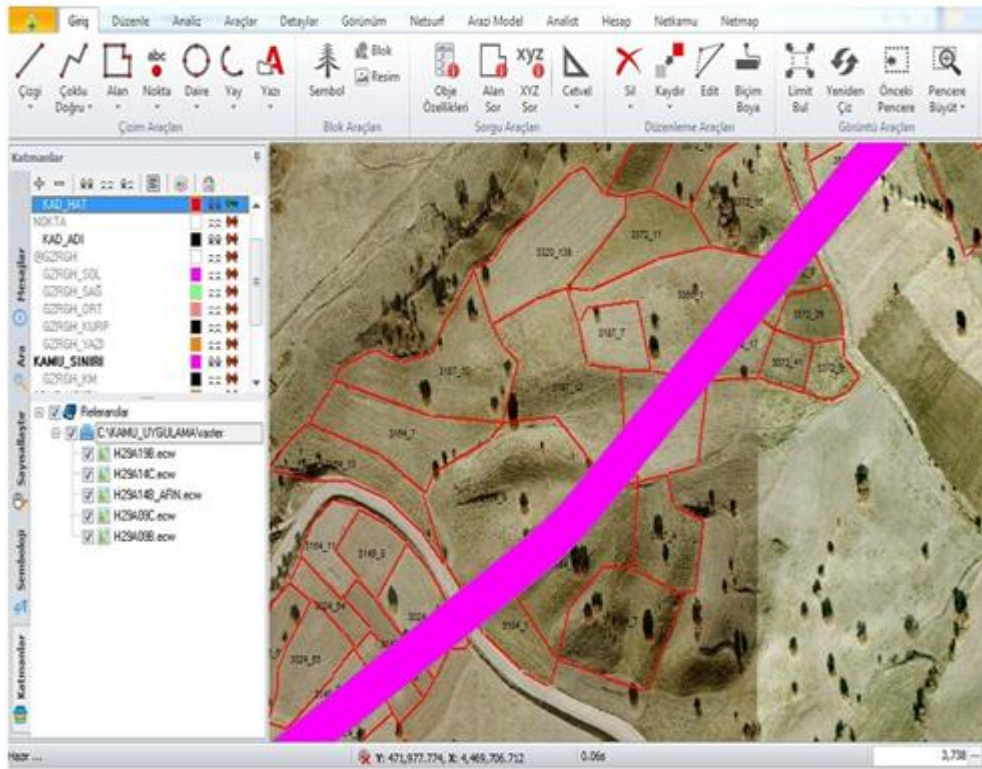
Proje güzergahında kamulaştırma sınırları belirlenmeden önce en güncel etüt proje verileri temin edilir. Etüt proje işlemleri, kamulaştırma sınırının belirlenmesinde bu da kamulaştırılacak taşınmaz ve kamulaştırılan alan belirlenir. Projede yapılan değişiklikler olduğu takdirde veya iptal edildiği zaman anında idarenin kamulaştırma birimlerine bilgi verilmelidir. Bunun için etüt planlama birimi ile koordineli bir şekilde çalışılmalıdır (Demircan Kurt ve Akarsu, 2019).

Proje güzergahında kamulaştırma sınırları belirlenirken; kamulaştırma sınırının oluşturulması için güzergahın geçtiği il, ilçe, köy tespit edilir. Güzergahın geçtiği ilgili Kadastro Müdürlüğüne resmi yazı yazılır ve resmi yazıya istinaden altlıklar Kadastro Müdürlüğü tarafından paylaşılır. Projenin kadastro altlığı ile çakıştırılarak proje güzergahındaki taşınmazlar tespit edilir. Sadece projenin emniyet sahası ve ileride genişletilme ihtimali olan projede genişleyen alan da kamulaştırma sınırına eklenir. Kamulaştırma sınırının olabildiğince doğrusal şekilde belirlenmelidir. Etüt planlama birimi tarafından proje tekrar değerlendirilerek kamulaştırma sınırları kesinleştirilir. Sınır belirleme sonucunda kamulaştırma planı oluşturulur (Şekil 3.6; KGM, 2019).

Netcad'de Kamulaştırma Projesi Şekil 3.6'da gösterilmiştir. Kamulaştırma sınırı ise Şekil 3.7'de gösterilmiştir.



Şekil 3.7. Kamulaştırma Projesi



Şekil 3.8. Kamulaştırma Sınırının Bilgisayar Ortamında Gösterilmesi

### 3.2.3. Kamu Yararı Kararının Alınması

Kamu yararı çok amaçlı bir kavram olup; devletin doğrulamasını yapmak için kullanılır. Temel hakların sınırlandırılmasında sebep olarak gösterilir (Şahin, 2004). Kamu yararı; idarenin kamu hizmetlerini gerçekleştirmesi için birey dışında toplumun veya belirli topluluklar esas alınarak, diğer bir deyişle toplum içinde fayda çatışmasında çoğunluğun çıkarlarının azınlıktan üstün tutulmasıdır.

Kamulaştırma, kamu kurumlarının, yürütmekle görevli oldukları kamu hizmetinin yerine getirilmesi için, özel ve tüzel kişilere ait mülkiyetlere zorla el koyabilme yetkisi imkân tanır (Göven, 1999). Kamu yararı olmadan kamulaştırma işlemi yapılmaz. Yani kamu yararı ile kamulaştırma resmileştirilir. Kamulaştırma işlemlerinde kamu yararı, anayasamızın temel hak ve ödevler kısmında yer almaktadır. Kavram mevzuatta kesin ve net olarak tanımlanmamış olduğundan dolayı zamana ve mekâna göre değişiklik gösterir (Yoğurtçu, 2016; Tombaloğlu, 2014).

Kamu yararı kavramına Anayasada ve Kamulaştırma Kanunu'nda yer verilmiştir. Bu başlık altında Anayasanın 43.maddesinde kıyılardan yararlanma, 44.maddesinde toprak mülkiyeti, 45.maddesinde tarım, hayvancılık ve üretim alanlarında çalışanların korunması, 46.maddesinde kamulaştırma, 47.maddesinde devletleştirme ve özelleştirme maddeleri yer almaktadır (Saraç, 2002). 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 5. ve 6. Maddelerinde kamu yararına yer verilmiştir.

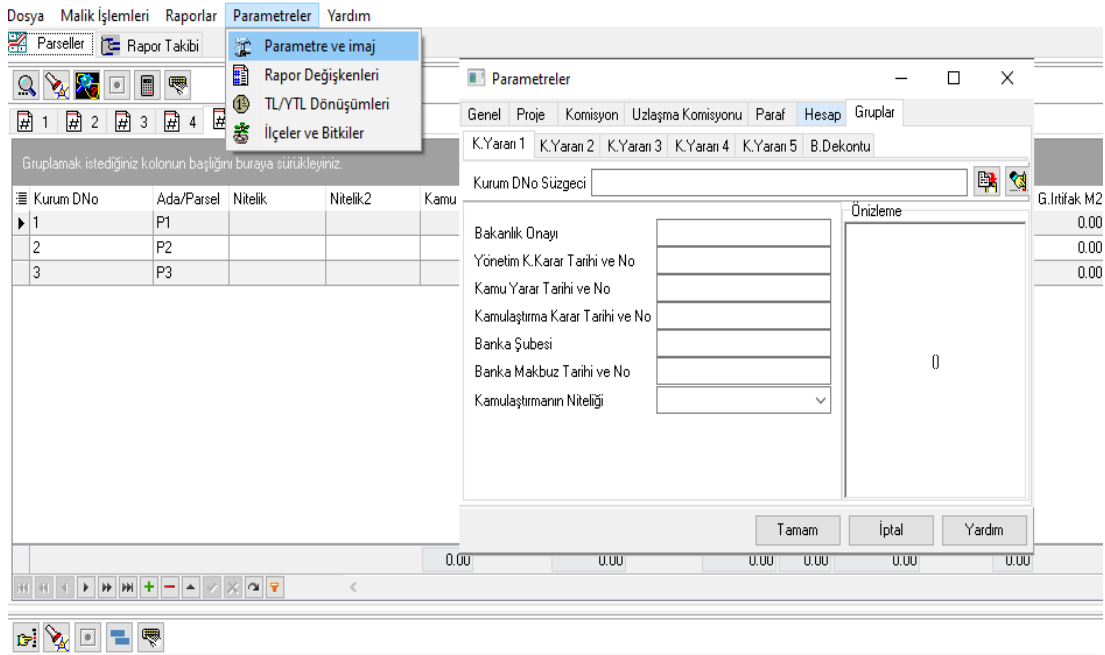
2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 5/b bendi gereğince "*Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları*" kamu yararı kararını verir (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6/g bendi gereğince "*Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakan*" kamu yararı kararını onaylanır (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

Kamulaştırma işine başlanacak olan projeye ait kamu yararı kararı ve yönetim kurulu kararı alınır. Yönetim Kurulu'nun aldığı karar, ilgili Bakanlık tarafından onaylandıktan sonra yürürlüğe girilir.

Kamu yararı kararı ve yönetim kurulu kararı Net kamu-Tasarruf modülünde Şekil 3.8'de görüldüğü üzere parametreler kısmından parametreler ve imaj bölümüne

girilmiştir. Daha sonra gruplar kısmından kamu yararı kararı ve yönetim kurulu kararının tarih ve sayısı girilmiştir.



Şekil 3.9..Kamu Yararı ve Yönetim Kurulu Kararı'nın Netkamu-Tasarruf Modülüne İşlenmesi

### 3.2.4. İlgili Kurumlardan İzin Alınması

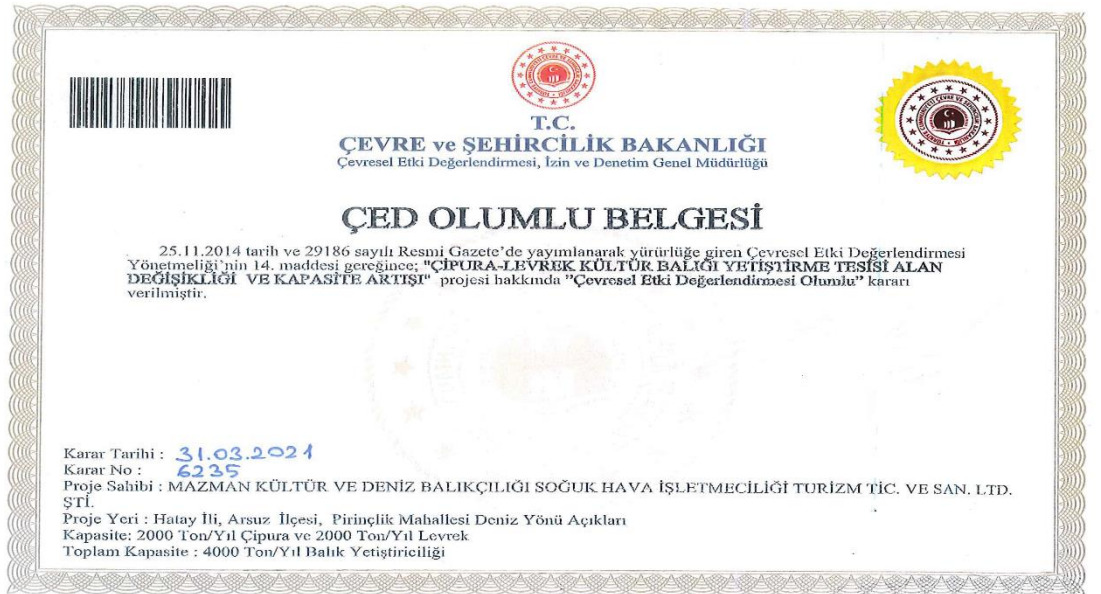
Kamulaştırma işine başlanacak olan projeye ait **Çevresel etki değerlendirme (ÇED) kararı alınır. Çevresel etki değerlendirme (ÇED)**, yapılması planlanan projenin çevresel etkisinin belirlenmesinde, olumsuz olan etkilerin önlenmesi ya da asgari seviyeye düşürülmesi için alınacak tedbirlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesi ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolün için yapılan çalışmalardır (Ay,2020).

Yapılması planlanan projenin çevresel etki değerlendirmesinin yapılması işlemi; başvuru, tesis öncesi, tesis, işletme ve işletme sonrası çalışmalardan oluşur. ÇED işlem adımları şu şekildedir:

- ÇED dosyası hazırlanarak Bakanlığa gönderilir.
- Bakanlık tarafından dosya incelenerek 5 gün içerisinde Valiliğe gönderir. Bakanlık ve Valilik tarafından internet, anons vb. şekilde halka duyuru yapılır.
- Halkı proje hakkında bilgilendirme amacıyla halkın proje ile ilgili fikirlerini almak için yapılan Çevre ve Şehircilik İl Müdürü veya Müdür tarafından görevlendirilen yetkilinin başkanlığını yaptığı halkın katılımı toplantısı 10 gün

önceden gazetelerde ilan edilir.

- Toplantı tutanağının bir nüshası Valilikte kalmak suretiyle Bakanlığa gönderilir.
- Halkın Katılımı Toplantısı tamamlandıktan sonra 1 ay içerisinde Format bedeli yatırılır. Format bedeli yatırılmadığı takdirde başvuru geçersiz sayılır.
- Format bedelinin yatırılmasından itibaren yedi iş günü içerisinde Bakanlık tarafından Kapsam belirleme ve Özel Format verme işlemleri yapılır.
- Bakanlıkça tarafından yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar Özel Formatın verildiği tarih itibariyle on iki ay içinde ÇED Raporunun Bakanlığa sunulması gerekir. Talep edildiği takdirde 6 ay ek süre verilebilir. ÇED Raporu bu süre içerisinde sunulmazsa süreç sonlandırılır.
- Hazırlanan ÇED Raporu Bakanlığa sunulur. Bakanlık tarafından ÇED Raporunun uygun olup olmadığı beş gün içerisinde tespit edilir.
- Bakanlık tarafından 10 iş günü içerisinde için "ÇED Olumlu" ya da "ÇED Olumsuz" kararı verilir. Bu karar üyelere bildirilir. Ayrıca bu karar Bakanlık ve Valilik tarafından internet ve askıda ilan aracılığı ile halka duyurusu yapılır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı , 2018). ÇED Olumlu Belgesi Şekil 3.9'da gösterilmiştir.



Şekil 3.10. ÇED Olumlu Belgesi (Arsuz Belediyesi, 2021)

Kamulaştırma işlemlerine başlamadan önce ilgili kurumlardan projenin yapılmasına uygun olup olmamasıyla ilgili kurumlardan görüş alınır. Bunu nedeni kurum ve kuruluşların proje yapım aşamasında proje alanına yönelik yapılması planlanan yol, baraj, kanal, vb. olup olmadığının tespit edilmesidir. Örneğin projede yol varsa Karayollarından; baraj mevcut ise Devlet Su İşlerinden, sit alanı varsa Kültür Bakanlığı İl Kültür Müdürlüğü'nden görüşler alınır.

Kurum izinlerinden önemli olan ise Orman Genel Müdürlüğü'nden orman izni alınır. Enerji Nakil Hatlarındaki orman parsellerinin kamulaştırma işlemi 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre değil 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17. Ve 18. Maddesi gereği Orman Bölge Müdürlüklerine yazılan resmi yazıya istinaden 49 yıl izin ve irtifak alınmaktadır. Orman Kanununun 17 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği'nin 13. Maddesine göre ön izin için Orman Bölge Müdürlüklerine kamulaştırmayı yapan idare izin talep edilen yerin il, ilçe, köy, mevkii ve yüzölçümünün bulunduğu yazılarında dört takım halinde aşağıdaki belgeler ile başvuru yapılır.

- *1/25000 ölçekli harita veya kroki,*
- *Meşcere haritası,*
- *1/1000 veya uygun ölçekli vaziyet planı,*
- *Orman kadastro haritası,*
- *Koordinat özet çizelgesi,*
- *Varsa bina tesislerine ait avan projesi,*
- *Varsa 1/1000 veya uygun ölçekli ağaç röleve planı,*
- *Varsa 1/1000 ölçekli mevzii imar planı,*
- *Varsa ilgili kanunlar uyarınca alınması gereken ÇED, sit, su tahsis, lisans ve benzeri belge, görüş, karar veya muvafakati,*
- *Talep edilen sahada yapılacak tesislerin, metraj cetveli ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, ilgili Devlet idareleri veya kamu kurum ve kuruluşlarınca belirlenecek cari yıl birim fiyatlarına veya proforma faturalarına göre hazırlanmış keşif özetlerini (6831 Sayılı Orman Kanununun 17 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği, 2011).*

Orman izni için yapılan çalışmalar Orman Kanununun 17 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği'nin 14. Maddesinde şu şekilde belirtilmiştir:

- *Orman Bölge Müdürlükleri, kamulaştırmayı yapan idare tarafından yapılan başvuruda eksik evrakın olup olmadığını inceler. Eksik ya da yanlış evrak varsa kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir. Eksiklik veya yanlışlıklar giderildikten sonra heyet tarafından arazide incelemeler yapılarak, ön veya kesin izin raporu hazırlanır.*
- *Ön izin raporu uygun görüldüğü takdirde Bakanlık tarafından 24 aya kadar ön izin verilebilir.*
- *Kesin izin raporu uygun görüldüğü takdirde Bakanlık tarafından 49 yıla kadar kesin izin verilebilir.*
- *Verilen izin idareye gönderilir. İdare tarafından taahhüt senedi, bedeller ve teminat bir ay içinde ödenir. Bedel ödenmediği takdirde verilen izin resen iptal edilir. İptal işlemi idareye gönderilir (6831 Sayılı Orman Kanununun 17 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği, 2011).*

Gerekli izinler alındıktan sonra idare Orman Genel Müdürlüğü'ne her yıl ağaçlandırma ve erozyon izin bedeli ödenir.

Kurum izinlerinden önemli olan izinlerden diğeri ise Şekil 3.10'daki gibi İl Tarım Müdürlüklerinden Tarım Dışı Amaca Tahsis işlemi yapılır. Tarım İl Müdürlüklerine resmi yazı ve Tarım Arazileri Değerlendirme Portalı ile başvuru yapılır. Yazıda istenen bilgi ve belgeler İl Tarım Müdürlüğüne göre değişiklik formatlarda olmaktadır. Bazı tarım Müdürlükleri güzergâh planını 1/25000 ölçekli isterken bazıları 1/2000 ölçekli isteyebilir. Tarım il Müdürlüğü tarafından bilgi ve belgeler incelenir ve Kurum personeli, Tarım İl Müdürlüğü personellerine enerji nakil hattının geçeceği güzergâh gezdirilir. Arazi gezdirilmesinden sonra heyet tarafından oluşturulan rapor ile dosya İl Tarım Kurulu tarafından incelenir. Güzergâhta mutlak tarım arazisi yoksa Tarım Dışı Amaca Tahsis Belgesi çıkarılır. Ancak mutlak tarım arazisi mevcut ise TÜGEM Genel Müdürlüğüne havale edilir ve buradan olur verilmesi istenir. TÜGEM Genel Müdürlüğünün verdiği görüş olumlu ise Tarım Dışı Amaca Tahsis Belgesi verilir ancak olumsuz ise güzergahın değiştirilmesi için ilgili idareye resmi yazı ile iade edilir.



Kamulaştırma planı kurum çalışanları ya da özel harita büroları tarafından yapılır. Bu plan enerji nakil hattı güzergahındaki taşınmazların durumunu gösterir (Alkan, 2019).


Kamulaştırma planıyla birlikte bir teknik rapor, direk tevzi listesi, direk orta noktalarının coğrafi ve UTM koordinatları, dönüşüm parametreleri, kamulaştırma ve irtifak köşe koordinatları, varsa orman alanları için ölçü krokileri, ENH'nın imar planı olan bölgeye isabet etmesi halinde isabet eden kısmın imar planı ve belediye meclis kararı, tescil bildirim beyannameleri, taşınmaz listeleri, taşınmazların cins ve malik bilgileri kontrol edilmek üzere Kadastro Müdürlüğü'ne gönderilir (Döner ve Kaya, 2021). Kadastro müdürlüğünce istem belgesi düzenlenir. Kamulaştırma haritalarının kontrolü için ilgili tarafından Döner Sermaye ücreti yatırılır. Kamulaştırma evrakları kadastro müdürlüğü tarafından büro ve arazi kontrolü yapılır. Tespit edilen eksiklikler, tamamlandıktan sonra kontrol raporu düzenlenir ve bu evraklar kurum/yüklenici mühendis ve kontrol mühendisi tarafından imzalanarak kontrol işlemleri tamamlanır ve tescil bildirim düzenlenir. Tescil işleminin gerçekleşmesi için üst yazıyla elektronik ortamda taranarak tapu müdürlüğüne gönderilir. İlgili kuruma üst yazı ile kontrol işlemlerinin tamamlandığına dair bilgi verilir (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2021).

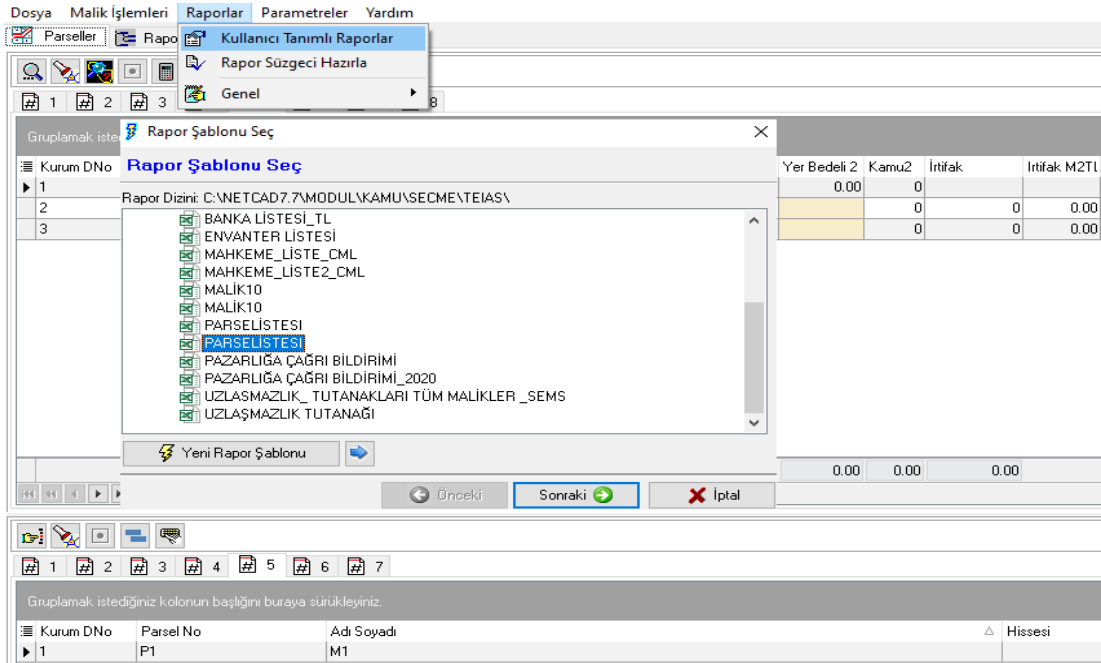
### **3.2.6. Taşınmazların ve Taşınmaz Maliklerinin Tespit İşlemi**

Kamulaştırma planında yer alan taşınmazlar tespit edilerek, tapu kayıtları varsa ilgili kurumun TAKBİS sisteminden, yoksa Tapu Sicil Müdürlüklerinden alınır. Tapu kaydı bulunamayan taşınmazlarda zilyetlerini ve bunların adresleri nüfus kaydı, tapu kaydı ve vergi kayıtları veya haricen yapılan araştırma aracılığıyla tespit edilir. Kamulaştırmada en önemli unsurlardan biri adres olup, adreslerin özenli ve sağlam tespit edilmesi kamulaştırma sürecini ve sonuçlandırılmasında büyük önem arz etmektedir (Yeniay, 2013; Karagöl, 2021).

Kamulaştırılacak taşınmazın Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi gereği öncelikle taşınmazın hukuki durumlarının, cinsi ve malikinin belirlenmesi gerekir. Taşınmazın tapu kaydındaki malik, taşınmaz sahibidir, kamulaştırma işlemleri bu malikle yapılacaktır. Yine bu madde uyarınca Teşekkülümüzce tapu kayıtlarının alınmasından sonra kamulaştırmaya tabi tutulan taşınmazlardaki malik değişikliklerinden haberdar olunarak yanlış malikler adına kamulaştırma yapılmasına meydan verilmemesi için proje güzergahına isabet eden taşınmazların tümü üzerine bu

maddeye göre şerh verilmesi ilgi tapu sicil müdürlüğüne resmi yazı ile bildirilir (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

Netcad-Tasarruf modülündeki raporlar bölümünde bulunan kullanıcı tanımlı raporlar kısmına girilmiştir. Çıkan pencerede  butonuna tıklayarak daha önce oluşturulan kullanıcı tanımlı raporlara gidilmiştir. Daha sonra düzenlemek istenen rapor şablonu girilmiştir (Şekil 3.12).




Şekil 3.13. Parsel Listesinin Hazırlanması

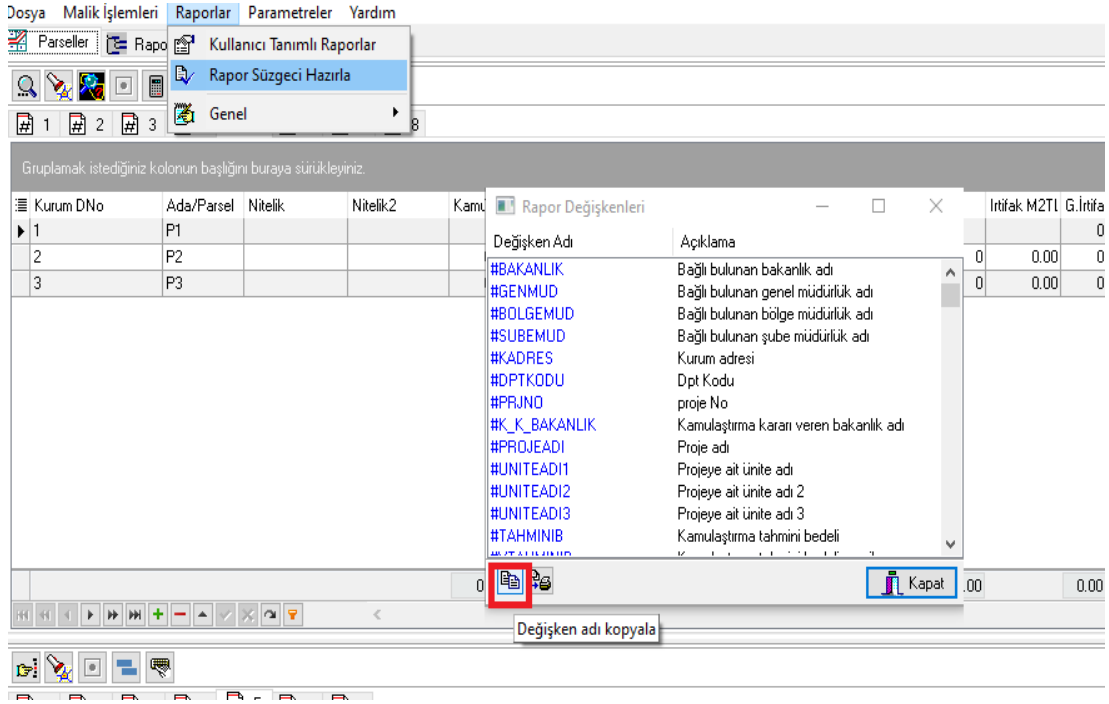
Bu sayede kullanıcı tanımlı raporlar oluşturulabilir veya Şekil 3.14'te bulunan parametrelerle raporlara düzenleme yapılabilir (Şekil 3.13).

PARSEL LİSTESİ							
KURUM DOSYA NUMARASI	PARSEL NO	KÖYÜ	DİREK ÖNCE	DİREK SONRA	DİREK M2	İRTİFAK M2	DİREK YERİ BEDELİ
#KURUMDNO	#ADAPARSEL	#KOYMAH	#PILONONCE	#PILONSONRA	#KAMU	#IRTIFAK	#KBEDEL

Şekil 3.14. Parsel Listesi

Parametrelerle kullanıcı tanımlı raporlara düzenleme yapılması oldukça kolaydır. Netcad-Tasarruf modülündeki raporlar bölümünde bulunan rapor süzgeci hazırla kısmına girilmiştir. Çıkan pencerede  değişken adı kopyalanmıştır ve Şekil

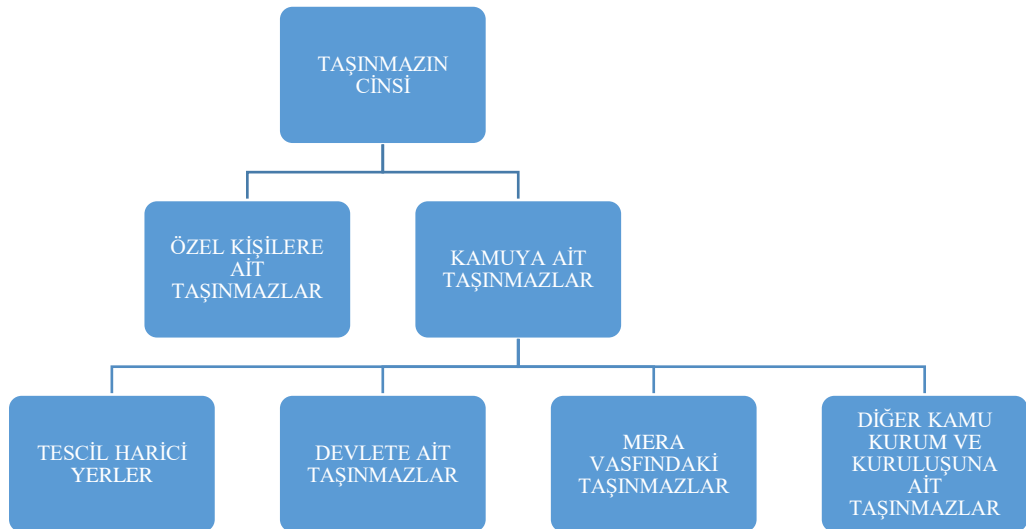
3.13'teki Excel dosyasına yapılandırılmıştır (Şekil 3.14).



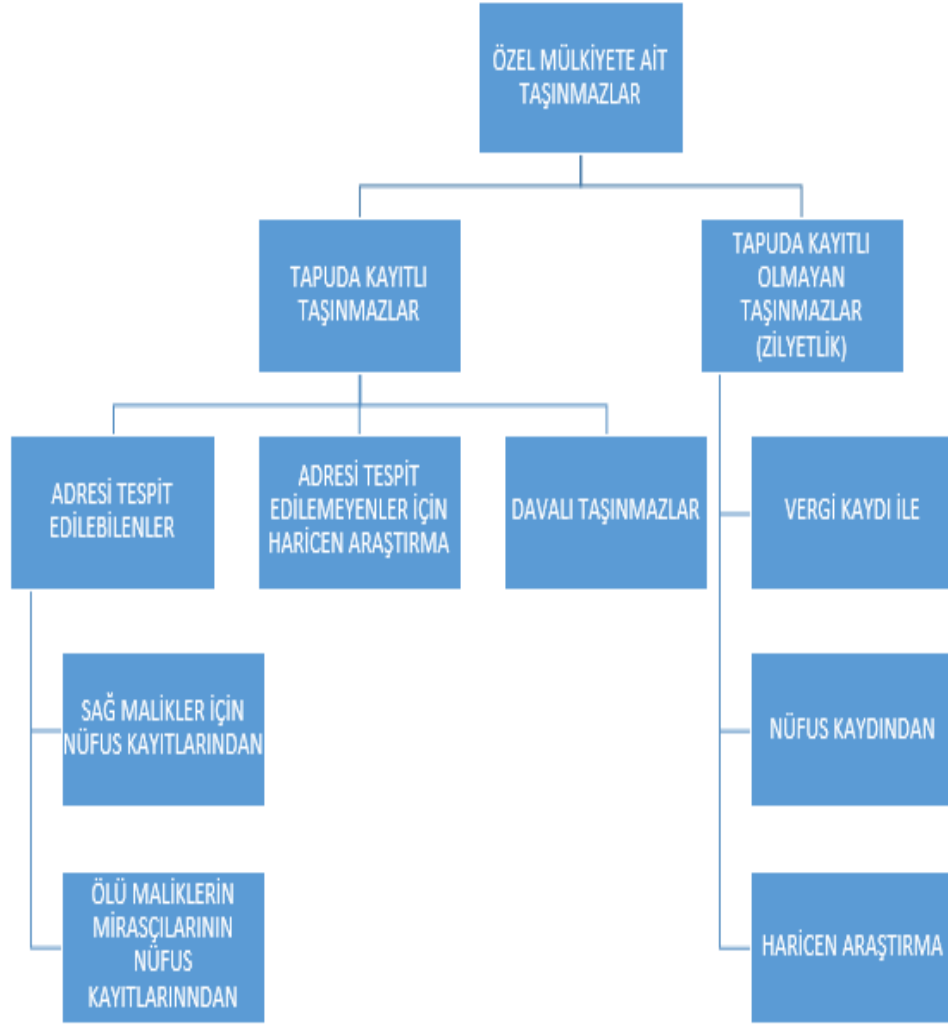
Şekil 3.15. Kullanıcı Tanımlı Raporlarda Bulunan Parametreler

Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi gereği verilen şerh konulduğu tarih itibariyle 6 ay içerisinde 10 uncu madde gereğince mahkemeden alınan belge ile tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilmediği takdirde şerh resen kaldırılır (Bayındır, 2018; Karagöl, 2021).

Taşınmazın cinsine göre de kamulaştırma şekli değişecektir.



Şekil 3.16. Kamulaştırılacak Taşınmazların Cinsine Göre Sınıflandırılması



Şekil 3.17. Özel Mülkiyete Göre Taşınmaz Adres Tespit İşlemi

Şekil 3.15'e göre taşınmaz özel mülkiyete ait taşınmazlarda öncelikle Şekil 3.16'ya göre tapuda kayıtlı olup olmadıklarına bakılır ve tapuda kayıtlı ise taşınmaz maliklerinin adresinin tespit edilip edilmeyeceğine bakılmıştır ve adresi tespit edilebiliyorsa taşınmaz malikinin Nüfus Müdürlüklerinden ya da kamulaştırmayı yapan idarenin Kimlik Paylaşım Sisteminden sağ olup olmadığına bakılmıştır. Taşınmaz maliki sağ ise adresleri tespiti yapılır. Sağ olan maliklerin adres bilgileri Netkamu-Tasarruf dosyasında Şekil 3.17'deki gibi girilmiştir (Yeniay, 2013).

Dosya Malik İşlemleri Raporlar Parametreler Yardım

Parseller Rapor Takibi

Gruplamak istediğiniz kolonun başlığını buraya sürükleyiniz.

Kurum DNo	Ada/Parsel	Nitelik	Nitelik2	Kamu	Kamu M2 TL	Yer Bedeli	Kamu2 M2	Yer Bedeli 2	Kamu2	İntifak	İntifak M2T1	G.İntifa	G.İntifak M2	G.İnt B	Kap.F.Or.	Kıy.Dış.Or.	İntifak Be	Büt. Parç	Z.Z.Bede
1	P1			0	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
2	P2			0	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
3	P3			0	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00

0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00

Gruplamak istediğiniz kolonun başlığını buraya sürükleyiniz.

Kurum DNo	Parsel No	Adı Soyadı	Adres	P.Kodu	İlçesi	İli	Not 1
2	P2	M2					
2	P2	M2 VRS.M3					

Şekil 3.18. Sağ Maliklerin Adreslerinin Netkamu-Tasaruf Modülüne Girilmesi

Ancak ölü ise mirasçılarının adres tespiti yapılır. Adres tespiti kamulaştırma için en önemli unsur olup, adreslerin tespit edilmesi kamulaştırma sürecinin daha hızlı bir şekilde ilerlemesi sağlanır (Yeniay, 2013).

Ölü olan maliklerin Netkamu-Tasaruf dosyasında 3.18'deki gibi işaretlenmiştir. Malik isimlerinin yazdığı kısımdan sağ tuşa basılmıştır, veraset butonuna basılmıştır. Mirasçılarının bilgileri ve mirasçılarının adresleri girilmiştir.

Dosya Malik İşlemleri Raporlar Parametreler Yardım

Parseller Rapor Takibi

Gruplamak istediğiniz kolonun başlığını buraya sürükleyiniz.

Kurum DNo	Ada/Parsel	Nitelik	Nitelik2	Kamu	Kamu M2 TL	Yer Bedeli	Kamu2 M2	Yer Bedeli 2	Kamu2	İntifak	İntifak M2T1	G.İntifa	G.İntifak M2	G.İnt B	Kap.F.Or.	Kıy.Dış.Or.	İntifak Be	Büt. Parç	Z.Z.Bede	Mahkem	Toplam E
1	P1			0	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
2	P2			0	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
3	P3			0	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0

0.00 0.00

Gruplamak istediğiniz kolonun başlığını buraya sürükleyiniz.

Kurum DNo	Parsel No	Adı Soyadı	Baba..Cı	Hissesi	Tc.Ki..Adres	P... İlçe	İli
2	P2	M2 VRS.M3					

Malik Veraset

Ölen Malikler:

Sr...	Kuru...	Pars...	Adı Soyadı	Baba..Cı	Hissesi	Tc.Ki..Adres	P... İlçe	İli
2	P2	M2 VRS.M3						

Veraset

Malik Tekrar Kontrolü

Malik Anlaşma Durumu

Mernis Adres Excel Dosyası Oku

Toplu İşlemler

Hisse Tebligat

Kamu Kı. Vahid

Ölü

Tanımla

İptal

Şekil 3.19. Ölü Maliklerin ve Mirasçılarının Netkamu-Tasaruf Modülüne Girilmesi

Ancak taşınmaz maliklerinin adresleri tespit edilemiyorsa Netkamu-Tasarruf dosyasında 3.17'deki gibi adresi boş bırakılır ve adresleri ilgili tapu sicil müdürlüğü, vergi dairesi, jandarma, belediyeler ve nüfus müdürlükleri gibi kurumlara adres tespiti için yazı yazılır (Şahin, 2004).

Şekil 3.16'ya göre davalı olan taşınmazlar için kamulaştırma işlemi Kamulaştırma Kanunu'nun 18. Maddesi hükümleri uygulanır. Kamulaştırma Kanunu'nun 18.Maddesinde *'İdare tarafından kamulaştırma işlemi yapılacak taşınmazların tapu kaydında davalı olup olmadığı tapu ve kadastro müdürlükleri, hukuk mahkemeleri ve mahallinde araştırma yapılarak tespit edilir. Araştırma sonucunda taşınmazın tapu kaydında davalı olduğu veya kadastrosu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde idare tarafından 10'uncu maddeye göre hazırlanan belgeler, ilgili asliye hukuk mahkemesine verilerek, kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi, bu bedel davanın sonucunda belirlenen malike peşin veya 3'üncü maddenin ikinci fıkrası gereği yapılan işlemlerde taksitle ödenmesi karşılığında idare lehine tescil işleminin yapılmasına karar verilmesi istenir. Mahkeme tarafından davalı olan tüm maliklere tebligat ve ilan yapılması, taşınmazın kamulaştırma bedelinin 10.maddeye göre tespit edilmesi ve bu bedel dava sonucunda belirlenen maliklere mahkeme tarafından belirlenen bankaya 10 uncu maddeye göre ve üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve bu bedelin dava sonucunda belli olacak malike yatırılması ve idare adına tesciline karar verilir ve bu karar tapu müdürlüğüne ve bankaya gönderilir.3'üncü maddenin 2 inci fıkrasına göre yapılan kamulaştırmalarda mahkeme tarafından belirlenen kamulaştırma bedelinin taksitler halinde mahkeme tarafından belirlenen bankaya 3 er aylık vadeli hesaplara yatırılır.'* (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

Özetle öncelikle davanın taraflarının belirlenmesi gerekir. Bunun için Kadastro Mahkemesi'ne dava taraflarının ve davanın durumunun belirlenmesi için resmi yazı yazılır. Resmi yazıya istinaden davanın tarafları belirlenir ve bu taraflar kesin malik olmadığı için Kamulaştırma Kanunu'nun 10.maddesine göre dava açılır. Kamulaştırma bedeli Kadastro Mahkemesi'ndeki dava sonuçlandıktan sonra taşınmaz sahibine yatırılacak şekilde 3 er aylık faizler halinde blokeli olarak yatırılır.

Şekil 3.16'ya göre tapu siciline kaydolmamış taşınmazların adres tespitleri vergi kaydı, nüfus kaydından ve haricen araştırma yapılabilir.

### **I) Vergi kaydı ile**

İdare taşınmazın tapu kaydı bulunmadığı takdirde vergi kayıtlarına göre o taşınmazın sahibini belirlemeye çalışacaktır. Vergi kayıtlarının kime ait olduğunu kesin olarak belirlenemez. Ancak tapusu bulunmayan bu yerin kimin elinde olduğunu tespit etmeye imkân veren bir belge niteliği taşımaktadır. Adına vergi kaydı bulunan kimse eğer zilyetliği terk etmiş veya başkasına devretmiş ise sadece bu vergi kaydına dayanarak kamulaştırma bedeli talep edilemez. Bunun için ayrıca mülkiyeti kazandırıcı diğer koşulları da taşınmalıdır. Yani Medeni Kanun'a ve 3402 sayılı Kanun'a göre mülkiyeti kazanma şartlarını bir arada bulundurmalıdır.

### **II) Nüfus kaydından**

Bir kişinin ölü veya sağ olup olmadığı, ölü olanların mirasçılarının tespit edilmesidir.

### **III) Haricen araştırma**

Vergi kaydı ve nüfus kayıtlarından araştırma yapılamadığı takdirde haricen adres araştırması yapılması gerekmektedir. Bunun için taşınmaz polis bölgesinde ise polisten, jandarma bölgesinde ise jandarmadan adres araştırması istenmeli ve belgelendirilmelidir.

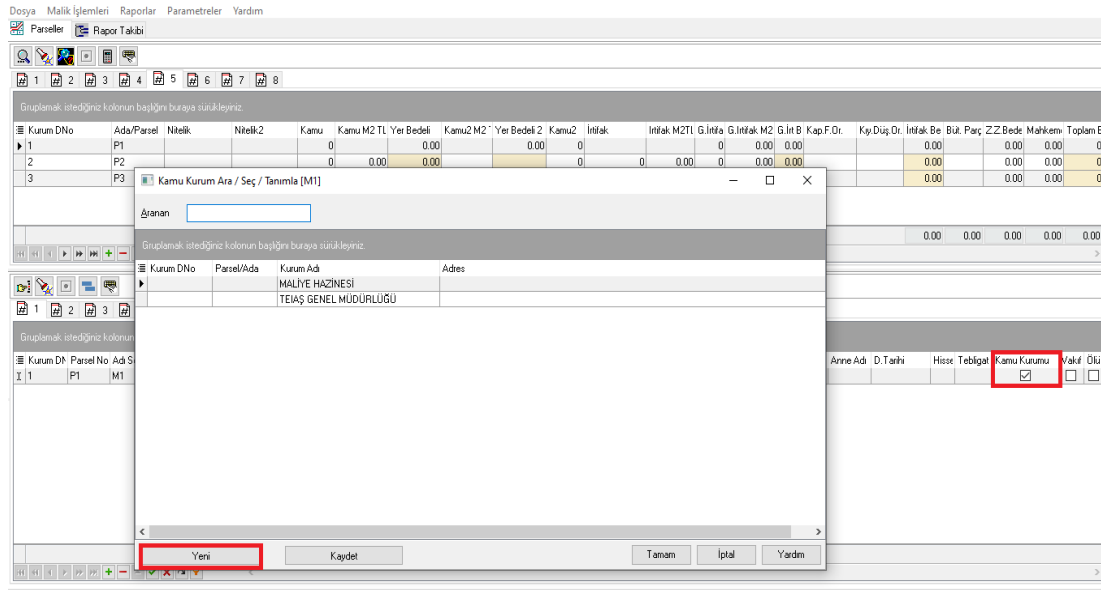
Şekil 3.15'e göre taşınmaz mera vasıflı ise genellikle taşınmaz maliki kamu orta malıdır. Mera vasfındaki taşınmazların kamulaştırması 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14.maddesinin (ğ) bendi gereğince vasıf değişikliği yapılır. İlgili idare tarafından Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'na yazı yazılır. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, valilikler aracılığıyla Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'ne yazı ile 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14.maddesine (ğ) bendi gereğince enerji nakil hatlarının vasıf değişikliği talebinde bulunur. Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından 4342 sayılı Mera Kanununun 14. Maddesi ve 5178 sayılı Mera Kanunu ile Bazı kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun gereği, Defterdarlık ve Mera Komisyonu tarafından uygun olup olmadığı hakkında görüş belirterek Valilik onayına sunulur ve ot bedeli yatırılması için idareye yazı ile bildirim yapılır. İdare ot bedelini yatırdıktan sonra geri dönüşüm projesi hazırlanır ve Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'ne gönderilir. Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından geri dönüşüm projesi kontrol edilerek idareye geri dönüşüm sözleşmesi imzalanması ve teminat bedeli yatırılması için yazı yazar. İdare tarafından teminat bedeli yatırıldıktan sonra geri dönüşüm sözleşmesi

imzalanarak vasıf değişikliği işlemi gerçekleştirilir (4342 Sayılı Mera Kanunu, 1998).

Şekil 3.15'e göre taşınmaz devlete ait ise ve taşınmaz maliki maliye hazinesine ait taşınmazların kamulaştırma işlemi 14/3/2013 tarihli ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun "Kamulaştırma" başlıklı 19 uncu maddesine göre bedelsiz irtifak hakkı tescili yapılır. İlgili kurum defterdarlığa ya da Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'ne bağlı olan Milli Emlak birimine yazı yazılır. Milli Emlak birimi tarafından kamulaştırma dosyası hazırlanır ve kuruldan izin alınır. İzin alındıktan sonra Milli Emlak biriminde çalışan yetkili, kamulaştırmayı yapan kurum yetkilisi ile koordineli bir şekilde Tapu Müdürlüğü'ne başvuru yapılır ve Tapu Müdürlüğü'nde bedelsiz irtifak hakkı tescili yapılır. Ayrıca taşınmaz tescil harici yer ise maliye hazinesi adına idari tescil yapılır

Şekil 3.15'e göre taşınmaz devlete ait ise ve taşınmaz maliki diğer kamu kurum ve kuruluşuna ait tapulu taşınmazların kamulaştırma işlemi Kamulaştırma Kanunu'nun. 30'uncu maddesine göre yapılır. Devlete ait olan taşınmazlar Net kamu-

Tasarruf dosyasında 3.19'daki gibi  işaretlenir. Kurumun bilgileri ve girilmiştir.



Şekil 3.20. Kamu Kurumuna Ait Olan Taşınmazların Netkamu-Tasarruf Modülüne Girilmesi

Kamulaştırma Kanunu'nun 8'inci Maddesi gereği taşınmaza ilişkin kamulaştırma bedeli kamulaştırmayı yapan idare tarafından tespit edilir. Mal sahibi tarafından kamulaştırma bedelini belirterek idareye resmi yazı yazılır. Taşınmaz mal sahibi idarenin devredeceği taşınmaza ilişkin olarak iki konuda değerlendirme yapıp

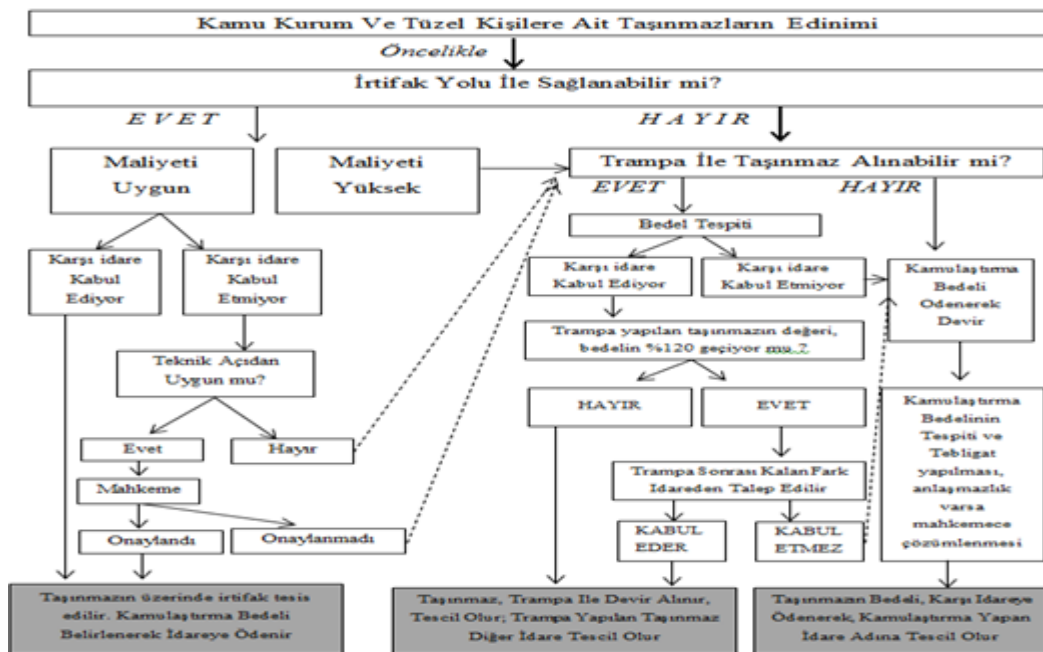
karar vermesi gerekmektedir (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

- Taşınmazın karşı idareye devrini uygun görüp, görmeme
- Devrini uygun görüyor ise bu defa, teklif edilen bedeli uygun bulup, bulmama
- Hem Devri Hem Bedeli uygun görüyor

Mal sahibi hem bedeli hem devri uygun görüyor ise Kamulaştırma Kanunu'nun 8.maddesine göre Satın Alma Usulü ile Kamulaştırma işlemi yapılır. 2 idareden de yetkili kişiler karşılıklı imza atarak Tapu Müdürlüğünde devir işlemi gerçekleştirildikten sonra Kamulaştırma bedeli mal sahibine yatırılır (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

Mal sahibi devri kabul etmezse ya da 60 gün içinde cevap vermezse Kamulaştırma Kanunu'nun 30.maddesine göre Danıştay'a göre dava açılır. Kamulaştırma bedeli ve devir işlemi mahkeme kararına göre yapılır (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

Mal sahibi kamulaştırma bedelini kabul etmezse Kamulaştırma Kanunu'nun 10.maddesine göre dava açılır. Kamulaştırma bedeli ve devir işlemi mahkeme kararına göre yapılır.



Şekil 3.21. Kamu Kurumları ve Tüzelkişileri Arasında Taşınmaz Mal Devri

### 3.2.7. Taşınmazların Bedel Tespit İşlemi

Kamulaştırma işlemi ile kamu yararı amacıyla kişilerin mülkiyet hakkı kısmen, tamamen veya irtifak hakkı tesisi suretiyle el atılmasıdır.

Kamulaştırma bedeli kamu yararı amacıyla taşınmaza el konulan malikin, işlemin sonucunda hak kazanacağı en önemli unsuru oluşturmaktadır. Kamulaştırma bedeli taşınmaz malikinın gerçek karşılığı alınarak temin edilmesidir (Özel, 2013). Bu yüzden kamulaştırma bedeli kamulaştırma işleminde en önemli aşamalarından ve en fazla uyuşmazlığa neden olmaktadır.

Kamulaştırma bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11.Maddesi hükümleri uygulanır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesinde '*Kamulaştırılan taşınmazın cins ve nevi, yüzölçümü, değerini etkileyecek nitelik ve unsurlar ve her unsurun değeri, varsa vergi beyanı, kamulaştırma tarihinde resmî kurumlar tarafından yapılmış kıymet takdiri, arsalarda emsal satış değeri, arazilerde net gelir, yapılarda maliyet hesabı ve yıpranma payı ve bedel tespitinde etkili olan diğer objektif ölçüler esas tutularak düzenlenecek raporlarda Sermaye piyasası tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun olarak taşınmaz malın değeri tespit edilir. Değer tespitinde ileride meydana gelebilecek değer artışı ile getirteceği kar dikkate alınmaz. İrtifak hakkı tesisinde kamulaştırma nedeniyle taşınmazda meydana gelecek kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.*' (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983; Ay, 2020).

Kamulaştırmayı yapan idare tarafından Kamulaştırma Kanunu'nun 11 inci maddesi gereği taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin hesaplanması için kıymet takdir komisyonu görevlendirilir. Bu komisyon idare tarafından kendi bünyesi içinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla tahmini bedel tespit komisyonunu görevlendirilir (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

Kamulaştırmada yaygın olarak kullanılan iki gayrimenkul değerlendirme yöntemi arsalarda emsal satış yöntemi, arazilerde gelir yöntemi kullanılır (Bayındır, 2018; Büyükkaracıgan, Altınışik, Uzun, 2017).

Bunun için öncelikle taşınmazların bedel tespiti için cins ve nev'inin tespit edilmesi gerekmektedir. Taşınmazın cins ve nev'inin tespitinde en önemli ayrım arsa-arazi ayrımıdır. Taşınmaz değerlemede önemli unsurlardan biri arsa-arazi ayrımının yapılmasıdır. Arsa ve arazi ayrımında etkili olan kavramlar doğru tespit edilmelidir ve

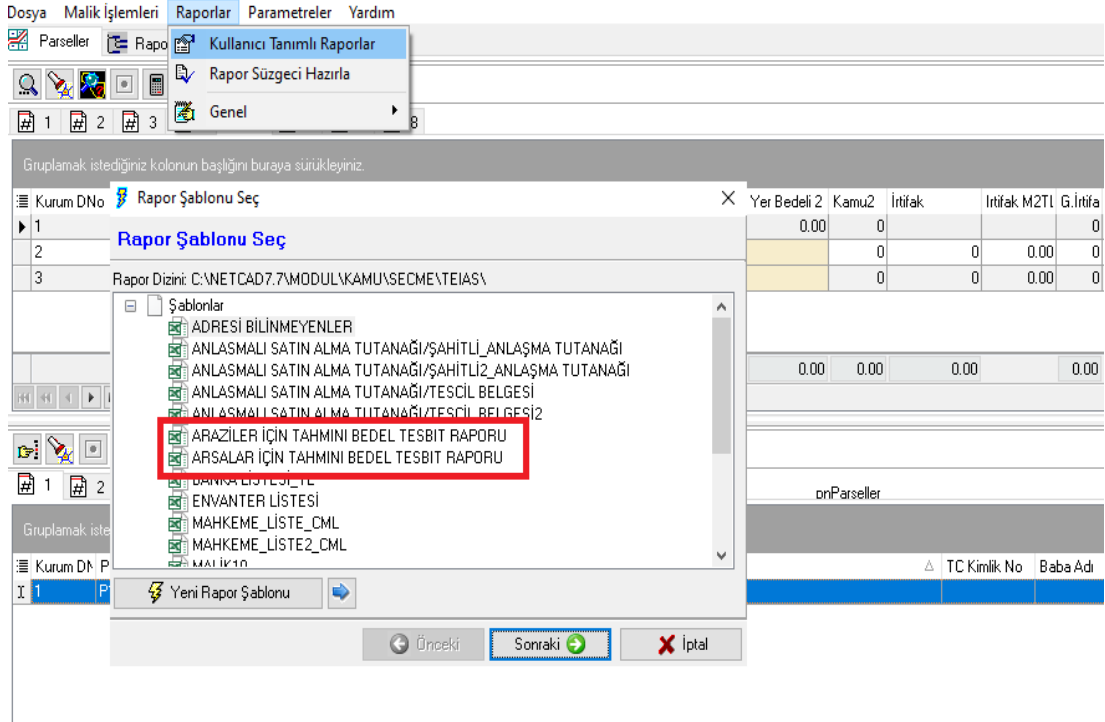
iyi bir şekilde analiz edilmelidir (Kılıç, 2011).

Kamulaştırma Kanunu'nda arsa tanımlı değildir.1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 12/2 maddesi '*belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.*' 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 12/3 maddesi '*Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Cumhurbaşkanlığı kararı ile belli edilir.*' (1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 1970).

Bir yerin arsa olarak kabul edilebilmesi için değerlendirme gününde;

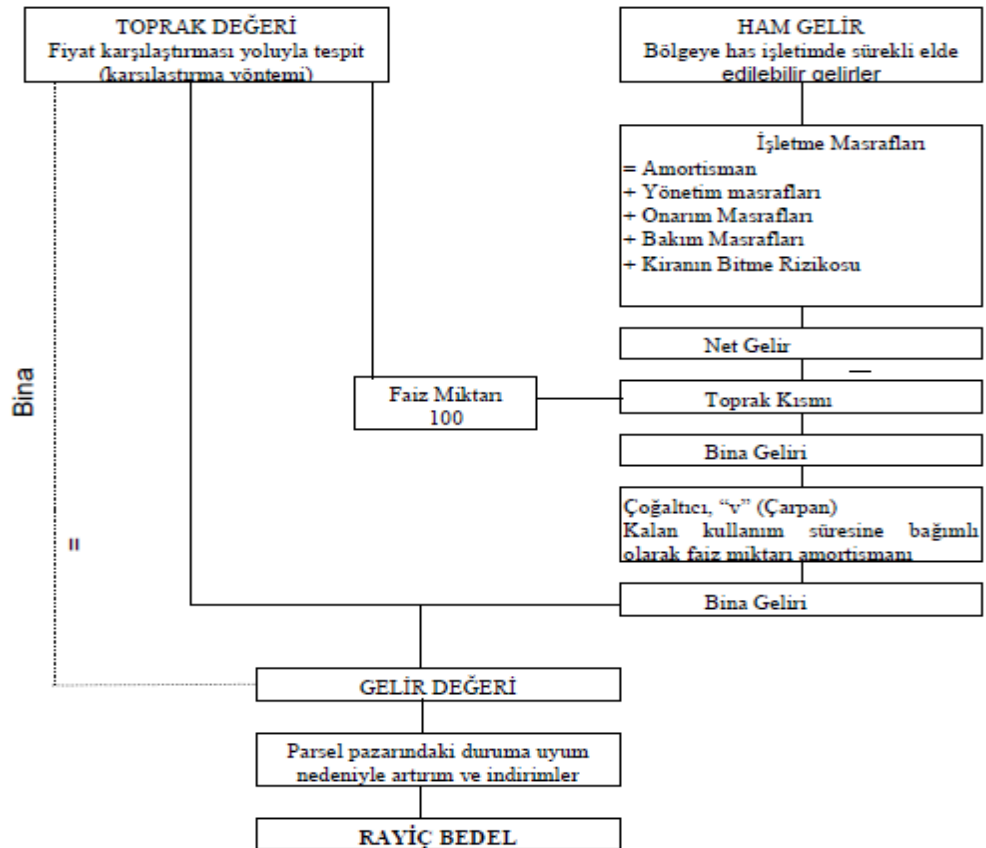
- İmar planı içinde olması,
- Olmadığı zaman belediye veya mücavir alanı içinde olması,
- Belediye hizmetlerinden yararlanması
- Etrafının meskûn olması gerekir.

Taşınmazın tapu kaydında cinsi tarla olarak geçen taşınmazda bile, yukarıdaki şartlar sağlandığı takdirde arsa olarak değerlendirilebilir. Bunun dışında kalan bütün taşınmazlar, tarım arazisi olarak değerlendirilecektir. Taşınmazın tapu kaydında cinsi arsa olarak geçen taşınmazda bile, yukarıdaki şartlar sağlanmadığı takdirde arazi olarak değerlendirilebilir. Kamulaştırma Kanunu'na göre, arsalarda ise özel amacı olmayan emsal olabilecek alım satım bedellerini ilgili tapu sicil müdürlüklerinden, emlak bürolarından ve belediyelerden temin ederek, Emsal Satış Yöntemine göre; tarım arazisi olan taşınmazların bedelleri Şekil 3.17' deki gibi kamulaştırma yapılan bölgedeki üreticilerle görüşülerek, il/ilçe tarım müdürlüklerinden, tarım kooperatifleri, hal müdürlüğü gibi yerlerden o bölgede hangi ürünlerin yetiştirildiğinin belirlenmesi ve arazilerin birim fiyatları hakkında bilgi edinilmesi yıllık ortalama net gelir ve kapitalizasyon oranına dayalı Gelir Yöntemine göre mülkiyet bedeli tespit edilir. Ayrıca taşınmaz mallar arazi ortamında yerinde incelenerek bedel tespiti yapılır (Bayındır, 2018; Karagöl, 2021; Ay, 2020). Daha sonra Şekil 3.15'teki gibi Net kamu-Tasarruf modülünden yararlanarak Araziler ve Arsalar için Kıymet Takdiri Şablonu oluşturulması için Tasarruf menüsündeki Şekil 3.21'teki gibi daha önce oluşturulan kullanıcı tanımlı raporlardan yararlanılarak yapılmıştır.



Şekil 3.22. Kıymet Takdir Raporunun Oluşturulması

### GELİR METODU AKIŞ ŞEMASI



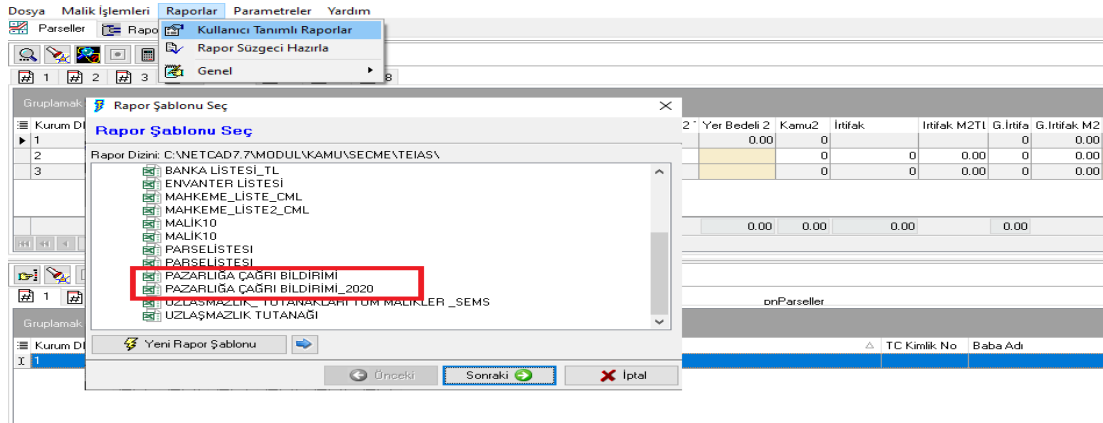
Şekil 3.23. Gelir Yöntemi Akış Şeması (Çevik, 2012)

### 3.2.8. Taşınmaz Maliklerine Uzlaşmaya Görüşmeye Davet Edilmesi ve Uzlaşma Görüşmesinin Yapılması

Parsellerin adres bilgilerine ulaşılması kamulaştırma sürecinin en önemli aşamalarındandır. Çünkü adres tespitinin yapılması kamulaştırma işlemlerinin yarısı sayılmaktadır. Bu aşamadaki en önemli problem taşınmaz maliklerinin adreslerine tebligat çekilirken tebligat kanunu hükümlerine uyulmak zorunda olduğundan dolayı yurtdışında yaşayan maliklere ulaşmakta güçlük çekilmektedir. Bu problemlerden dolayı kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmamasına neden olmaktadır. Bu işlemler yapılırken genellikle mahallinde araştırma yapılmaktadır ve çoğu köy ismi olarak yazılmaktadır. Adres belli ise Net kamu-Tasarruf modülünden yararlanarak Pazarlığa Çağrı Bildirimi Şablonu oluşturulması için Tasarruf menüsündeki Şekil 3.23'teki gibi daha önce oluşturulan kullanıcı tanımlı raporlardan yararlanılarak pazarlığa çağrı bildirimini oluşturulmaktadır. Bu tebligatlar Kamulaştırma Kanunu'nun ruhunu oluşturmaktadır (Çay ve Evren, 2007).

Pazarlığa çağrı bildirimini, idare tarafından taşınmaz maliklerine kıymet takdir komisyonları tarafından belirlenen bedellerin, pazarlık yoluyla satın almak istediğini taahhütlü bir yazıyla malike ulaşmasını sağlayan resmi yazıdır. Pazarlığa çağrı bildiriminde pazarlık görüşmesinin tarihi, yeri, kamulaştırılan alan, taşınmaz maliklerinden pazarlık görüşmesinde istenen belgeler yer almaktadır. Ayrıca pazarlığa çağrı bildirimlerinde bedel tespit komisyonu tarafından belirlenen kamulaştırma bedeli belirtilmez (Çelikel Vanlı, 2019).

Pazarlığa çağrı bildirimleri taşınmaz sahiplerinin ya da mirasçılarının adreslerine Şekil 3.23'teki gibi gönderilmiştir.



Şekil 3.24. Pazarlığa Çağrı Bildiriminin Oluşturulması

Uzlaşma komisyonları tarafından bedel tespit komisyonu tarafından belirlenen bedel üzerinden pazarlık yoluyla kamulaştırma işlemlerinin yürütülmektedir. Bu komisyon idare tarafından kendi bünyesi içinden ve yine en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla sayıda uzlaşma komisyonu görevlendirilebilir (Çay ve Evren, 2007).

Pazarlık görüşmesinden önce taşınmaz sahiplerinin yapması gerekenler şunlardır:

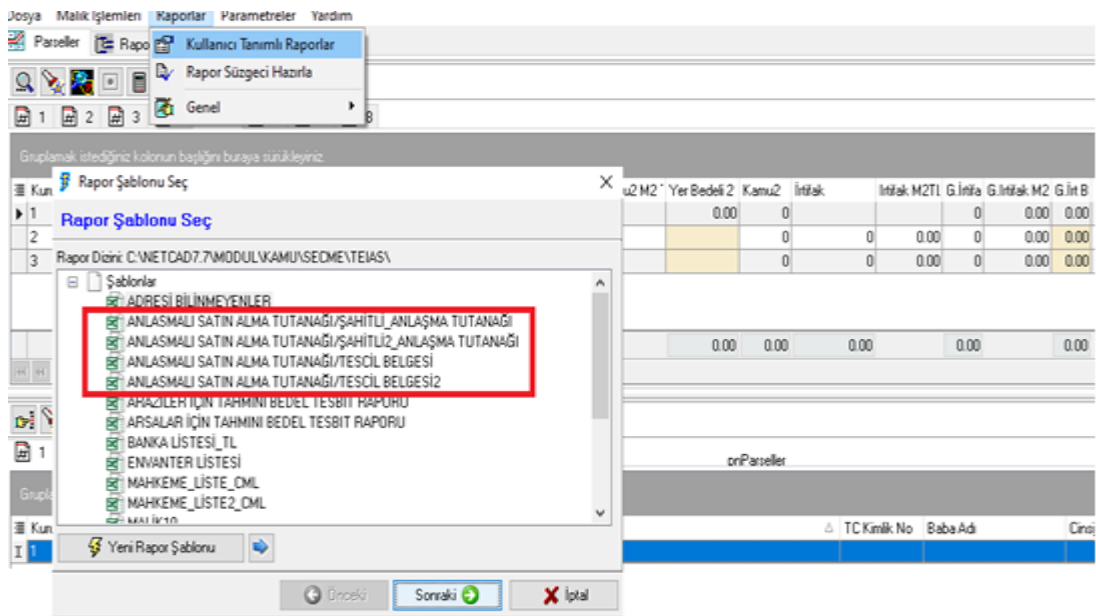
- Taşınmaz maliki ölü ise veraset ilamının alınması, tapuda intikal işlemlerinin yapılması, veraset ilişkisinin kesilmesi,
- Taşınmaz malın üzerinde tapu kaydında haciz, ipotek vb. takyidatların olması durumunda haciz, ipotek vb. takyidatların kaldırılmasının sağlanması,
- Kısıtlı olan malikler vasi ya da kayyımlik belgesi ile katılması,
- Vekalet yoluyla yapılan işlemlerde vekaletin aslının getirilmesi
- Taşınmaz mal sahiplerinin nüfus cüzdanı asılları.
- İl dışında yaşayan maliklerin önceden ilgili kurum temsilcisinden bilgi almaları gerekmektedir (KGM, 2019).

Kamulaştırma görüşmesinde yapılan işlemler şunlardır:

- Kamulaştırma görüşmesinde uzlaşma komisyonu tarafından taşınmaz sahiplerine yapılacak projeyi, kamulaştırma bedelinin nasıl belirlendiği, taşınmaz maliklerinin hakları, kamulaştırma sürecine ilişkin genel bilgilendirme yapılmaktadır. Görüşmeler taşınmaz maliki ya da hissedarları ile yapılmaktadır, bunun dışında üçüncü kişilerle görüşme yapılmaz. Görüşme yapılabilmesi için vekalet ya da vasi belgesi olması gerekir. Taşınmaz sahiplerine kamulaştırma bedeli teklif edilmektedir.
- Katılımcıların uzlaşma komisyonu tarafından teklif edilen bedeli kabul etmesi halinde taşınmaz malikleri veya yasal vekilleriyle uzlaşma komisyonu arasında; Net kamu-Tasarruf modülünden yararlanarak Uzlaşma/ Anlaşma Tutanağı Şablonu oluşturulması için Tasarruf menüsündeki Şekil 3.24'teki gibi daha önce oluşturulan kullanıcı tanımlı raporlardan yararlanılarak taşınmaz malın taşınmaz

ve malik bilgilerini içeren anlaşma tutanağı düzenlenerek imzalanır. Anlaşma tutanağında taşınmaza ait bilgiler, kamulaştırma bedeli, taşınmaz malikinin kimlik bilgileri, hisseli ise hissesine düşen bedel, varsa vekalet ile ilgili bilgiler, kurum mührü taşınmazın tapu müdürlüğünde tescil işlemine dair kabul beyanı yer alır. Anlaşma tutanağı taşınmaz maliki ya da vekili ile uzlaşma komisyonu üyeleri tarafından imzalanmaktadır (KGM, 2019; TKGM, 2016).

- Kamulaştırma bedelini kabul etmeyenlerle anlaşmazlık tutanağı düzenlenir ve bu tutanakta taşınmaz ve parsel bilgileri bulunmaktadır. Bu tutanak uzlaşma komisyonu ve taşınmaz sahibi ya da vekili tarafından imzalanmaktadır.
- Kamulaştırma görüşmesi tamamlanır.



Şekil 3.25. Uzlaşma/ Anlaşma Tutanağının Hazırlanması

Kamulaştırma görüşmesinden sonra yapılan işlemler şunlardır:

- Anlaşma sağlanan taşınmazların malikleri tarafından imzalanan Anlaşma Tutanağı tapu müdürlüklerinde idare lehine yapılacak tescil işleminin hukuki dayanağı olup anlaşma tutanağı, beyanname, kamu yararı kararı ile tescil beyannamesi ile birlikte üst yazıyla ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilmektedir.

- İlgili Tapu Müdürlüğü tarafından uzlaşma tutanağındaki maliklerin doğru malik olup olmadığını, taşınmaz üzerinde takyidat olup olmadığına, beyanname ile uzlaşma tutanağı arasındaki uyuma bakılır. Takyidat varsa ya da uzlaşma tutanağında malik ile ilgili kimlik bilgilerinde ve beyanname hata varsa tescil işlemi gerçekleştirilmez. Herhangi bir hata yoksa tescil işlemi ilgili kurum döner sermaye ve tapu harcının yatırılmasıyla tescil işlemi gerçekleştirilir (KGM, 2019).
- Tapu Müdürlüğünce idare adına tescil/terkin işlemleri tamamlandıktan sonra parsellerin tescil yapıldığına dair Net kamu-Tasarruf modülüne hisseli anlaşma yapıldıysa malikin hissesine, parseldeki hissedarların tamamı ile anlaşma yapıldıysa parsele tescil tarihi ve yevmiye numarası Şekil 3.25'teki gibi işlenmiştir ve anlaşma tutanağında yer alan kamulaştırma bedelleri taşınmaz maliklerine 45 gün içinde ödenmektedir.
- Pazarlığa çağrı toplantısına katılmayanlar için imtina tutanağı düzenlenir. Bu tutanak uzlaşma komisyonu tarafından imzalanmaktadır.
- Anlaşmazlık ya da imtina tutanağı düzenlenen taşınmazlarda Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine uyarınca Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası Asliye Hukuk Mahkemesinde açılmaktadır.

Dosya Malik İşlemleri Raporlar Parametreler Yardım

Parseller Rapor Takibi

1 2 3 4 5 6 7 8

Gruplamak istediğiniz kolonun başlığını buraya sürükleyiniz.

Kurum DNo	Ada/Parsel	Tes.Tarihi	Y.Cilt No	Y.Sayfa No	Y.Sıra No	Yevmiye No	Y.Pars
1	P1	30.11.2021				555	
2	P2						
3	P3						

1 2 3 4 5 6 7

Gruplamak istediğiniz kolonun başlığını buraya sürükleyiniz.

Kurum DN	Parsel No	Adı Soyadı	Durum	Anıl Tarihi	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi
1	P1	M1	A.SAĞLANDI	20.11.2021	555	30.11.2021

Şekil 3.26. Tescil İşlemi Tamamlanan Parsellerin/Maliklerin Tescil Bilgilerinin Netkamu-Tasarruf Modülüne İşlenmesi

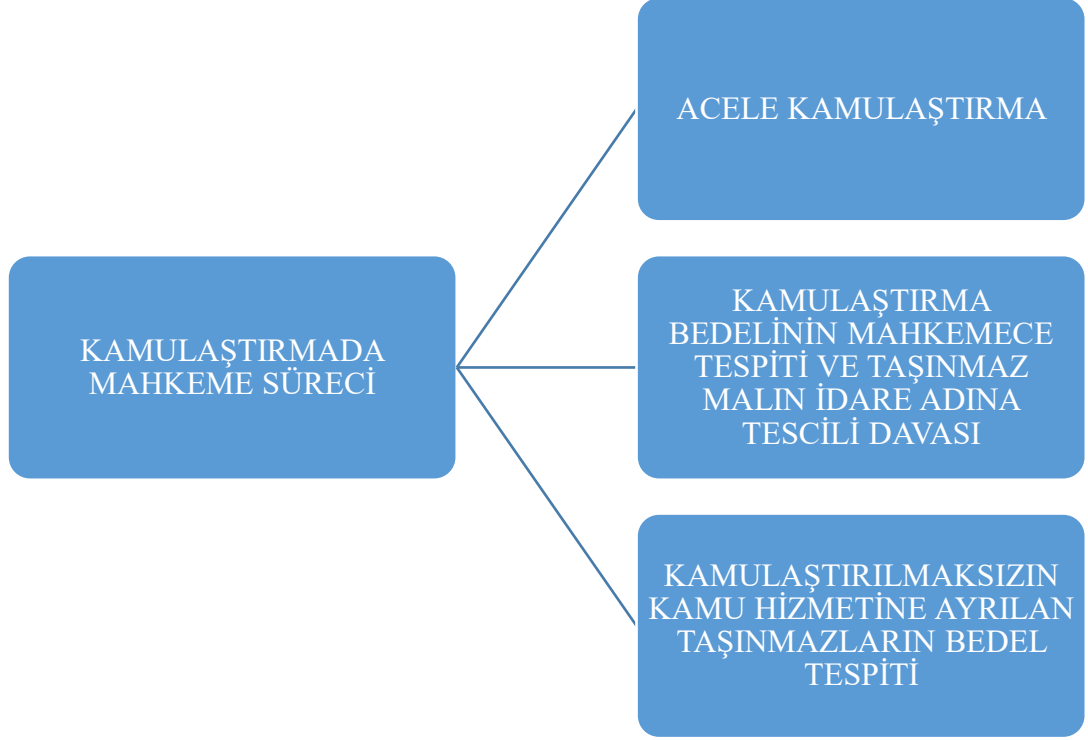
Kamulaştırmada uzlaşma s¼reci ¼zetle Şekil 3.26’da g¼sterilmiřtir.



Şekil 3.27. Kamulaştırmada Uzlaşma S¼reci

### 3.2.9. Kamulaştırmada Mahkeme Süreci

Kamulaştırmada mahkeme süreci Şekil 3.27' de gösterilmiştir.



Şekil 3.28. Kamulaştırmada Mahkeme Süreci

#### 3.2.9.1. Acele Kamulaştırma Davası

Acele Kamulaştırma davası, Bakanlar Kurulu Kararı ya da kanunlarda sayılan özel durumlarda kamulaştırma işlemlerinin hızlandırılarak olağanüstü durumlarda yapılması için taşınmaz sahiplerine açılan davadır. Acele Kamulaştırmanın farklı olarak kıymet takdiri dışındaki diğer işlemler daha sonra yapılmaktadır ve taşınmaza el konulması için açılan davadır. Acele kamulaştırmanın yapılabilmesi için olağanüstü bir usulün uygulamasını gerektirecek aşağıdaki durumların olması gerekir:

- 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunun uygulanacağı yurt Savunması hallerinde,
- Cumhurbaşkanı tarafından aceleciliğine karar verilmesi halinde,
- Özel kanunlarla öngörölen olağanüstü durumlarda

Yukarıdaki durumlardan herhangi biri olduğu durumlarda acele kamulaştırma davasının açılması için Cumhurbaşkanlığı tarafından Acele Kamulaştırma Kararı verilir. Daha sonra ilgili Asliye Hukuk Mahkemesinde Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesine göre dava açılmak suretiyle dava dosyası hazırlanmaktadır (Ay, 2020; Arslanoğlu, 2013; Çağla, vd., 2016). Dava dosyasına bulunması gereken evraklar şunlardır:

- Kamu Yararı Kararı ve Kamulaştırmaya Başlama Kararı
- Acele Kamulaştırma için Alınan Cumhurbaşkanlığı Kararı
- Tescil Beyannamesi
- Tapu Kaydı
- Kıymet Takdir Raporu

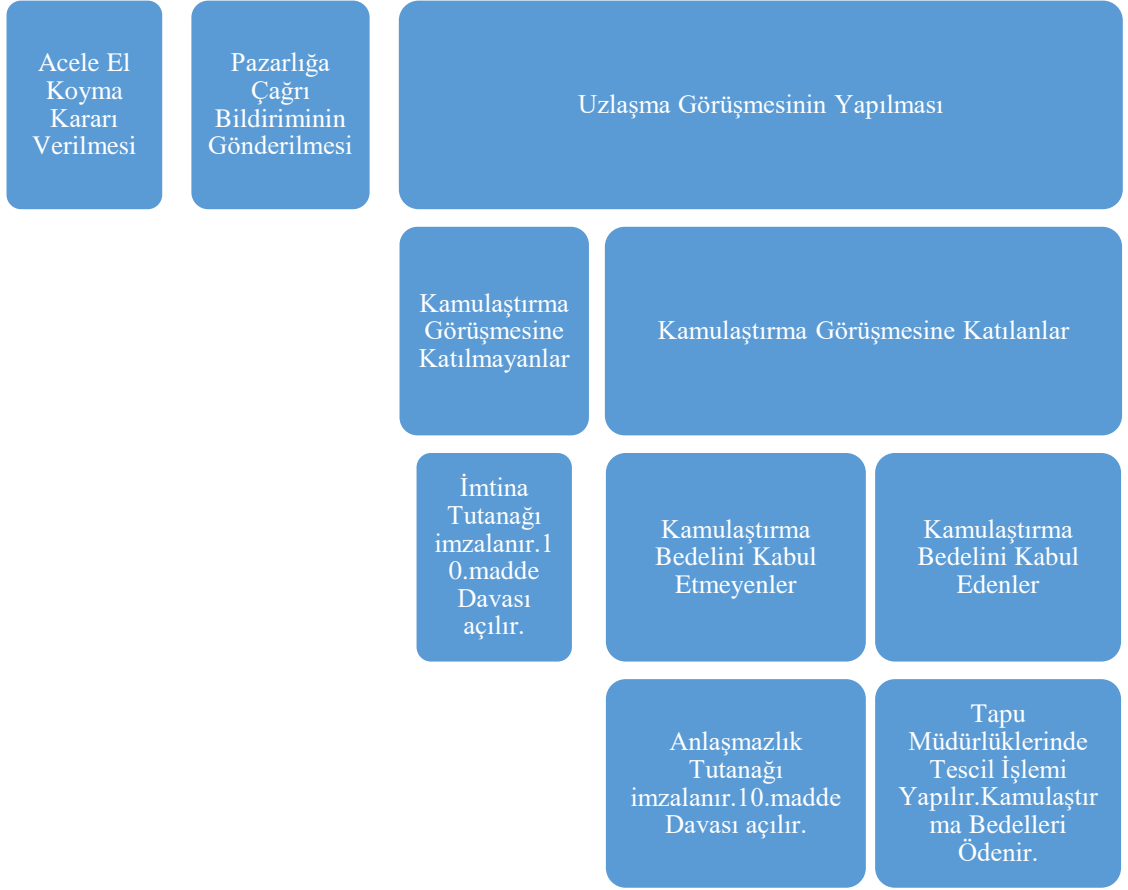
Bu evraklar her parsel için ayrı ayrı yani parsel bazlı hazırlanarak ilgili kurumun avukatlarına üst yazı ile gönderilmektedir. Avukatlar tarafından evraklar kontrol edilmektedir. Varsa eksik evraklar varsa tamamlanmalıdır. Daha sonra kurum avukatları tarafından dava dilekçesi hazırlanmaktadır. Hazırlanan dilekçede parsel ve taşınmaz malikleri ile ilgili bilgiler bulunmaktadır. Bu dava dilekçesi de dava dosyasına eklenir ve kurum avukatları tarafından ilgili Asliye Hukuk Mahkemelerine Kamulaştırma Kanunu'nun 27. Maddesi gereği Acele Kamulaştırma davası açılması için başvuruda bulunmaktadır. İlgili Asliye Hukuk Mahkemesi 30 gün içinde taşınmazın bedelini tespit etmek şartıyla taşınmaz sahibi adına bedelin bankaya yatırılarak karar verilir. Tespit edilen bedele itiraz temyiz yolu kapalı olarak Asliye Hukuk Mahkemesine yapılmaktadır (Yoğurtçu, 2016; Ay, 2020).

Hukuk Mahkemeleri 27 uncu madde uyarınca Acele Kamulaştırma kararı mahkemece tapu müdürlüğüne bildirilmektedir. Tapu Müdürlüğü tarafından 27/b şerhi konulur. Bu şerh taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik yasaklanır. 27/b şerhi olan parsel malikleri alım, satım işlemi yapamaz ancak intikal işlemi yapılmaktadır. Yukarıda anlatılan süreçler Şekil 3.28'de belirtilmiştir.



Şekil 3.29. Acele Kamulaştırma Davası Süreci

27. maddeye göre yapılan bu değer tespiti kesin kamulaştırma bedeli değildir. Acele El Koyma kamulaştırma işlemimin tam bittiği anlamına gelmez. Çünkü acele el koyma kararından sonra idare Şekil 3.29'daki işlemler tamamlandıktan sonra 10. maddeye göre Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açılarak acele kamulaştırma işleminin tamamlanması gerekir (Karaman, 2015). 27. madde uyarınca kıymet takdiri yapıldıktan ve acele el koyma kararı verildikten sonra taşınmaz maliki ile 8.madde uyarınca Satın Alma Yoluyla Kamulaştırma işlemi yapılması için pazarlığa ağrı bildirimini gönderilir. Pazarlık görüşmesi yapılır ve idarenin verdiği bedel taşınmaz malikine teklif edilir. Bedelde uzlaşılırsa 8.madde uyarınca Satın Alma Yoluyla Kamulaştırma yapılır ve idarenin verdiği kıymet takdiri ile acele kamulaştırma arasındaki fark hesaplanır. İdare tarafından tespit edilen bedel acele kamulaştırma değerinden fazla ise arasındaki fark taşınmaz sahibine yatırılır. Ancak İdare tarafından tespit edilen bedel acele kamulaştırma değerinden düşük ise arasındaki fark taşınmaz sahibine tarafından idareye yatırılır. Ancak bedelde uzlaşmaz ve tapuda ferağ vermekten kaçınırsa ya da uzlaşma görüşmesine katılmazsa idare tarafından 10. maddeye göre Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açılır.



Şekil 3.30. Acele Kamulaştırma İşleminin Tamamlanması Süreci

### 3.2.9.2. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası

Kamulaştırma görüşmesi sonucunda kamulaştırma bedelini kabul etmeyen veya kamulaştırma görüşmesine katılmayan taşınmaz sahipleri için Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası ile ilgili Asliye Hukuk Mahkemesinde Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine göre dava açılmak suretiyle dava dosyası hazırlanır. Dava dosyasına bulunması gereken evraklar şunlardır:

- Kamu Yararı Kararı ve Kamulaştırmaya Başlama Kararı
- Tescil Beyannamesi
- Tapu Kaydı
- Taşınmaz sahibinin adres ve nüfus bilgileri
- Pazarlığa Çağrı Bildirimi

- Kıymet Takdir Raporu
- Varsa Acele Kamulaştırma Kararı
- Uzlaşmazlık / İmtina Tutanağı
- Hisseli İşlem Yapıldıysa İşlemin Yapıldığına Dair Tapu Senedi

Uzlaşmazlık tutanağı hazırlanırken Şekil 3.30'daki gibi anlaşma yapılmayan ya da durumu belirtilmeyen maliklerin tespit edilmesi gerekir.

Şekil 3.31. Anlaşma Yapılmayan Maliklerin Netkamu-Tasarruf Modülünde Tespit Edilmesi

Bu evraklar her parsel için ayrı ayrı yani parsel bazlı hazırlanarak ilgili kurumun avukatlarına üst yazı ile gönderilir. Avukatlar tarafından evraklar kontrol edilir. Varsa eksik evraklar varsa tamamlanır. Daha sonra kurum avukatları tarafından dava dilekçesi hazırlanır. Hazırlanan dilekçede parsel ve taşınmaz malikleri ile ilgili bilgiler bulunur. Bu dava dilekçesi de dava dosyasına eklenir ve kurum avukatları tarafından ilgili Asliye Hukuk Mahkemelerine Kamulaştırma Kanunu'nun 10. Maddesine göre Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açılması için başvuru yapılmaktadır.

Dava sürecinde ilgili mahkeme tarafından malike en geç 30 gün içinde duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından sunulan belgelerin birer örneği de eklenerek tebliğ edilir. Malikin adresi belli değilse gazete, internet vb. ortamlarda ilan yapılır. Bu ilan tebliğ yerine geçer (Yiğit, 2019). Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebliğat, tebliğat işleminden sonra ilgili mahkemeler tapu müdürlüklerine müzekkere

yazarak dava açılan taşınmazlara 31/b ya da davalıdır şerhi konulur. Bu şerh taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik yasaklar. 31/b şerhi olan parsel malikleri alım, satım işlemi yapamaz ancak intikal işlemi yapılır. Yani 7.madde şerhi 31/b şerhine dönüşür.

Duruşmada taraflara bedeli kabul edip etmedikleri sorulur. Bedel konusunda anlaşma yapılırsa ya da taşınmaz maliki duruşmada kamulaştırma bedelini kabul ettiğini belirtirse mahkeme kararı kamulaştırmayı yapan idarenin tespit ettiği bedel üzerinden çıkarılır. Yani taşınmaz malikin alacağı kamulaştırma bedeli idarenin verdiği bedel olmaktadır. Ancak bedel konusunda anlaşamazlar ise en geç 10 gün içinde keşif ve 30 gün sonrası için de duruşma günü belirlenir. Bilirkişiler tarafından taşınmaz mal tespiti için arazide keşif yapılır. Bilirkişi raporları 15 gün içinde mahkemeye teslim edilir. Mahkeme bilirkişi raporunu taraflara tebliğ eder. Kamulaştırmayı yapan idare tarafından bilirkişi raporlarındaki bedelleri ya da bilirkişi raporunda eksiklik ya da hata olup olmadığı incelenmektedir. Duruşmada kamulaştırma bedeline yapılan itirazlar ve bu itirazlara bilirkişi tarafından verilen cevaplar alınır, duruşma sonunda tarafların bedelde anlaşamamaları durumunda hâkim tarafından yeni bilirkişi kurulu tayin edilir, yeni kamulaştırma bedeli 15 gün içinde tespit ettirilir (Yiğit, 2019). Bilirkişi raporundaki bedeller Kamulaştırma Kanunu'nun 15. Maddesine göre belirlenir.

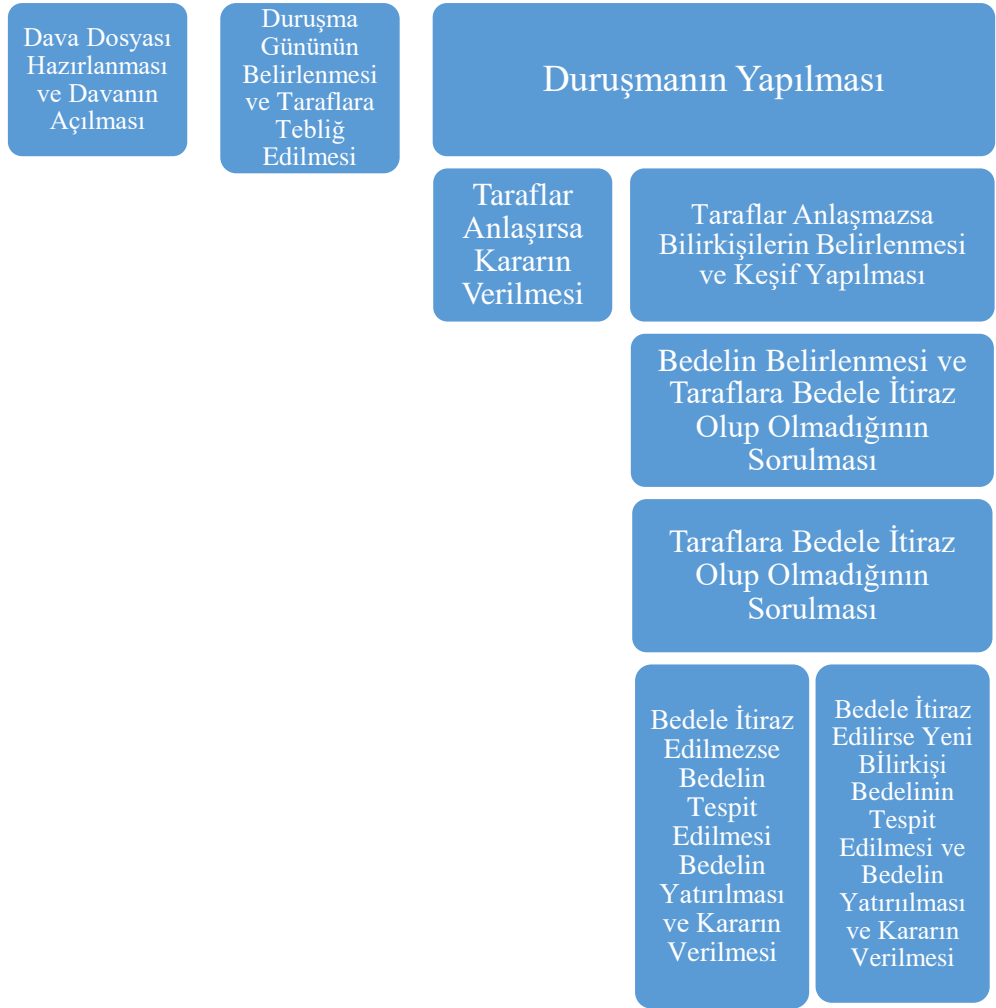
Dava süreci Kanun maddesinde belirtildiği hükümler doğrultusunda yürür ve yargılama sonucunda; hâkim, bilirkişi raporu ve idarenin verdiği bedel ve diğer tarafların beyanı dikkate alınarak hakkaniyetli şekilde belirlenir (Karagöl, 2021).

Mahkeme tarafından belirlenen bu bedel, kamulaştırılma bedeli olup, kamulaştırma bedelinin peşin ve nakit olarak taşınmaz mal sahiplerine ya da mirasçılara yatırılması ve yatırıldığına dair makbuz 15 gün içinde mahkemeye iletilir (Şahin, 2004).

Gerektiği durumlarda bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkeme tarafından uzatılabilir. İdare tarafından, makbuzun mahkemeye iletilmesi halinde mahkeme tarafından, taşınmazın idare adına tesciline ve bedelin taşınmaz malikine veya mirasçısına ödenmesi için karar verilir ve bu karar, Tapu Müdürlüğü'ne ve bankaya gönderilir. Hüküm tescil yönünden kesin olup tarafların bedel yönünden itiraz hakkı bulunmaktadır (Şahin, 2004; Karagöl,2021).

Mahkeme kararının hüküm kısmında tescil yönünden kesin olarak verilen bu karar ile gerekli tescil işlemlerinin tapu sicil müdürlüğü tarafından yapılması için kamulaştırmayı yapan idare tarafından Tapu sicil müdürlüğüne üst yazı yazılır. Bu üst yazıda her karar için kamulaştırma dosyası hazırlanır. Kamulaştırma dosyasında mahkeme kararı ve tescil beyannamesi bulunur. İlgili tapu sicil müdürlüğü mahkeme kararını ve tescil beyannamesini inceler. Söz konusu mahkeme kararında ve tescil beyannamelerinde herhangi bir hata olup olmadığına bakar. Herhangi bir hata yoksa tescil işlemi yapılır. Hata varsa üst yazı ile ilgili idareye iade eder ve kamulaştırmayı yapan idare tavzih kararı için mahkemeye başvuru yapar. Tavzih kararı alındıktan sonra tescil işlemi gerçekleştirilir.

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davasında yaşanan süreç Şekil 3.31’de belirtilmiştir.



Şekil 3.32. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası Süreci

### 3.2.9.3. Kamulaştırılmaksızın Kamu Hizmetine Ayrılan Taşınmazların Bedel Tespiti

Kamulaştırılmaksızın Kamu Hizmetine Ayrılan Taşınmazların Bedel Tespiti, idarenin taşınmaz mala kamu hizmeti amacıyla kamulaştırma işlemi tamamlanmadan taşınmaz mala el konulmasıdır. (Ay, 2020; Mutlu, 2018; Tezcan, 2015).

Enerji Nakil Hatlarında malikler tarafından kamulaştırma işlemini yapan idareye Kamulaştırılmaksızın Kamu Hizmetine Ayrılan Taşınmazların Bedel Tespiti Davaları açılmıştır. Kamulaştırılmaksızın Kamu Hizmetine Ayrılan Taşınmazların Bedel Tespiti Davaları 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun geçici 6.maddesi hükümleri uygulanır (Ay, 2020; Özdemir, 2018).

Kamulaştırma Kanunu'nun geçici 6.maddesine göre “*Kamulaştırma işlemleri yapılmamış ya da tamamlanmamış 9/10/1956 ile 4/11/1983 arasında kamu yararı olan projelerde taşınmaz maliklerinin kamulaştırma bedeli talep etmesi halinde kamulaştırma işlemleri bu madde hükümleri uyarınca yapılır. Bu maddeye göre yapılacak kamulaştırma işlemlerinde dava şartı olarak uzlaşma yoluyla uygulanmalıdır. İlgili idarenin daveti ya da taşınmaz malikinin başvurusu üzerine, başvuru yapılan gündeki tahmini bedeli; 8.maddeye göre belirlenen kıymet takdir komisyonları tarafından 11'inci ve 12'nci maddelere göre hesaplanmak şartıyla belirlenir. Bedel tespitinden sonra taşınmaz malikinin başvuru yapılan günden itibaren en geç altı ay içinde pazarlığa çağrı bildirimini gönderilerek uzlaşma görüşmesine davet edilir. Uzlaşma görüşmeleri altı ay içinde uzlaşma yapıp yapılmadığı taşınmaz maliki ya da vekili ile uzlaşma komisyonu üyeleri tarafından imzalanan tutanak ile belirlenir. Uzlaşma olması halinde bu tutanak ile tescil işlemi yapılır. Kamulaştırma bedeli peşin olarak ya da taksitli olarak da ödenebilir. Taksitli ödeme ise ayrıca kanuni faiz yoluyla yapılır. Uzlaşma olmaması takdirde uzlaşmazlık tutanağının tarihinden itibaren en geç üç ay içinde idare ya da malik tarafından Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açılabilir. Taşınmazın dava tarihindeki bedeli, 15'inci maddesine göre bilirkişiler tarafından inceleme yapılması şartıyla tespit ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir. Tespit edilen bedele ilişkin temyiz hakkı saklıdır. Kamulaştırma bedeli nakit veya taksitler halinde ödenir. Taksitle ödeme bu maddenin üçüncü fıkrası uyarınca yapılır.*” (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

#### 4. BULGULAR VE İRDELEME

Ülkemizde enerji nakil hatları ile ilgili hizmet veren kurumlar (TEDAŞ, TEİAŞ, EÜAŞ, BOTAŞ vb.), projelerin faaliyete geçirilmesi için kamu yararı amacıyla kamulaştırma ile idare adına yer temini yapılmaktadır. Enerji nakil hatlarında kamulaştırma işlemleri yoğun ve aktif şekilde yapılmaktadır. Enerji nakil hatlarının kamulaştırması, bu tez çalışmasının konusunu oluşturmaktadır. Öncelikle kamulaştırma iş ve işlemlerinin daha iyi irdelenmesi için kamulaştırma akış diyagramı hazırlanmıştır (Şekil 4.1).



Şekil 4.1. Kamulaştırma Akış Diyagramı (TANAP , 2014)

Yukardaki bölümlerde enerji nakil hatlarında kamulaştırmanın işlem adımları geniş bir şekilde anlatılmıştır.

Kamulaştırma işlemlerine ilişkin olarak aşağıdaki problemlerin varlığı tespit edilmiştir. Enerji nakil hatlarında yapılan kamulaştırma işlemlerinde yaşanan problemler sekiz ana başlık altında toplanmıştır.

Bu bölümde 380kv gücünde yaklaşık 237 km uzunluğunda olan 5 il 9 ilçeden geçen, A trafo merkezinden B trafo merkezine giden, 380kv AB Enerji Nakil Hattı Projesinin kamulaştırma çalışmaları kapsamında, proje ile ilgili 2 ilçesine 30 köye ait 901 parsel ve maliklerine ait istatistiksel veriler ele alınmıştır.

Bu bölümde yer alan veriler Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nden izin alınarak temin edilmiş olup izin yazısı Ek-1'de sunulmuştur. Taşınmaz ve maliklerine ait veriler Net kamu-Tasarruf modülüne işlenmiştir. Tasarruf dosyası KTF formatında olup; her köy için ayrı KTF dosyası bulunmaktadır. Tasarruf modülündeki veriler Şekil 3.10'daki Kullanıcı Tanımlı Raporlardan taşınmaz malikine ait bilgiler excel formatına dönüştürülmüştür. Excel formatındaki dosyalar birleştirilmiştir. Filtreleme işlemi aracılığıyla istatistiksel analiz yapılarak kamulaştırma işlemlerinde yaşanan problemler ile bu problemlere neden olan durumlar, ortaya konulmuş ve bu problemlere ilişkin çözüm önerilerine değinilmiştir.

#### **4.1. Kadastro Uygulamalarından Kaynaklı Problemler**

Kamulaştırma iş ve işlemleri kamulaştırma süreçlerinin kendisi kadar önemlidir. Kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan önemli problemlerden biri kadastro uygulamaları sırasında yaşanan problemlerdir.

Kamulaştırmanın teknik süreçlerinden biri ise kamulaştırma planlarının hazırlanmasıdır. Kamulaştırma planları hazırlanırken kadastro müdürlüklerinden sayısal veriler elde edilir ve hataların olup olmadığı tespit edilir, hata varsa giderilir. Kadastral verileri yapıldığı yıllarla karşılaştırıldığında birçok kadastro uygulamaları sırasında yaşanan problemler ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırma çalışmalarına başlanması için bu problemlerin düzeltilmesi gerektiğinden kamulaştırma iş ve işlemlerinde zaman kaybına neden olduğundan hem kamulaştırmayı yapan idare hem de taşınmaz maliklerine ekonomik olarak zarara uğratabilmektedir.

Teknik problemler tespit edilirken Şekil 3.11'deki gibi parsel listesi oluşturulmuştur. Bu parsellerin tapu kayıtlarına Tapu Kadastro Bilgi Sistemi

(TAKBİS) aracılığıyla ulaşılmıştır. Tapu kayıtlarında 380kv AB Enerji Nakil Hattında 9 tane köy 216 parselde kadastro işlemi olduğuna dair şerh olduğu tespit edilmiştir.

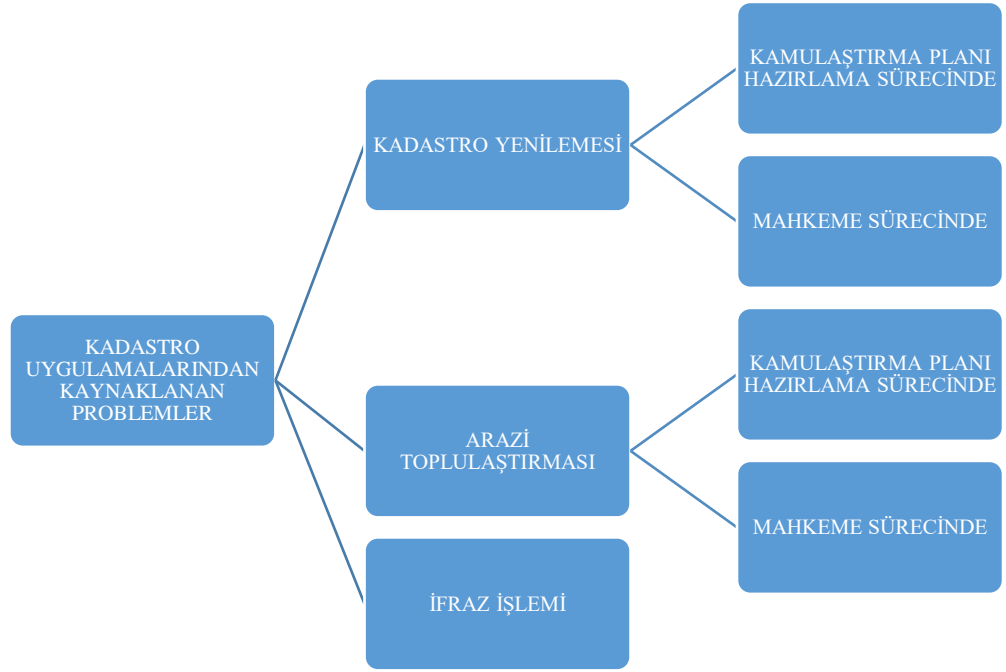
Bahsi geçen problemler alt başlıklar halinde Şekil 4.2'deki gibi irdelenmiştir.



Şekil 4.2. Kadastru Uygulamalarından Kaynaklı Problemlerin Sınıflandırılması

Kamulaştırma süreci devam ederken teknik hatalardan en önemlisi kadastru uygulamalarının kamulaştırma ile aynı zamana denk gelmesidir. Buna örnek olarak 3402 Sayılı Kadastru Kanunu'nun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulaması, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 17. maddesine istinaden yapılan ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 24. maddesine istinaden yapılan arazi toplulaştırma işlemlerinin kamulaştırma ile aynı ana denk gelmeleriyle kamulaştırma sürecinin uzamasına neden olmaktadır.

380kv AB Enerji Nakil Hattında 130 tane parselde 3402 Sayılı Kadastru Kanunu'nun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulaması ve 42 tane parselde 3083 sayılı sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 24. maddesine istinaden 2 tane parsel ise ifraz işlemi yapılmıştır (Şekil 4.3).



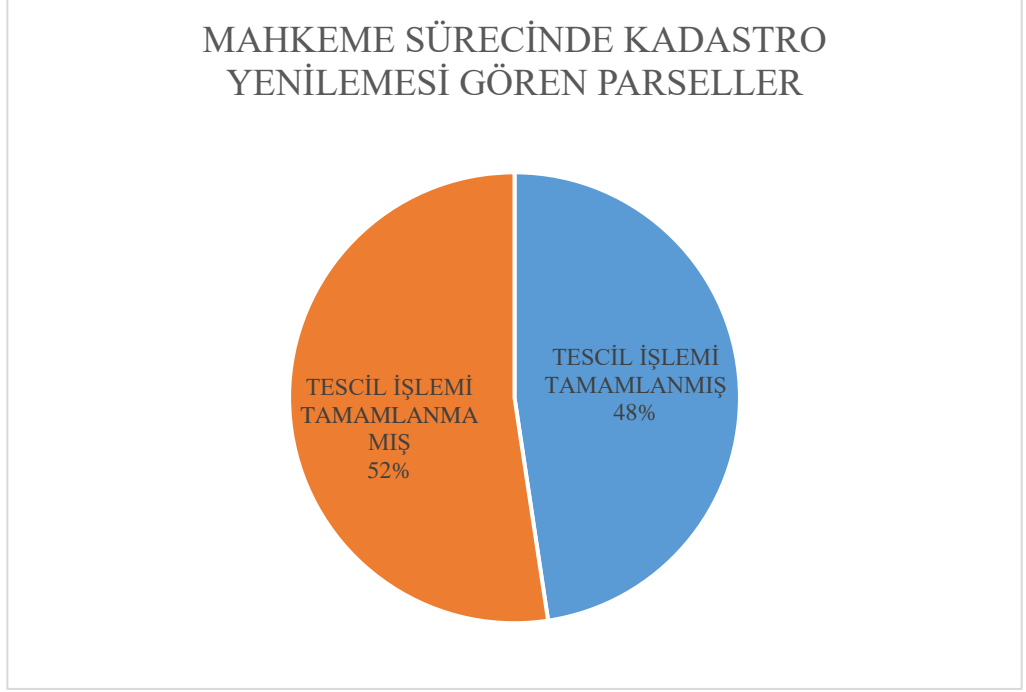
Şekil 4.3. 380kv AB Enerji Nakil Hattında Kadastro Uygulamalarından Kaynaklı Problemlerin Dağılımı

3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasından dolayı 137 tane parselin kamulaştırma işleminin uzamasına neden olmuştur (Şekil 4.3).

3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasında taşınmazların yüzölçümlerinde ve koordinatlarında değişme olduğu için kamulaştırma ve irtifak alanlarında da değişme olacaktır. Bunlardan 42 tanesi mahkeme sürecinde 95 tanesi kamulaştırma planını hazırlama sürecinde yapılmıştır (Şekil 4.3).

Mahkeme sürecinde yenileme çalışması yapılan 42 tane parselde mahkeme kararları eski parsel numarasına göre çıkan parseller, ilgili Asliye Hukuk Mahkemesinden tavzih talep edilmiştir. Tavzih kararları ilgili Asliye Hukuk Mahkemesinden olumlu karar verilen 20 tane parselde yeni duruma göre tekrar bilirkişi raporu düzenlenmiştir. Bu rapora göre yeni duruma göre karar verilmiştir. Bundan dolayı tescil beyannamesi yeni duruma göre tekrar düzenlenmesi için Kadastro Müdürlüğü'ne yazı yazılmıştır. Tescil beyannameleri Kadastro Müdürlüğü tarafından düzenlenerek tescil işlemleri için Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yeni duruma göre tescil işlemi gerçekleştirilmiştir. 380kv AB Enerji

Nakil Hattında 20 tane parselde bu şekilde tescil işlemi gerçekleştirilmiştir. Diğer 22 tane mahkeme kararında tavzih kararı alınamamıştır ve bu yüzden tescil işlemi gerçekleştirilmemiştir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4. Mahkeme Sürecinde Kadastro Yenilemesi Gören Parsellerin Tescil İşlemine Göre Dağılımı

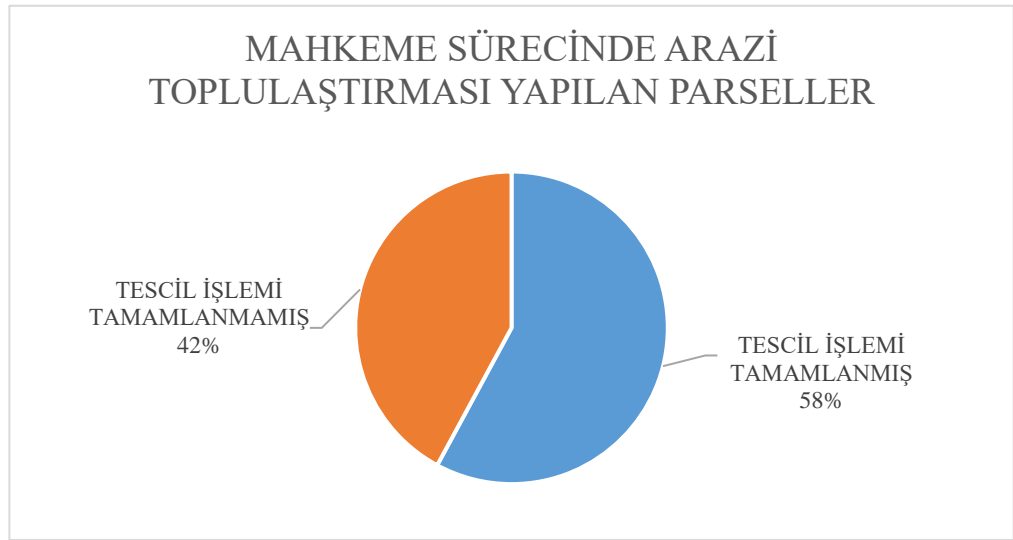
Kamulaştırma planı sürecinde yenileme olan 88 tane parsellerde ise yenileme ve toplulaştırma çalışmasının bitmesi beklenmiştir. Yeniden kamulaştırma planı hazırlanmıştır. Yani kamulaştırma çalışmaları yenileme çalışması bittikten sonra başlamıştır.

380kv AB Enerji Nakil Hattında 77 tane parselde 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 24. maddesine istinaden Arazi Toplulaştırması işleminden dolayı kamulaştırma işleminin uzamasına neden olmuştur.

Arazi toplulaştırmasınının 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasından farkı taşınmazların sadece yüzölçümlerinde ve koordinatlarında değil taşınmaz makiliklerinde de değişme olmuştur.

Kamulaştırma planı sürecinde yenileme olan 58 tane parselde ise toplulaştırma çalışmasının bitmesi beklenmiştir. Yeniden kamulaştırma planı hazırlanmıştır. Yani kamulaştırma çalışmaları toplulaştırma çalışması bittikten sonra başlamıştır.

Bunlardan 19 tanesi mahkeme sürecinde gerçekleşmiştir. Mahkeme kararı yeni duruma göre çıkmıştır. Bundan dolayı tescil beyannamesi yeni duruma göre tekrar düzenlenmesi için Kadastro Müdürlüğü'ne yazı yazılmıştır. Tescil beyannameleri Kadastro Müdürlüğü tarafından düzenlenerek tescil işlemleri için Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yeni duruma göre tescil işlemi gerçekleştirilmiştir. 380kv AB Enerji Nakil Hattında 11 tane parselde bu şekilde tescil işlemi gerçekleştirilmiştir. 8 tane parselde toplulaştırma işleminden dolayı tescil işlemi yapılmamıştır (Şekil 4.5).



Şekil 4.5. Mahkeme Sürecinde Arazi Topplulaştırması Yapılmış Parsellerin Tescil İşlemine Göre Dağılımı

Diğer örneklerden biri ise çeşitli nedenlerle yapılan ifraz işlemleridir. Bu işlemler taşınmazların yüzölçümlerinde ve koordinatlarında değişme olduğu için kamulaştırma ve irtifak alanlarında da değişme olacaktır. Bu kamulaştırma işlemi sırasında soruna neden olmaktadır. Bu işleme örnek olarak 380kv AB Enerji Nakil Hattında 2 tane parselde ifraz işlemi olmuştur. Bunlar karayollarından dolayı yapılan ifraz işlemidir. Bu işlem ifraz işlemi olduğu için parsel numarası değişmiştir. Bundan dolayı tescil beyannamesi yeni duruma göre tekrar düzenlenmiştir. Tescil beyannameleri Kadastro Müdürlüğü tarafından onaylanarak tescil işlemleri için Tapu Sicil gönderilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yeni duruma göre tescil işlemi gerçekleştirilmiştir.

Mahkeme aşamasında kadastro uygulamaları sonrası taşınmazların ada parsel numaralarının, yüzölçümlerinin ve en önemlisi maliklerin değişmesinden dolayı tescil işleminin yapılmamasıdır. Burada kamulaştırma işlemini yürüten idare maddi ve

zaman açısından zarara uğramaması için yapılması gereken mahkemelerin mahkeme kararına çıkmadan önceki süreçlerde tapu sicil müdürlüklerinden güncel tapu kayıtlarının temin edilmesi ve tapu kayıtlarından yola çıkarak parsellerde değişiklik olup olmadığının belirlenmesi, değişiklik olduğu belirlenirse bilirkişi raporlarının güncellenmesi gerekir. Mahkeme kararlarının ise yeni bilirkişi raporuna göre düzenlenmesi gerekir. Böylece tescil işlemleri de kolaylıkla gerçekleşmiş olur.

#### **4.2. Taşınmaz Değerlemesinden Kaynaklanan Problemler**

Ülkemizde ekonomik yatırım aracı olan taşınmaz malların değerlerini tahmin edilmesi zor olduğundan değişik değerler ile karşılaşılmaktadır.

Taşınmaz değerlendirme, kamulaştırma, vergi hesabı, imar uygulaması gibi kamuya ait olan ihtiyaçlar ile sigortacılık, bankacılık, inşaat, emlak vb. özel sektöre ait olan ihtiyaçlarının karşılanması için taşınmazların kıymetlerinin hesaplanmasıdır.

Emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemleri taşınmaz değerlemede en çok kullanılan yöntemlerdir. Yapılarda maliyet, arsalarda karşılaştırma ve tarım arazilerinde gelir yöntemi kullanılır.

Kamulaştırma işlemlerinin en önemli aşaması kamulaştırılacak taşınmazların değerinin belirlenmesidir. Kamulaştırmada bedel tespiti kamulaştırmayı yapan idare tarafından oluşturulan kıymet takdir komisyonu ya da Kamulaştırma Kanunu'nun 10.maddesine göre açılan Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açılan parsellerde mahkemeler tarafından atanan bilirkişiler tarafından belirlenir. Bilirkişiler tarafından kamulaştırma bedeli tespit edilirken aşağıdaki problemlere neden olmaktadır:

- Taşınmaz değerlemede birçok farklı yöntem mevcut iken sadece arsalarda karşılaştırma ve tarım arazilerinde gelir yöntemi kullanılmaktadır. Genellikle mahkemeye giden parsellerde genellikle mahkemeler tarafından atanan bilirkişilerin verdikleri bedeller tercih edilmektedir.
- Bilirkişi tarafından yapılan incelemeler sadece arazide değil tapu kayıtlarının da detaylıca incelenmesi gerekir. Çünkü bazen bilirkişi raporlarına hisseli olarak yapılan kamulaştırmalar yansıtılmamaktadır. Bu da kamulaştırma bedelinin yanlış yatırılmasına sebep olmaktadır.
- Bilirkişiler tarafından hazırlanan zirai bilirkişi raporunda herhangi bir standart

bulunmamaktadır. Bilirkişiler değerlendirme için karşılaştırma yöntemi için seçilen emsaller tamamen kendi tercihlerine göre belirlenmektedir.

- Dava süreci uzayan parsellerde bedeller kıymet takdir komisyonunun verdiği bedellerin 3-5 katına kadar çıkmaktadır. Bunun nedeni ise bilirkişilerin herhangi bir sorumluluğu olmadığı için, abartılı rakamların verilmesidir.

Kamulaştırma sürecinde bedel tespitinde yaşanan en önemli problem ise arsa arazi ayrımının doğru yapılamamasıdır. Bu ayrımın yapılması önemlidir çünkü arsalarda karşılaştırma ve tarım arazilerinde gelir yöntemi kullanılır. Bu da farklı bedeller çıkmasına yani çok yüksek ya da çok düşük bedellerin çıkmasına neden olur.

Genel anlamda imar planları olan ve meskûn alanda kalan yerlerdeki taşınmazlar arsa olarak değerlendirilmekte, meskûn alan dışında olan, belediye hizmetlerini aktif olarak almayan ve tarımsal niteliği bulunan bölgelerdeki taşınmazlar arazi olarak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirmenin mevzuatta sınırları ve kapsamı detaylı bir şekilde verilmediğinden arsa ve arazi ayrımına dayalı hatalı pek çok bilirkişi raporları ve mahkeme kararları ortaya çıkmaktadır.

Bu problemlere örnek olarak 380kv AB Enerji Nakil Hattında arsa vasfında 8 tane parsel bulunmaktadır. Bu parsellere idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından 8 parsel için ortalama 3,03 TL/m<sup>2</sup> verilmiştir. 5 parsel ile anlaşma yapılmış ancak 3 parsel için Kamulaştırma Kanunu'nun 10.maddesine göre açılan Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açılmıştır. Bu 3 parsel için mahkeme kararlarında yapılan incelemeler sonucunda bilirkişiler tarafından ortalama 7,78 TL/m<sup>2</sup> yani idarenin verdiği bedelden yaklaşık 2,5 kat daha fazladır.

Bu problemlerin temel sebebi 2942 sayılı kanununda uygulama yönetmeliğinin bulunmaması ve Kıymet Takdirini ile ilgili maddeler açıklayıcı değildir. Konuya ilişkin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11. Maddesinde "*Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri dikkate alarak kamulaştırma bedelini hesaplayacaklardır*" ifadesi yer almaktadır. Bu ifadelerde objektif ölçülerin ne olduğu tam olarak açıklanamadığından dolayı çelişkili Yargıtay kararları çıkmasına neden olmaktadır.

Kıymet Takdirine ilişkin yukarıda açıklanan problemler için 2942 sayılı kanunun ilgili maddeleri yenilenerek ya da uygulama yönetmeliği çıkarılarak bu problemlerin kaldırılması gerekir. Ayrıca kamulaştırma bedellerinin hakkaniyetli bir



## MALİK LİSTESİ

SIRA NO	MALİK ADI VE SOYADI	KURUM DOSYA NUMARASI	TC KİMLİK NO	PARSEL NO	BABA ADI	HİSSE	MALİK ADRESİ	KONSO LOSLUK	İLÇE	İL
1	M1	1		P1						
	M2	2		P2						
	M2 VRS:M3	2		P2						
	M3	3		P3						
	M4	3		P3						
	M5	3		P3						
	M6	3		P3						

Şekil 4.7. Malik Listesi

380kv AB Enerji Nakil Hattında toplam 4322 malik bulunmaktadır. Rıza sağlanması için öncelikle bu maliklere ulaşılması gerekir. Bunun için Kimlik Paylaşım sisteminden maliklerin adres tespiti yapılmıştır. Bu maliklerin 89 tanesinin kimlik ve adres bilgisine ulaşılabilmiştir. Adres bilgilerine ulaşılabilen maliklerin tespit edilmesi için Şekil 4.6'daki gibi daha önce oluşturulan kullanıcı tanımlı raporlardan Şekil 4.8'de görüldüğü üzere malik bilgileri kısmından adresi bulunamayanlar işaretlenerek adresi bulunamayanların listesi oluşturulmuştur.

Rapor Hazırla [MALİK10] ×

Rapor Bilgileri

Konu:

İlgi:

Parsel Süzgeci Malik Süzgeci

Malik

Malik Adı: \*

Baba Adı: \*

Tc Kimlik: \*

Adres

Adresi belirli olanlar

Adresi belirli olmayanlar

Yaşam

Sağ malikler

Ölü malikler

Malik Tipi

Şahıslar

Kamu kuruluşları

Vakıf kuruluşları

Malik Durumu

Durum belirtilmeyenler

Anlaşma sağlananlar

Anlaşma sağlanmayanlar

İpotekli olanlar

İhtilafı olanlar

Tapuda kaydı olmayanlar

Hacizli olanlar

İ.Tedbir kararı olanlar

Veraset

Sağ varisler

Ölü varisler

Tebligat

Tebligat Yapılanlar

Tebligat Yapılmayanlar

Bedel Davası

Açılanlar

Açılmayanlar

Tamamlananlar

Tamamlanmayanlar

El Atma Davası

Açılanlar

Açılmayanlar

Tamamlananlar

Tamamlanmayanlar

Yevmiye

Yevmiyeno Olan

Yevmiyeno Olmayan

Ek raporlar için süzgeç bilgilerini gösterme

Şekil 4.8. Adresi Bulunamayan Maliklerin Netkamu Aracılığıyla Tespit Edilmesi

Şekil 4.7'deki excel dosyası Şekil 4.9'daki gibi 0.5'ten büyük olan hisseler filtrelenerek hissesi büyük olan toplam 435 tane malik tespit edilmiştir.

KİMLİK NO	PARSEL NO	BABA ADI	HISSE	MALİK ADRE	İLÇE
	P1		1	aa	
	P2		1/2	aa	
	P2		1/3	aa	
	P3		1/4		
	P3				
	P3				

Şekil 4.9. Fazla Hisseli Maliklerin Excel Dosyasında Filtrenmesi

Şekil 4.7'deki Excel dosyası Şekil 4.10'daki gibi 0.5'ten küçük olan hisseler filtrelenerek hissesi küçük olan toplam 3798 tane malik tespit edilmiştir.

SIRA NO	MALİK ADI VE SOYADI	KURUM DOSYA NUMARASI	TC KİMLİK NO	PARSEL NO	BABA ADI	HISSE	MALİK ADRE	İLÇE	İL
1	M1	1		P1		1/1			
2	M2	2		P2		1/2			
3	M2 VRS:M3	2		P2		1/3			
4	M3	3		P3		1/4			
5	M4	3		P3					
6	M5	3		P3					
7	M6	3		P3					

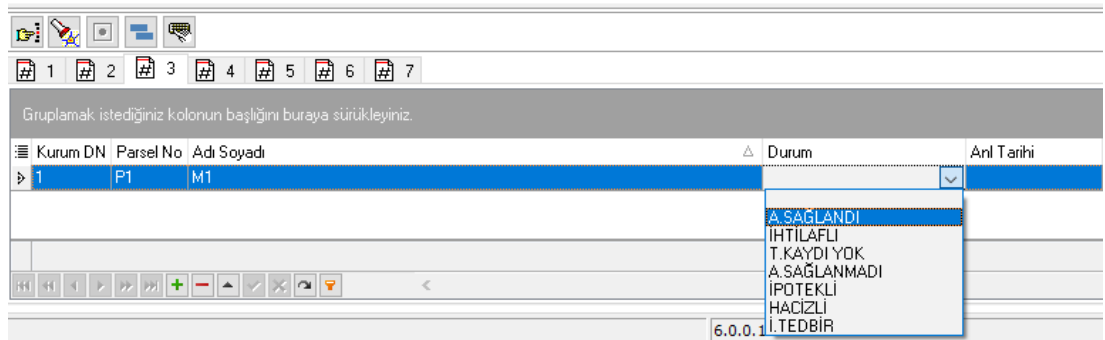
Şekil 4.10. Hissesi Küçük Olan Maliklerin Excel Dosyasında Filtrenmesi

Özetle taşınmaz malikleri hissesi büyük olan, küçük hisseli ve adresi bulunamayanlar olmak üzere 3'e ayrılır. Hissesi büyük olan 435 malik, küçük hisseli 3798 malik ve adresi bulunamayan 89 malik tespit edilmiştir (Şekil 4.11).



Şekil 4.11. Taşınmaz Maliklerinin Sınıflandırılması

Adres bilgilerine ulaşılan diğer maliklere Şekil 3.19'daki gibi pazarlığa çağrı bildirimini gönderilmiştir. Pazarlığa çağrıda belirtilen gün, yer ve saatte uzlaşma komisyonları tarafından kamulaştırma süreci ile ilgili bilgi vermek için toplantı yapılmıştır. Toplantıda maliklere bedeller teklif edilmiştir. Şekil 4.12'deki gibi anlaşma sağlandı butonuna basılarak Şekil 4.13'te görüldüğü üzere malik bilgileri kısmından anlaşma sağlananlar işaretlenerek anlaşma sağlanan 742 malik yani Şekil 4.14'teki gibi %17 si bedeli kabul edip anlaşma yapılmıştır, kabul etmeyen veya toplantıya gelmeyen Şekil 3.27'deki gibi tespit edilen 3580 malike Kamulaştırma Kanunu'nun 10.maddesine göre dava açılmıştır. Yani Şekil 4.14'teki gibi yaklaşık %83'ü ile anlaşma sağlanmamıştır.



Şekil 4.12. Maliklerle Netkamu Aracılığıyla Anlaşma Yapılması

Rapor Hazırla [MALİK10] X

Rapor Bilgileri

Konu

İlgi

Parsel Süzgeci **Malik Süzgeci**

Malik

Malik Adı

Baba Adı

T.c Kimlik

**Malik Ara**

Adres

Adresi belirli olanlar

Adresi belirli olmayanlar

Yaşam

Sağ malikler

Ölü malikler

Malik Tipi

Şahıslar

Kamu kuruluşları

Vakıf kuruluşları

Malik Durumu

Durum belirtilmeyenler

Anlaşma sağlananlar

Anlaşma sağlanmayanlar

İpotekli olanlar

İhtilafı olanlar

Tapuda kaydı olmayanlar

Hacizli olanlar

İ.Tedbir kararı olanlar

Veraset

Sağ varisler

Ölü varisler

Tebligat

Tebligat Yapılanlar

Tebligat Yapılmayanlar

Bedel Davası

Açılanlar

Açılmayanlar

Tamamlananlar

Tamamlanmayanlar

El Atma Davası

Açılanlar

Açılmayanlar

Tamamlananlar

Tamamlanmayanlar

Yevmiye

Yevmiyeno Olan

Yevmiyeno Olmayan

Ek raporlar için süzgeç bilgilerini gösterme

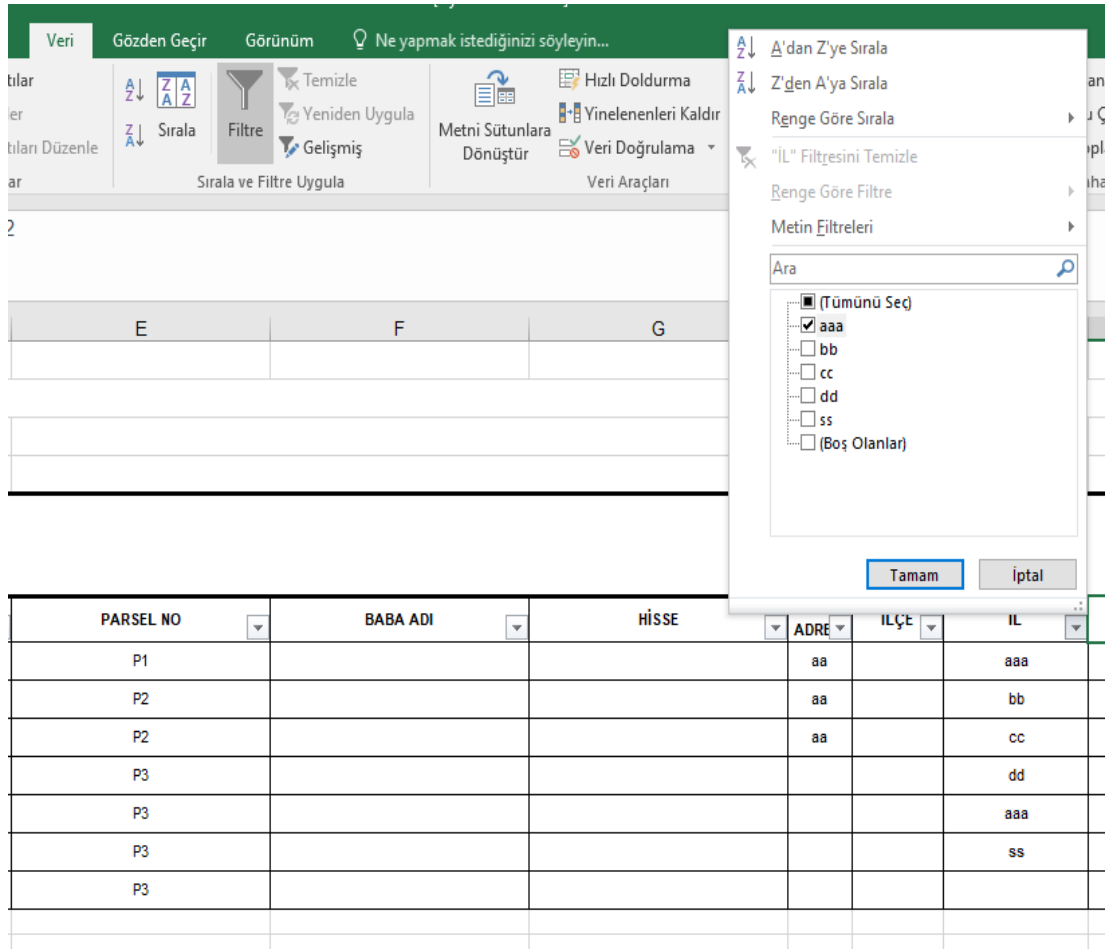
**Tamam** **İptal** **Yardım**

Şekil 4.13. Anlaşma Sağlanan Maliklerin Netkamu Aracılığıyla Tespit Edilmesi



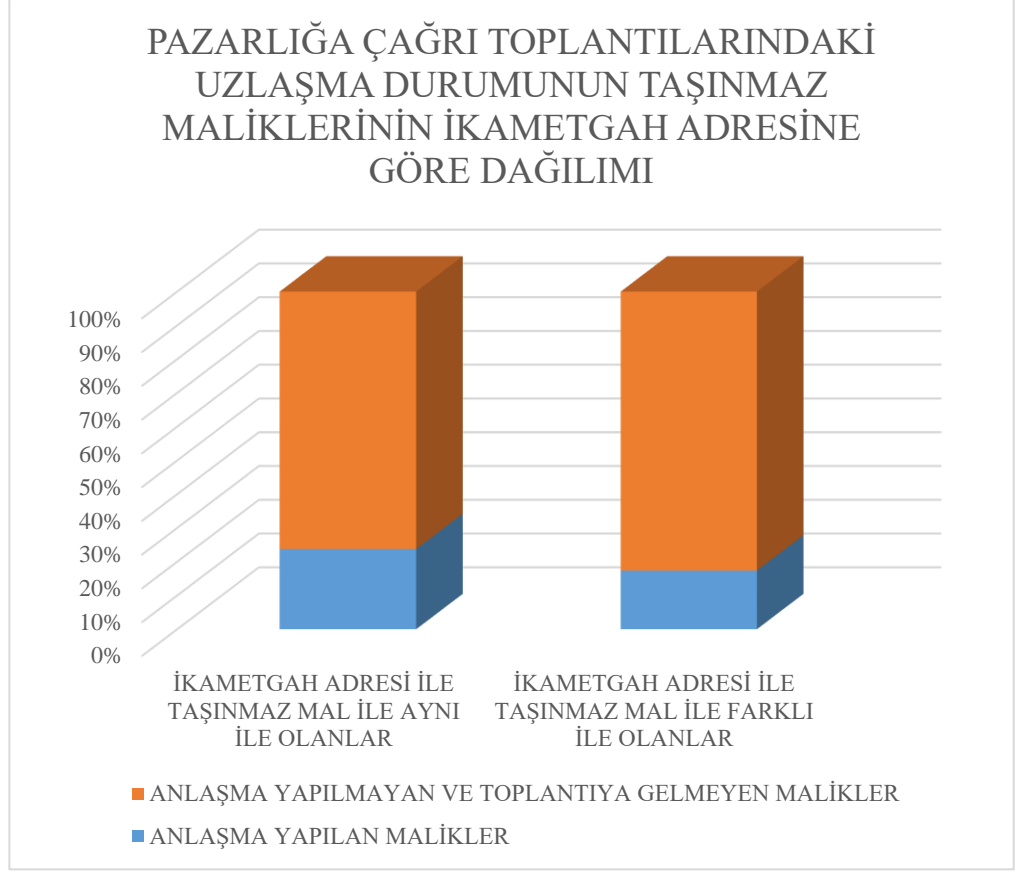
Şekil 4.14. Pazarlığa Çağrı Toplantılarındaki Uzlaşma Durumu

Pazarlığa çağrı çekilen 3500 malike Şekil 4.7.'deki malik listesinde bulunan il kısmı Şekil 4.15'teki gibi filtrelenecek yapılmıştır. 1393 tanesi farklı illerde 2107 tanesi taşınmaz parseli ile aynı ilde oturmaktadır. Taşınmaz parseli ile farklı illerde oturan 1393 malikin 242 si ile anlaşma sağlanmıştır. Aynı illerde oturan 2107 malikin 500 ü ile anlaşma sağlanmıştır. Yani Şekil 4.14'te görüleceği üzere aynı illerde oturan taşınmaz maliklerinin %23,7 si ile, anlaşma sağlanmış farklı illerde oturan taşınmaz maliklerinin %17,3 ü ile anlaşma sağlanmıştır.



Şekil 4.15. Kamulaştırılacak Taşınmaz ile Aynı İlde Oturan Taşınmaz Maliklerinin Excel Dosyasında Filtreleme İşlemi

Şekil 4.16'daki gibi aynı illerde olan taşınmazların yaklaşık her 4 kişiden biri ile anlaşma sağlanırken farklı illerde olan taşınmazlarda bu oran her 6 kişiden birine düşmektedir. Bunun nedenlerinden biri ise ikametgâh adresi farklı illerde olan taşınmaz maliklerinin toplantıya katılamamasıdır.

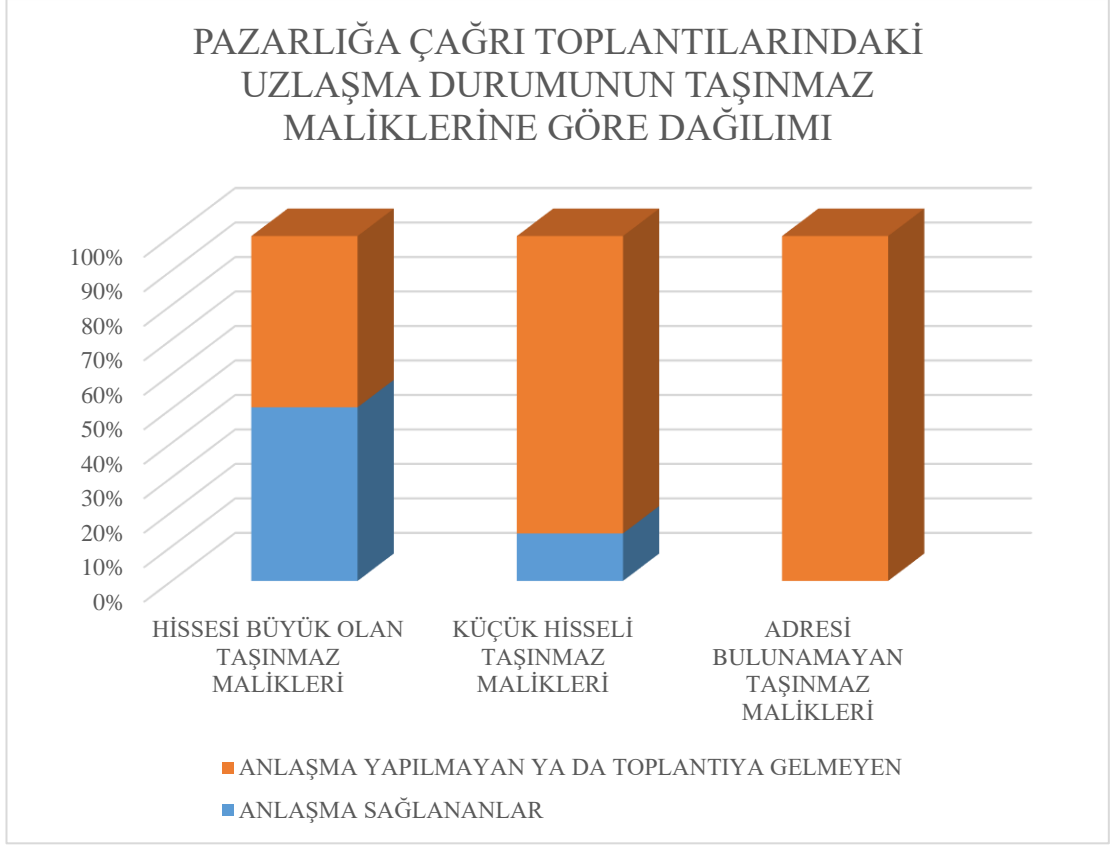


Şekil 4.16. Pazarlığa Çağrı Toplantılarındaki Uzlaşma Durumunun Taşınmaz Maliklerinin İkametgâh Adresine Göre Dağılımı

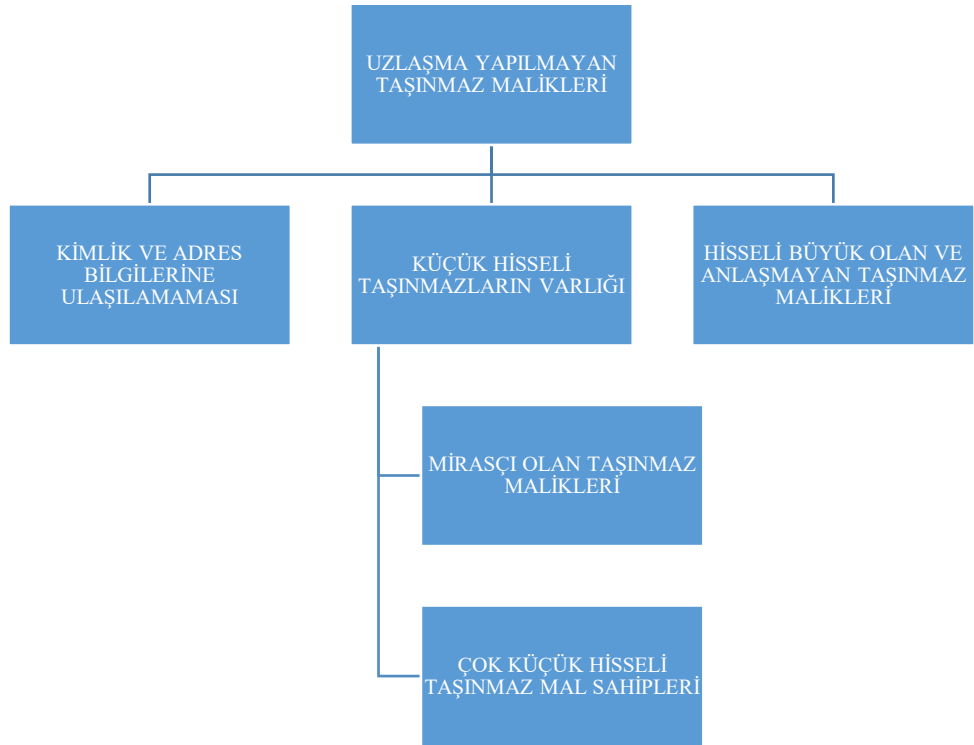
Anlaşma sağlanamamasının nedenlerinden diğeri ise küçük hisseli taşınmazların bulunmasıdır.

Anlaşma sağlanan 742 malikin 219 unun hissesi büyük 523 ünün hissesi küçük olan maliklerdir. Anlaşma sağlanmayan veya toplantıya katılmayan 3580 malikin 3275 si hissesi küçük 216 si fazla hisseli malikler ve 89 tanesi de adresi bulunamayan maliklerdir Yani Şekil 4.17’de görüleceği üzere hissesi büyük olan taşınmazların %50,3 ü ile, küçük hisseli taşınmazların %13,8 i ile anlaşma sağlanmıştır.

Şekil 4.17’ de görüldüğü gibi hissesi büyük olan taşınmazların yaklaşık her 2 kişiden biri ile anlaşma sağlanırken küçük hisseli taşınmazlarda bu oran her 7 kişiden birine düşmektedir. Kimlik ve adresi bulunamayan taşınmazların hiçbiri ile anlaşma sağlanmamıştır. Bu oranın az oran olmasının sebebi uzlaşma sürecinde Şekil 4.18’de belirtilen problemler yaşanmıştır.



Şekil 4.17. Pazarlığa Çağrı Toplantılarındaki Uzlaşma Durumunun Taşınmaz Maliklerine Göre Dağılımı



Şekil 4.18. Uzlaşma Yapılmayan Taşınmaz Maliklerinin Sınıflandırılması

#### **4.3.1. Kimlik ve Adres Bilgilerine Ulaşılamaması**

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malikinin nüfus ve adres tespiti sırasında adres bilgisine ulaşılabilen 89 taşınmaz malikinin adres araştırması için il/ilçe jandarma komutanlıklarına, muhtarlıklara, tapu müdürlüklerine, defterdarlıklara, nüfus idarelerine ayrı ayrı yazı yazılmıştır. Bu idarelerden gelen yazıya göre adres ve nüfus bilgilerine ulaşamadığı belirtilmiştir. Bu yüzden pazarlığa çağrı bildirimini gönderilememiş olup, anlaşma yapılmamıştır. Bu taşınmazlara Kamulaştırma Kanunu'nun 10.maddesine göre açılan Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açılmıştır. Bu dava dosyasında pazarlığa çağrı bildirimini yerine yapılan adres tespiti için yazılar eklenmiştir. Daha sonra dava aşamasında yapılan adres araştırması ve tebligat süreci dava sürecinin uzamasına neden olmaktadır. Yapılan tüm araştırmalara rağmen adresi tespit edilemeyen taşınmaz malikinin hakkı korunmak suretiyle kayyım atanmaktadır.

Bunların nedeni ise tapu kayıtlarına T.C. kimlik numaralarının tespit edilememesidir. Bu yüzden nüfus müdürlükleri T.C. kimlik numarasını tespit etse bile doğru olup olmadığından emin olunmamaktadır. Çünkü aynı isim ve soyadında hatta baba adında birden fazla kişi olmasıdır. Bu durumda pazarlığa çağrılar yanlış kişilere gönderilmektedir. Bu yüzden yanlış kişilerle anlaşma yapılmasına ve dava açılmasına bu yüzden kamulaştırma bedelinin yanlış kişilere yatırılmasına neden olmaktadır. Bu hataların giderilmesi için tapu müdürlüklerinin, parsellerin tapu kayıtlarındaki maliklerinin T.C. kimlik numaralarını tapu kütüklerinden ve MERNİS 'ten entegre işlemi yapılarak güncellenmelidir. Bunun gerekçesi olarak birçok bölgede tapu kayıtları kadastronun ilk yapıldığı 1950'li yıllarından beri hiç güncellenmemiş, intikal işlemi yapılmamıştır. Tapu Kaydında 1 kişinin bulunduğu parsellerde taşınmaz maliki sayısı 100-200'lere kadar çıkmaktadır.

#### **4.3.2. Hissesi Büyük Olan ve Anlaşmayan Taşınmaz Malikleri**

Büyük hisseli olan 435 malikin 219'uyla anlaşma yapılmıştır. Kalan 216 malikle anlaşma yapılamamasının nedeni maliklerin bir kısmı toplantılara katılamamış ya da toplantılara gelen malikler kamulaştırma bedelini kabul etmemişlerdir.

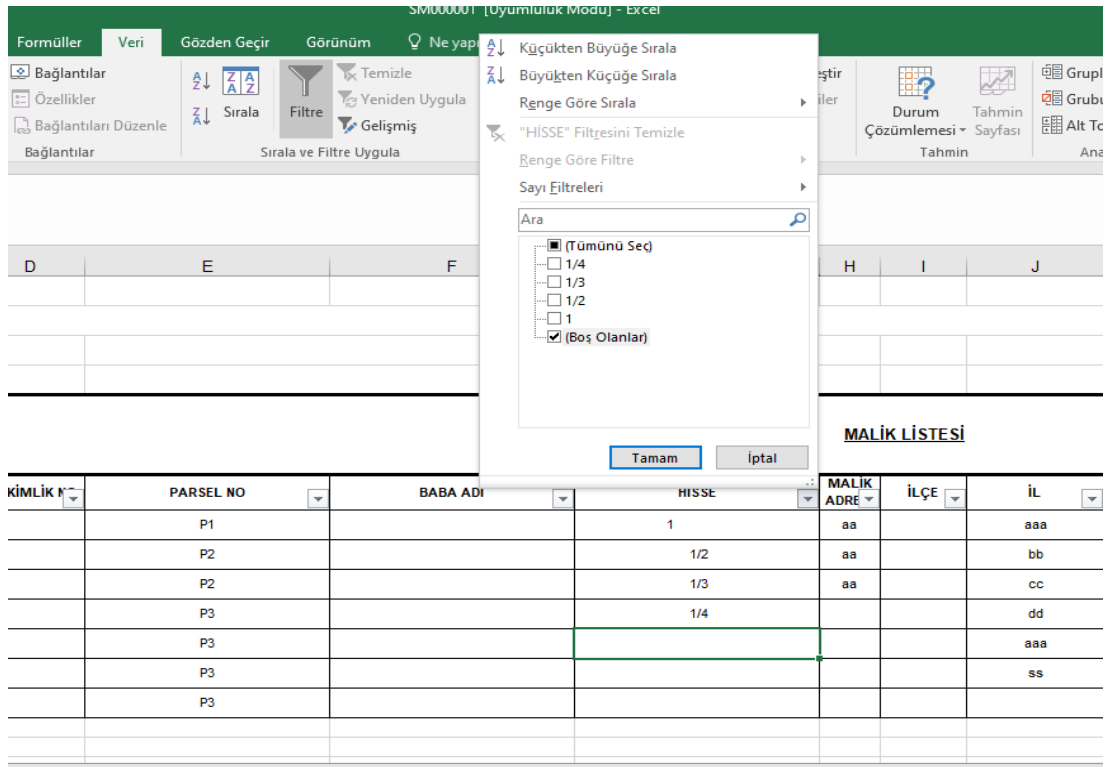
Kamulaştırma Kanunu'nun 8.maddesine göre satın alma yoluna gidilmelidir. Ancak idare vatandaşa dava açmak zorunda kalmıştır. Bu yüzden kamulaştırma süreci uzamakta ve idare hem zaman hem maddi açıdan zarara uğramaktadır.

### 4.3.3. Küçük Hisseli Taşınmazların Varlığı

Kamulaştırma işlemlerinde parsellerin hissesinin oranı kamulaştırma işlem sürecini değiştirmemektedir. Hisse oranının küçülmesi kişi başına düşen kamulaştırma bedellerini azalmasına sebep olur. Bu da Şekil 4.17 'deki gibi uzlaşma oranının azalmasına neden olur ve Şekil 4.18 'deki gibi kalan 3275 malike bedel tespit ve tescil davası açılmıştır.

Tapu kaydında taşınmaz malikinin ölü olması halinde, mirasçılarının intikal işlemi yapması halinde kamulaştırma işlemi yapılabilir. Ancak ölü kişilerin mirasçılarının aralarında yaşadığı anlaşmazlıktan ya da aralarında anlaşma yapsalar bile kişi sayısının çok olması nedeni ile intikal işlemlerinin yapılmamasıdır. Mirasçı olan taşınmaz maliklerinde intikal işlemi yapılmadığı için kamulaştırılacak parselde hisseleri bulunmadığı için hisse oranında filtreleme yapılırken Şekil 4.19'daki gibi boş olanlar kısmı işaretlenmiştir. Bu kişiler bedeli kabul etseler bile hisseleri belli olmadığı için 2469 malikle anlaşma yapılamamıştır. Bu kişilere bedel tespit ve tescil davası açılmıştır.

Tapu kaydında hisse oranları ve kamulaştırma bedeli düşük olduğu için anlaşma yapılamadığından kalan 806 malike bedel tespit ve tescil davası açılmıştır.



KİMLİK NO	PARSEL NO	BABA ADI	HISSE	MALİK ADRE	İLÇE	İL
	P1		1	aa		aaa
	P2		1/2	aa		bb
	P2		1/3	aa		cc
	P3		1/4			dd
	P3					aaa
	P3					ss
	P3					

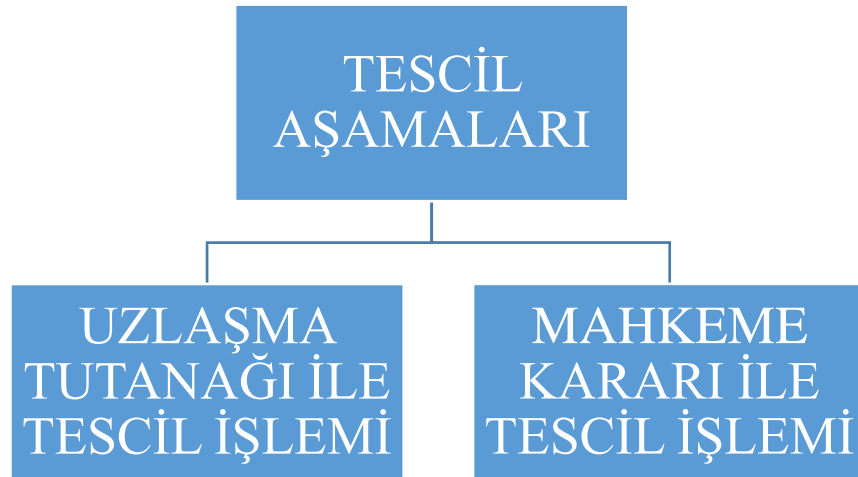
Şekil 4.19. Küçük Hisseli Olup Dava Açılan Mirasçıların Excelde Filtrelenmesi

Bu nedenlerle kamulaştırma süreci uzamakta ve idare hem zaman hem maddi açıdan zarara uğramaktadır.

#### 4.4. Tescil Aşamasında Yaşanan Problemler

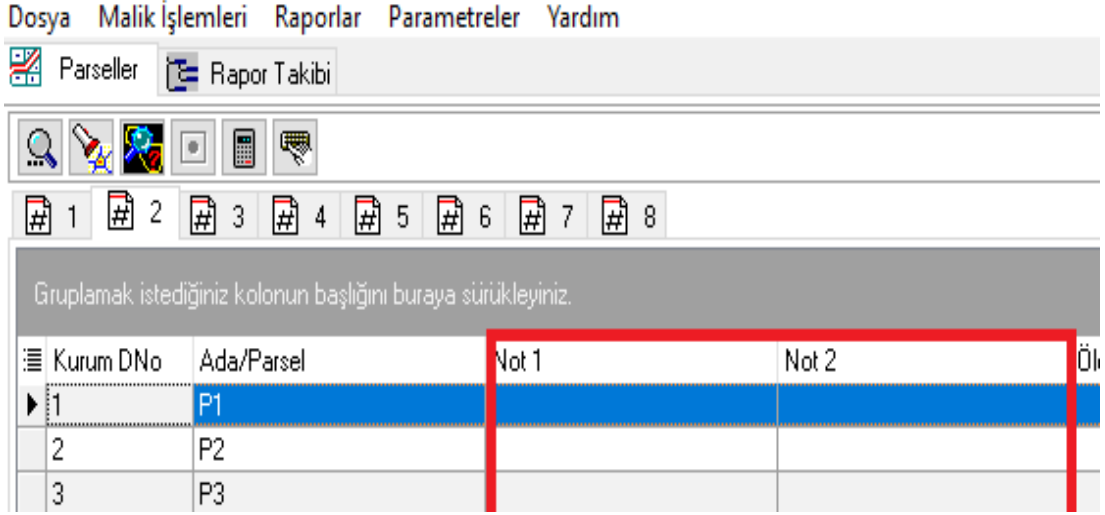
Tescil, taşınmaz üzerinde bulunan hakkın tapu kaydına işlenmesidir. Enerji Nakil Hatlarında Kamulaştırma işleminde tesciller, irtifak hakkı, geçici irtifak hakları ve kamulaştırma işlemi şeklinde gerçekleştirilir. İrtifak Hakkı Tesisi elektrik hatlarında tel yeri için yapılır. Direk yeri için kısmen kamulaştırma yapılır.

Tescil aşamasında yaşanan problemler kamulaştırmanın sürecine göre Kamulaştırma Kanunu'nun 8.maddesine göre uzlaşma sağlayanlar için yapılan tescil işlemi ve Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine göre mahkeme kararı ile yapılan tescil işlemi olarak 2'ye ayrılır. Tescil işleminin aşamaları Şekil 4.20'de gösterilmiştir.



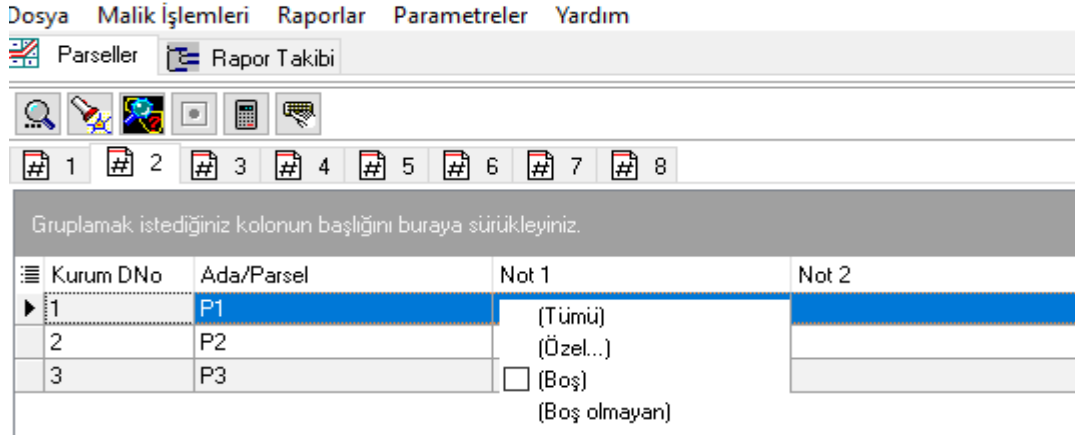
Şekil 4.20. Tescil İşleminin Türleri

Bu tescil işlemlerinde yaşanan problemler Şekil 4.21'deki gibi Netkamu-Tasarruf modülüne Not olarak işlenmiştir.



Şekil 4.21.Tescil İşleminde Yaşanan Problemlerin Netkamu-Tasarruf Modülüne İşlenmesi

Bu tescil işlemlerinde yaşanan problemin çeşidi ise Şekil 4.22'deki gibi Net kamu-Tasarruf modülündeki Notlar filtrelenmiştir.



Şekil 4.22.Tescil İşleminde Yaşanan Problemlerin Netkamu-Tasarruf Modülünde Filtrelenmesi

380kv AB Enerji Nakil Hattında 5 tane parselde uzlaşma tutanağı ile yapılan tescil işlemlerinde yaşanan problemler şu şekilde sıralanmıştır:

- Tapu Kaydında davalıdır beyanı bulunması (3 parsel)
- Uzlaşma Tutanağında Yapılan Yanlışlar (2 parsel)

Tapu Kaydında davalıdır beyanı bulunan parseller için tapu kaydında hangi mahkemeden davalı olduğu araştırılmıştır. İlgili mahkemeye yazılı olarak dava ile ilgili görüş sorulmuştur. İlgili mahkemeden davanın sonuçlandığı, tescil işlemi yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir. Mahkemeden alınan olumlu görüş ile tapu müdürlüğüne tekrar yazı yazılarak tescil işlemi gerçekleştirilmiştir.

Uzlaşma Tutanağında yapılan, uzlaşma tutanağında bulunan bilgilerin yanlış yazılmasıdır. Uzlaşma tutanağında bulunan bilgiler Şekil 4.23'te gösterilmiştir.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	MALİK BİLGİLERİ
<ul style="list-style-type: none"><li>•Taşınmazın Bulunduğu İl</li><li>•Taşınmazın Bulunduğu İlçe</li><li>•Taşınmazın Bulunduğu Köy</li><li>•Taşınmazın Ada-Parsel Numarası</li><li>•Cilt Numarası</li><li>•Sayfa Numarası</li><li>•İrtifak Alanı</li><li>•Kamulaştırma Alanı</li><li>•Kamulaştırma Bedeli</li><li>•İrtifak Hakkı Bedeli</li><li>•Toplam Bedel</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•T.C. Kimlik Numarası</li><li>•Adı-Soyadı</li><li>•Doğum Yeri</li><li>•Doğum Tarihi</li><li>•Nüfusta Kayıtlı Olduğu İl</li><li>•Nüfusta Kayıtlı Olduğu İlçe</li><li>•Nüfusta Kayıtlı Olduğu Köy</li><li>•Cilt Numarası</li><li>•Sıra Numarası</li><li>•Aile Sıra Numarası</li><li>•Nüfus Cüzdanı Seri No</li><li>•Nüfus Cüzdanının Verildiği Yer</li><li>•Vekaletli ise Vekalet Tarihi, Noterliği, Yevmiye Numarası</li><li>•Komisyon Üyelerinin İmzası</li><li>•Taşınmaz Maliki ya da Vekilinin İmzası</li></ul>

Şekil 4.23. Uzlaşma Tutanağında Bulunan Bilgilerin Sınıflandırılması

Uzlaşma tutanağında Şekil 4.23'te verilen bilgilerden herhangi birinde yapılan yanlışlıklarda taşınmaz malikine tekrar ulaşılmıştır. Uzlaşma tutanağındaki yanlışlıklar düzeltilerek tapu müdürlüğüne tekrar yazı yazılarak tescil işlemi gerçekleştirilmiştir.

Bu problemlerin çözümü için parsellerin tapu kaydına pazarlığa çağrı toplantısından yaklaşık 1 hafta önce bakılması gerekir. Taşınmaz malikleriyle anlaşma yapılmadan önce üzerinde bulunana şerhler için tescil işleminin yapılmama ihtimalinden ve yapılması gerekenlerden bahsedilmelidir. Uzlaşma tutanağı Şekil 4.23'te verilen bilgileri doldurulurken dikkatli olunması gerekmektedir.

Uzlaşma sağlanan maliklerin tescil işlemi gerçekleştirildikten sonra uzlaşma sağlanmayan maliklere Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açılmıştır. 380kv AB Enerji Nakil Hattında sonuçlanan 113 tane parselde mahkeme kararı ile yapılan tescil işlemlerinde Şekil 4.22'deki gibi filtrelenen problemler şu şekilde sıralanmıştır:

- Mahkeme kararında köy, parsel ismi, irtifak, kamulaştırma alanlarının vb. ibarelerin yanlış yazılması (9 parsel)
- Malik eksikliği (2 parsel)
- Kamulaştırma bedelinin hatalı yazılması (1 parsel)
- Bilirkişi raporu yazıldıktan sonra mahkeme kararı verilene kadar parsel numarasının değişmesi (1 parsel)
- Başka mahkemelerin şerhlerinin bulunması (4 parsel)
- Haciz, ipotek vb. takyidatların bedele yansıtılmaması (96 adet)

380kv AB Enerji Nakil Hattında en çok karşılaşılan hata ise mahkeme kararında ‘*haciz, ipotek vb. takyidatların bedele yansıtılması*’ ibaresi eklenmemesidir. 380kv AB Enerji Nakil Hattında sonuçlanan 96 tane parselde ‘*haciz, ipotek vb. takyidatların bedele yansıtılması*’ ibaresi eklenmemiştir. Tescil işlemleri için tapu müdürlüğüne gönderilmiştir. Hacizli olmayan 39 tane parselin tescil işlemi gerçekleşmiştir. Ancak hacizli olan 57 tane parselin tescil işlemi gerçekleşmemiştir. Bunun için tapu müdürlükleri idareye üst yazı ile iade etmiştir. İdare tarafından ‘*haciz, ipotek vb. takyidatların bedele yansıtılması*’ ibaresi eklenmesi için tavzih kararı istenmiştir. 52 tane parselin tavzih kararı gelmiştir. Ancak 5 parsel için tavzih talebi reddedilmiştir. İlgili mahkeme tarafından verilen tavzih kararı kesin olduğu için üst mahkemeye gidilememiştir. Bunun için yapılması gerekenler şunlardır:

- Karar verildikten sonra ilgili tapu müdürlüğünden güncel tapu kaydı istenmelidir.
- Tapu kaydında hacizli, ipotek vb. takyidat olanlar tespit edilmelidir.
- Bu kişilerin bedelleri blokeli yatırılacak şekilde bankalara müzekkere yazılmalıdır.
- Bu haciz, ipotek vb. takyidat bulunan taşınmaz maliklerinin kamulaştırma bedelini yatırırken alacaklılara kamulaştırma bedellerinin taşınmaz malikine mi yoksa tarafınıza mı yatırılması gerektiği sorulmalıdır.
- Alacaklıların verdiği cevaba istinaden kamulaştırma bedelleri yatırılmalıdır.

Başka mahkemelerin şerhinin bulunması durumunda ilgili mahkemeden görüş sorulmuştur. İlgili mahkeme irtifak hakkı tesis edilmesine izin vermiştir. Alınan bu izin eklenerek tapu müdürlüğüne yazılmıştır ve tescil işlemi gerçekleşmiştir.

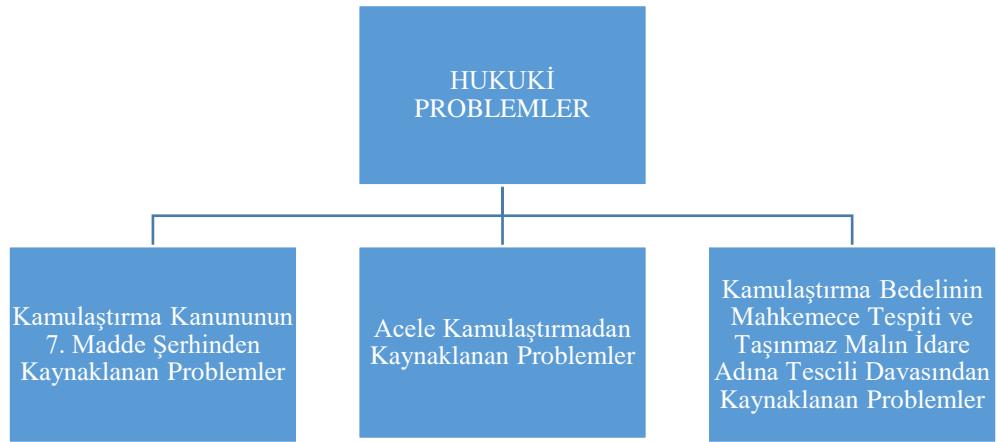
Diğer durumlarda ise tavzih kararı alınması için mahkemeye başvurulmuştur. 5 tanesinin tavzih kararı gelmiştir ve bu karara istinaden tescil işlemi gerçekleşmiştir. Ancak diğer 8 tane parselin tavzih kararı beklenmektedir.

Mahkeme kararı verirken yapması gerekenlerden biri ise mahkeme kararlarına ‘*’haciz, ipotek vb. takyidatların bedele yansıtılması’’* ibaresi eklenmesi gerekir.

Yukarıda bahsedilen hatalardan dolayı kamulaştırma işlemi ortalama 6 ay ile 1 sene arasında gecikmektedir. Bu hataların olamaması için mahkeme kararlarının dikkatli bir şekilde yazılması gerekir.

#### 4.5. Hukuki Problemler

Hukuki Problemler Şekil 4.24’te gösterilmiştir.



Şekil 4.24. Hukuki Problemlerin Sınıflandırılması

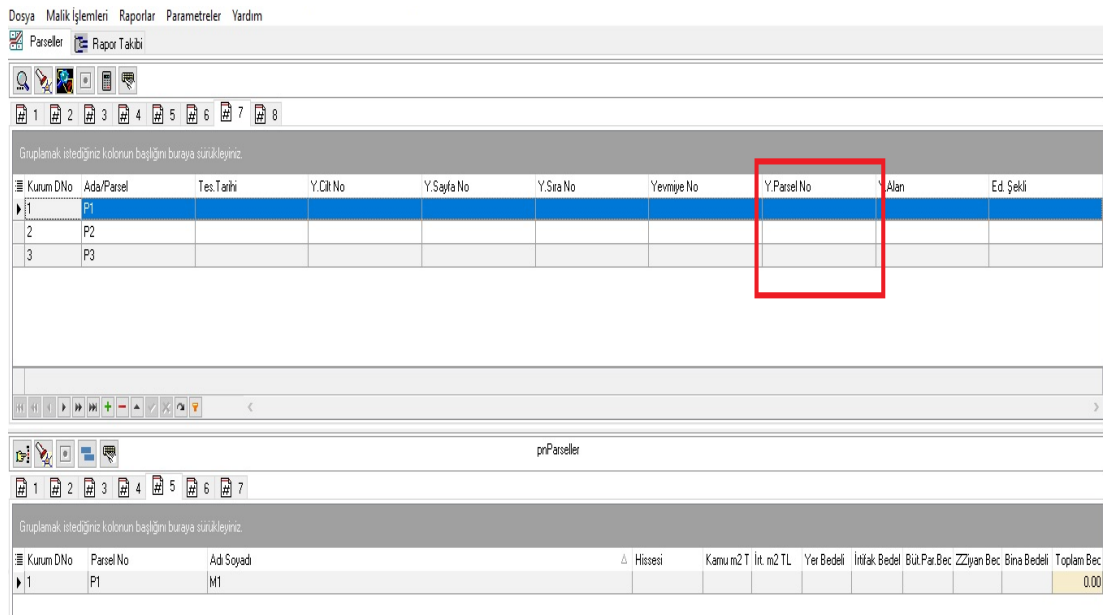
##### 4.5.1. Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Madde Şerhinden Kaynaklanan Problemler

Kamulaştırma planı hazırlandıktan sonra Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre şerh konulur. Bu şerh bilgilendirme amaçlı konulur ve taşınmazlarda herhangi bir değişiklik olduğunda idareye yazılı olarak bilgi verilir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi gereği verilen şerh konulduğu tarih itibarıyla 6 ay içerisinde 10 uncu madde gereğince mahkemeden alınan belge ile tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilmediği takdirde şerh resen kaldırılır (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983). Bazı tapu müdürlükleri bunu uygulamaktadır. Bu durumlarda idare tarafından yeniden şerh konulması için yazı yazılarak şerh konulmuştur. Ancak çoğu tapu müdürlükleri bu şerhi kaldırmayı unutmaktadır.

6 aylık süre çok kısa olmakla birlikte kamulaştırmanın tamamlanma süresi ortalama 3-4 yılı bulmaktadır. Her 6 ayda bir şerhin yenilenme aşmasında taşınmazda yapılan herhangi bir değişiklikte hem idare hem de tapu müdürlükler için hak mahrumiyeti doğurur. Bunun için ya şerhin kaldırılmaması ya da kaldırılıyorsa da herhangi bir değişiklikte yani parsel numarası, malik vb. değişikliklerde idareye yazılı olarak bilgi verilmeli ve yeni malik ya da parsellere 7.madde şerhi konulması gerekir.

Örneğin 380kv AB Enerji Nakil hattında bulunan parseller Netkamu tasarruf modülündeki parsellerin tapu kayıtları TAKBİS'ten alınmıştır. 2 parselin ifraz işlemi yapılmıştır. Bu parseller Netkamu tasarruf modülünde Şekil 4.25'te gösterilen Y. Parsel No ibaresine eklenmiştir ve 7.madde şerhi oluşan yeni parsellere taşınmıştır. Ancak tapu müdürlüğü tarafından yazılı olarak bilgi verilmediğinden dolayı ifraz işleminin olduğunu taşınmaz malikiyle uzlaşma yapıldıktan sonra öğrenilmiştir. Tescil beyannameleri ve uzlaşma tutanakları yeniden hazırlanarak tescil işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu hem zaman kaybına hem de fazladan iş yükü doğmuştur.



The screenshot shows the Netkamu-Tasarruf Modülünde interface. The top part displays a table with columns: Kurum DNo, Ada/Parsel, Tes. Tarihi, Y. Cilt No, Y. Sayfa No, Y. Sıra No, Yemije No, Y. Parsel No, Alan, and Ed. Şekli. The 'Y. Parsel No' column is highlighted with a red box. Below this, there is a section titled 'prParseller' with a table showing details for parcel P1, including Kurum DNo, Parsel No, Adı Soyadı, Hisesi, Kamu m2 T, İlt. m2 TL, Yer Bedeli, İrtak Bedel, Bül. Pa. Bec, Z.Zıyan Bec, Bina Bedeli, and Toplam Bec (0.00).

Kurum DNo	Ada/Parsel	Tes. Tarihi	Y. Cilt No	Y. Sayfa No	Y. Sıra No	Yemije No	Y. Parsel No	Alan	Ed. Şekli
1	P1								
2	P2								
3	P3								

Kurum DNo	Parsel No	Adı Soyadı	Hisesi	Kamu m2 T	İlt. m2 TL	Yer Bedeli	İrtak Bedel	Bül. Pa. Bec	Z.Zıyan Bec	Bina Bedeli	Toplam Bec
1	P1	M1									0.00

Şekil 4.25. Yeni Oluşan Parsel Numaraların Netkamu-Tasarruf Modülünde İşlenmesi

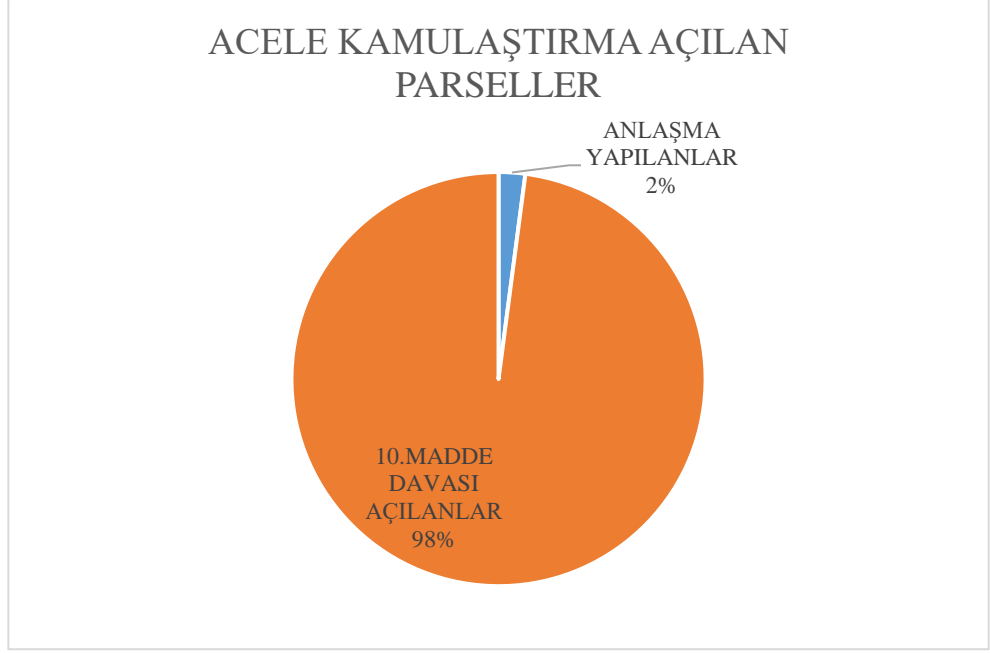
Ancak tapu müdürlüğü parselde herhangi bir değişiklik olduğunda idareye yazılı olarak bilgilendirme yapsaydı idare tescil beyannamesini önceden hazırlardı ve uzlaşma tutanağını yeni parselde göre hazırlardı. Bu sayede kamulaştırma işlemlerini doğru bir şekilde yapılması sağlanırdı ve hem idare hem de tapu müdürlükleri için ayrıca iş yükü doğmazdı.

#### **4.5.2. Acele Kamulaştırmadan Kaynaklanan Problemler**

Acele kamulaştırma davalarında kamulaştırma bedelleri önceden yatırılarak taşınmaz malın el konulması için karar verilir. Bunun nedeni aceleciliğine karar verilen projenin tamamlanması sağlanır. Ancak bu kamulaştırma işleminin tamamlanmamıştır.

380kv AB Enerji Nakil Hattı projesinde 901 parselin 144 tanesine acele kamulaştırma davası açılmıştır. Yani 144 parselde toplam 674 tane malik bulunmaktadır. Ancak 307 malike dava açılmıştır. Çünkü bu davada Kamulaştırma 10.Maddesine göre Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davasından farklı olarak tapu kaydındaki maliklere dava açılır. Tapu kaydındaki maliklerin adres ve nüfus bilgileri bulunmadığı için taşınmaz maliki ölü dahi olsa dava malike açılır ve mahkeme kararındaki davalılar kısmında o malikin ismi yazılır.

Kamulaştırma işleminin tamamlanması için 27. Maddeye göre acele el koyma kararı verildikten sonra taşınmaz maliki ile 8.madde uyarınca Satın Alma Yoluyla Kamulaştırma işlemi yapılması için pazarlığa çağrı bildirimini gönderilmiştir. Pazarlık görüşmesi yapılmıştır. Sadece 14 tane malikle bedelde uzlaşarak 8.madde uyarınca Satın Alma Yoluyla Kamulaştırma yapılmıştır. Diğer 660 malik Kamulaştırma bedelini kabul etmemiş ve Kamulaştırma 10.Maddesine göre Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açılmıştır (Şekil 4.26).



Şekil 4.26. Acele Kamulaştırma Davası Açılan Parsellerin Taşınmaz Maliki Yönünden İncelenmesi

Bu durum Şekil 4.26 ‘da görüldüğü üzere 380kv AB Enerji Nakil Hattı projesinde 674 malikin 660 tanesinde yani %98’ inde Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açıldığı düşünüldüğünde aşırı bir yargı yükünü beraberinde getirmiştir ve kamulaştırma işlemlerinin ortalama 2-3 sene gecikmesine neden olmuştur.

#### **4.5.3. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davasından Kaynaklanan Problemler**

Kamulaştırma işleminde pazarlık görüşmesi sonucunda idare ile taşınmaz maliki anlaşma sağlamazsa ya da toplantıya katılmazsa Kamulaştırma Kanunu’nun 10.maddesine göre Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açılır.

Kamulaştırma Kanunu’nun 8.maddesine göre anlaşma yapanların Tapu Müdürlüğünde tescil işlemi tamamlanmıştır. Ayrıca adresi belli olmayan 89 malikin adres araştırmaları sonuçlanmıştır. Adres bilgilerine ulaşılanlara tebligat çekilmiştir. Hiç kimse ile anlaşma sağlanamamıştır. Bu yüzden o maliklere de 10.madde davası açılmıştır.

Net kamu-Tasarruf modülünde dava açılacak olan malikler Şekil 4.6’daki gibi daha önce oluşturulan kullanıcı tanımlı raporlardan Şekil 4.27’de görüldüğü üzere malik süzgeci kısmından anlaşma sağlanamayanlar ya da durumu belirtilmeyenler

veya malik süzgeci kısmından açılanlar seçeneği işaretlenerek dava açılan maliklerin listesi oluşturmuştur. Oluşan listede 3580 malike dava açıldığı tespit edilmiştir.

Şekil 4.27. Dava Açılan Maliklerin Tespit Edilmesi

Tablo 4.1. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası'nın İlçe ve Malik Yönünden İncelenmesi

İLÇE	DAVA AÇILAN MALİK SAYISI	TOPLAM MALİK SAYISI	DAVA AÇILANLARIN YÜZDESİ
X	2105	2613	%80,6
Y	1475	1709	%86,3
TOPLAM	3580	4322	%82,8

Tablo 4.1 'de görüldüğü üzere maliklerin yaklaşık %82,8 ine dava açılmıştır. Bu oranın 2 ilçede de yüksek olmasının nedenleri şunlardır:

- Tapu kaydındaki malikin ölü olması
- Kayıt eski ise tapu kaydında malikin soyadı bilgisinin bulunmaması
- Kimlik numarasının olmaması
- İsim benzerlikleri

- Yurtdışında yaşayan maliklerin bulunması
- Parselde malik / mirasçı sayısının fazla olması

Net kamu-Tasarruf modülünde dava açılacak olan malikler Şekil 4.6'daki gibi daha önce oluşturulan kullanıcı tanımlı raporlardan Şekil 4.28'de görüldüğü üzere parsel süzgeci kısmındaki yevmiye bölümünde bulunan Yevmiyeno Olamayan butonu işaretlenerek dava açılan parsellerin listesi oluşturmuştur. Oluşan listede 469 parselde dava açıldığı tespit edilmiştir.

Şekil 4.28. Dava Açılan Parsellerin Tespit Edilmesi

Parsellerin %52,2'sine dava açıldığı gözlenmiştir. Ancak maliklerin %82,9 una dava açıldığı görülmektedir. Bunun nedeni şunlardır:

- Anlaşma yapanlar genellikle hissesi büyük olan maliklerdir. Anlaşma sağlanan 742 malikin 219 unun hissesi büyük 523 ünün hissesi küçük olan maliklerdir. Anlaşma sağlanmayan veya toplantıya katılmayan 3580 malikin 3275 si hissesi küçük 216 si fazla hisseli malikler ve 89 tanesi de adresi bulunamayan maliklerdir Yani Şekil 4.17'de görüleceği üzere hissesi büyük olan taşınmazların %50.3 ü ile, küçük hisseli taşınmazların %13.8 i ile anlaşma sağlanmıştır.
- Mirasçı sayısı fazla olduğundan dolayı mirasçılar intikal işlemini yaptırmamış ya da toplantıya katılmamıştır.

Kamulaştırma Kanunu'nun 10.maddesine göre açılan Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davasına başvurduktan sonra mahkemede yapılan işlemler şunlardır:

- Başvurudan itibaren en geç otuz gün sonrası için duruşma günü belirlenir.
- Bu duruşmada anlaşma yapılamaması durumunda duruşma gününden en geç 10 gün sonrası için keşif günü belirlenir.
- 30 gün sonrası içinde tekrar duruşma günü belirlenir (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

Kamulaştırma Kanunu'nun 10/2 maddesine göre yapılan tebligatlar mahkemelerin sorumluluğundadır. Tebligat aşamasında yukarıdaki durumlar davanın süresini uzatmıştır Malikin ölü olması halinde mirasçılarının tespiti için kurum avukatları tarafından noterlere ya da Sulh Hukuk Mahkemelerinden veraset ilamı alınmıştır. Malike ulaşılamayan maliklere kayyım atanmıştır (Vargeloğlu, 2019).

Daha sonraki aşamalarda bilirkişiler bedel tespiti yapmıştır. Bu bedel tespitinde aşağıdaki sorunlar tespit edilmiştir:

- Kıymet takdir komisyonları tarafından belirlenen bedeller ile bilirkişiler tarafından belirlenen bedeller arasında farklılıkların olması mahkemenin süresini uzatmıştır. Çünkü mahkeme kararlarında genellikle bilirkişiler tarafından verilen bedeller kamulaştırma bedeli olarak belirlenmiştir.
- Kamulaştırma Kanunu'nun 10. Maddesi uyarınca taşınmaza açılacak Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davasında taşınmazın tapu kaydına konulan 31-b şerhi taşınmazı kısıtlamaktadır. 380kv AB Enerji Nakil Hattında 2 tane parselde bu durumla karşılaşılmıştır. 1 tanesinde dava sonuçlanıp tapuda mahkeme kararının infazına kadarki süre 1-2 yılı bulduğu için açılan dava iptal edilmiştir ve taşınmaz malikiyle uzlaşma sağlanmıştır. Uzlaşma Tutanağı ile irtifak hakkı tesis edilmiştir. Ancak davanın iptal edilmesi de uzun sürdüğü için diğer işlemde davanın sonuçlanması beklenmiştir. Dava sonuçlandıktan sonra mahkeme kararı ile tescil işlemi gerçekleşmiştir. Taşınmaz üzerindeki bu bağlayıcı şerhten dolayı

taşınmaz malikleri mağdur olmuştur.

Rapor Hazırla [PARSELİSTESİ] X

Rapor Bilgileri

Konu

İlgi

Parsel Süzgeci Malik Süzgeci

Malik

Malik Adı \*

Baba Adı \*

T.c Kimlik \*

Malik Ara

Adres

Adresi belirli olanlar

Adresi belirli olmayanlar

Yaşam

Sağ malikler

Ölü malikler

Malik Tipi

Şahıslar

Kamu kuruluşları

Vakıf kuruluşları

Malik Durumu

Durum belirtilmeyenler

Anlaşma sağlananlar

Anlaşma sağlanmayanlar

İpotekli olanlar

İhtilafli olanlar

Tapuda kaydı olmayanlar

Hacıli olanlar

İ.Tedbir kararı olanlar

Veraset

Sağ varisler

Ölü varisler

Tebligat

Tebligat Yapılanlar

Tebligat Yapılmayanlar

Bedel Davası

Açılanlar

Açılmayanlar

Tamamlananlar

Tamamlanmayanlar

El Atma Davası

Açılanlar

Açılmayanlar

Tamamlananlar

Tamamlanmayanlar

Yevmiye

Yevmiyeno Olan

Yevmiyeno Olmayan

Ek raporlar için süzgeç bilgilerini gösterme

Tamam İptal Yardım

Şekil 4.29. Davası Sonuçlanan Maliklerin Tespit Edilmesi

Net kamu-Tasarruf modülünde dava açılacak olan malikler daha önce oluşturulan kullanıcı tanımlı raporlardan Şekil 4.29'da görüldüğü üzere malik süzgeci kısmındaki bedel davası bölümünde bulunan Tamamlananlar butonu işaretlenerek davası sonuçlanan maliklerin listesi oluşturulmuş ve maliklerin ait olduğu parseller tespit edilmiştir. Oluşan listede 430 parselin davasının sonuçlandığı tespit edilmiştir.

Yani 39 parselin davası daha sonuçlanmamıştır. Bunun en büyük nedeni bilirkişilerin belirlediği bedeller ile idarenin belirlediği bedelden fazla olması durumunda idarenin bedele itiraz edilmesidir.

Bu durumda yapılacak şey bilirkişilerin parselleri yerinde incelemesi ve bilirkişilerin bedeli hakkaniyetli bir şekilde belirlemesi gerekir. Hakimlerin kararı verirken bedelleri dikkatli şekilde incelenmesi gerekir. Mahkeme kararı sadece

bilirkişi raporunu değil idarenin bedelleri de göz önüne alınarak verilmelidir.

#### **4.6. Ekonomik Problemler**

İdarenin projeyi gerçekleştirmesi için mülkiyet edinimi zorunludur. Bu mülkiyet edinimi Kamulaştırma yoluyla yapılır. Kamulaştırma yapılması için ekonomik olanakların olması gerekir. Ekonomik olanaklar ne kadar artırılırsa kamulaştırma işlemleri o kadar hızlı gerçekleşir. Aksi takdirde kamulaştırma işlemlerinin aksamasına sebep olur.

Kamulaştırma işlemlerinde yaşanan en önemli problemlerden biri ise taşınmaz maliklerine mahkeme kararı ya da uzlaşma tutanağı ile yapılan işlemlerde yatırılan kamulaştırma bedelidir. Kamulaştırma bedelleri mahkeme tarafından verilen süre ya da anlaşma tutanağının imzalandığı tarihten itibaren 45 gün içinde yatırılması gerekir. Yoksa uzlaşma tutanağı geçerliliğini yitirir ya da mahkemeler tarafından kamulaştırma bedelleri yatırılmadığı için kurum tarafından açılan davaların iptal olmasına sebep olur. Bu ise tekrar dava açılması gerekir. Bu ise kamulaştırma işlemlerinin uzamasına sebep olmaktadır.

Kamulaştırma işlemlerinde yaşanan diğer problem ise taşınmaz malikleri tarafından kamulaştırma yapan idareye açtığı Kamulaştırılmaksızın Kamu Hizmetine Ayrılan Taşınmazların Bedel Tespiti atma davasıdır. 380kv AB Enerji Nakil Hattında kamulaştırma işlemleri zamanında yapıldığı ve ekonomik olarak kaynak ayrıldığı ve zamanında yapıldığı için Kamulaştırılmaksızın Kamu Hizmetine Ayrılan Taşınmazların Bedel Tespiti atma davası açılmamıştır. Bu ise idareye ekonomik olarak zarara neden olmaktadır.

#### **4.7. Güçlü Bir Arşiv Sisteminin Olmamasından Kaynaklanan Problemler**

Arşiv, kurumda bulunan evrakların, geçmişi, bugünü, geleceğinin temelini oluşturan, kurumdaki uygulamaları yönlendiren, bilgi-belgeye doğru ve hızlı bir şekilde ulaşılmasının sağlanmasıdır. Bunun için arşivdeki evrakların tespit edilip taranması ile evrak güvenliğinin ve ulaşılabilirliğinin sağlanması gerekmektedir. Dışarıdan alınan bilgi ve belgelerin iyi bir şekilde muhafaza edilmesi ve etkin bir şekilde kullanılması olası kamu zararı minimize edilecektir (Erol, 2020; Karasözen vd., 2006).

Kamunun yapmış olduğu tüm işlemlere ait güçlü bir arşiv sisteminin olması vazgeçilemez önemli bir husustur. Kamulaştırma açısından ise bu konu ayrıca bir

hassasiyet taşımaktadır. Bugün pek çok kurum bu konuda yeterli hassasiyeti gösteremediğinden eskiye dayalı kamulaştırma süreçleri ile güncel yürütülmekte olan kamulaştırma süreçleri arasında geçmişe dayalı yapılan işlemlere ait arşive ulaşamadıkları için ciddi problemler ortaya çıkmaktadır. 2001 yılında Kamulaştırma Kanunu'nda yapılan değişiklikle beraber 2001 yılından sonra yapılan kamulaştırmalarda yapılan arşiv sistemi de değişmiştir. 2001 yılından önce yapılan kamulaştırmalarda arşiv sistemi evrak bazlıdır. Yani tapu senetleri bir klasörde, kamulaştırma ödemeleri bir klasörde bulunmaktadır. Ancak 2001 yılından sonra yapılan kamulaştırmalarda arşiv sistemi parsel bazlı olmuştur. Her parsel için ayrı dosya hazırlanmıştır. Bu sayede o parsel için bütün bilgiler tek bir dosya içerisinde mevcut olduğundan kolay bir şekilde evraklar bulunmaktadır. Örneğin 380kv AB Enerji Nakil Hattında bulunan arşiv sistemindeki evraklar parsel bazlı olmuştur. Ancak 380kv AB Enerji Nakil Hattına paralel giden 5 tane enerji nakil hattının 4 tanesinin kamulaştırması 2001 yılından önce yapıldığı için arşiv sistemi evrak bazlı olup, bir parsel için ait evrakları bulmak zor olmuştur. Bir parsel için birden fazla evrakın bulunması her evrak için ayrı klasörlerde olduğu için zor olmuştur. Bunun için 2001 yılından önce yapılan kamulaştırmalardaki enerji nakil hatlarının arşiv sisteminin 2001 yılından sonra yapılan parsel bazlı arşiv sistemine dönüştürülmesi gerekir. Ayrıca kamulaştırma süreçlerinin kamuya ait olan zararların azaltılması için gelişen teknolojiden yararlanılarak arşivin dijital hale getirilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte kamulaştırmayı yapan idarenin kamulaştırma bilgi sisteminin oluşturulması gerekir. Bu ise mükerrer kamulaştırmalar, hatalı ödemeler vb. sıkıntıların azalmasına neden olmaktadır.

Kamulaştırmada taşınmaz değerlendirilmesi, insanlar için önemli bir yere sahiptir. Türkiye'de yapılan taşınmaz değerlendirilmesi henüz bilimsel değildir. Bu da kamulaştırma, uygulamalarında aynı taşınmaza ilişkin farklı değerlerin oluşmasına neden olmaktadır. Bu problemlere örnek olarak 380kv AB Enerji Nakil Hattında arsa vasfında 8 tane parsel bulunmaktadır. Bu parsellere idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından 8 parsel için ortalama 3,03 TL/m<sup>2</sup> verilmiştir. 5 parsel için anlaşma yapılmış ancak 3 parsel için Kamulaştırma Kanunu'nun 10.maddesine göre açılan Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili Davası açılmıştır. Bu 3 parsel için bilirkişiler tarafından ortalama 7,78 TL/m<sup>2</sup> yani idarenin verdiği bedelden yaklaşık 2,5 kat daha fazladır. Dolayısıyla bir taşınmazın değeri doğru, güvenilir ve

hakkaniyetli bir şekilde yapılmalıdır.

Taşınmazın değerinin hızlı ve doğru bir şekilde yapılması için Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) teknolojisi kullanılarak ve e-devlet sistemiyle entegre edilerek değerlendirme uzmanının taşınmaza ilişkin bir bilgi sistemi oluşturulmalıdır (Erol, 2020).

Güçlü bir arşiv sistemi olmadan, kamulaştırma süreçlerinin takibi kamulaştırmayı yapan idareler açısından ciddi bir kamu zararına neden olmaktadır.

#### **4.8. Eksik Yapılan Kamulaştırma İşlemlerinden Kaynaklanan Problemler**

Kamulaştırma sürecinde yaşanan en önemli problemlerden biri ise kamulaştırma bedeli yatırılmasına rağmen kamulaştırılan taşınmazların idare adına tescil işlemlerinin tamamlanmamasıdır. Bu durum ciddi anlamda kamu zararına sebebiyet vermektedir. Bu tür işlemler genellikle 2001 yılından önce yapılan kamulaştırmalardaki enerji nakil hatlarına aittir. Örneğin 380kv AB Enerji Nakil Hattında bulunan arşiv sistemindeki evraklar parsel bazlı olmuştur. Ancak 380kv AB Enerji Nakil Hattına paralel giden 5 tane enerji nakil hattının 3 tanesinin kamulaştırması 2001 yılından önce yapılmıştır. 2001 yılından önce yapılan kamulaştırma işlemlerine göre kamulaştırma bedelleri belirlenmiş, o dönemki bankalara yatırılmış ve kamulaştırma bedeli değerini yitirmiştir. Değişen mevzuat gereği daha önceden kamulaştırma bedeli ödenmiş. Ancak kamulaştırma süreçleri yok sayılabilecek niteliğe dönüşmüştür.

Kamulaştırma işlemi tamamlanmamış taşınmazlarda satış işlemlerinin olması nedeniyle tescil işlemi gerçekleşmemektedir. Taşınmaz maliklerinin vefatından dolayı mirasçıları yapılan intikal işlemleri sonucunda yeni malikler tarafından tekrar kamulaştırma talepleri de olmaktadır. Bu nedenle tescil işlemlerinin dikkatli bir biçimde takip edilerek tamamlanması gerekmektedir.

2001 yılından sonra yapılan kamulaştırmalarda da aynı şekilde tescil işlemi tamamlanmayan parseller bulunmaktadır. Örneğin 380kv AB Enerji Nakil Hattında 42 tane parselde mahkeme ile yapılan tescil işlemlerinde yaşanan problemler şu şekilde sıralanmıştır:

- Mahkeme kararında köy, parsel ismi, irtifak, kamulaştırma alanlarının vb. ibarelerin yanlış yazılması (3 parsel)
- Malik eksikliği (2 parsel)

- Kamulaştırma bedelinin hatalı yazılması (1 parsel)
- Bilirkişi raporu yazıldıktan sonra mahkeme kararı verilene kadar parsel numarasının değişmesi (1 parsel)
- Haciz, ipotek vb. takyidatların bedele yansıtılmaması (5 adet)
- Mahkeme aşamasında kadastro uygulaması görmesi (30 adet)

380kv AB Enerji Nakil Hattında bulunan, Şekil 4.3.'den de görüleceği üzere 61 parselin mahkeme kararı sırasında kadastro değişikliği görmüştür. Bunlardan 30 tanesinin yani toplam parselin yaklaşık %49,2'sinin kamulaştırma çalışması tamamlanmamıştır.

İdare tarafından '*haciz, ipotek vb. takyidatların bedele yansıtılması*' ibaresi eklenmesi için tavzih kararı istenmiştir. Ancak 5 parsel için tavzih talebi reddedilmiştir. İlgili mahkeme tarafından verilen tavzih kararı kesin olduğu için üst mahkemeye gidilememiştir. Bu kararlar Hukuk Mahkemeleri Kanunu'nun 304.maddesinde bulunan '*Hükümdeki yazı ve hesap hataları ile diğer benzeri açık hatalar, mahkemece resen veya taraflardan birinin talebi üzerine düzeltilebilir.*' ibaresi esas alınarak verilebilir (6100 Sayılı Hukuk Mahkemeleri Kanunu, 2011). Diğer işlemlerde ise tavzih kararının gelmesi beklenmektedir. Bu işlemlerde de aynı şekilde kamulaştırma bedelleri yatırıldığı halde rağmen kamulaştırılan taşınmazların idare adına tescil işlemlerinin yapılamamış olmasıdır. Bu durumda yapılacak şey bilirkişilerin parselleri yerinde incelemesi ve bilirkişilerin bedeli hakkaniyetli bir şekilde belirlemesi gerekir. Hakimlerin kararı verirken bedelleri dikkatli şekilde incelenmelidir. Mahkeme kararı sadece bilirkişi raporunu değil idarenin bedelleri de göz önüne alınarak verilmelidir.

## 5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kamulaştırma çalışmaları; uzun ve çeşitli süreçlerin yaşandığı ve bazı alanlarda uzman kişilerin tarafından yapılan işlemlerdir. Kamulaştırma işlem adımlarında yaşanan sorunların hemen hemen hepsi birbiriyle bağlantılıdır. Bu zaman içerisinde çözüme kavuşturulamayan ve adil olmayan sorunlar, taşınmaz maliki ile devlet arasındaki ilişkiye zarar verilmesine yol açmaktadır. Bu tez çalışmasında kamulaştırma sürecinde yaşanan problemler ile ilgili çözüm önerileri aşağıda sıralanmıştır.

Kamulaştırma süreci ile ilgili dikkati çeken diğer nokta, elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemlerinin acele kamulaştırma yoluyla değil, normal kamulaştırma yoluyla yapılması olmalıdır. Acele kamulaştırma uygulamalarının normal kamulaştırma uygulamalarının yerini aldığı gözlenmektedir. Gün geçtikçe artan enerji talebinin karşılanabilmesinin kamu yararı kavramıyla doğrudan ilişkili bir konu olduğu bilinmektedir. Acele kamulaştırma yapılması şart ise acele kamulaştırma kararı ile tescil işlemi yapılmalıdır.

Genel olarak kurumlarda çalışan personellerin kamulaştırma uygulamaları hakkında yeterli bilgiye sahip olmamaları, kurumların veri paylaşımının yapmaması, mahkeme sürecinde parsellerde kadastral değişikliklerin yaşanması gibi faktörler kamulaştırma sürecinin uzamasına neden olmaktadır. Bu nedenle kurumlar arası koordinasyonun artırılarak işlem süreçleriyle ilgili belli süreler öngörülmesinin kamulaştırma uygulamalarını hızlandıracağı değerlendirilmektedir.

Kamulaştırma işlemi sırasında imar plan tadilatının yapılması ve kadastro parsellerinde 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabi olan yerlerde ve 3083 sayılı Arazi Toplulaştırması uygulamasına tabi olan yerlerde Devlet Su İşleri'nin, Kadastro Müdürlüklerinin ya da belediyelerin askı ilanına çıktığı zaman kurumlara yazılı olarak bilgi verilmelidir. İlgili kurumların yazıya istinaden o bölgede projesinin olup olmadığına bakmalıdır. Varsa projeyi yazılı olarak ilgili kurumlara göndermesi ve ilgili kurumların değişiklikleri bu projeler baz alınarak yapmalıdır.

Kamulaştırılacak taşınmaz sahiplerinin ölü olduğu durumlarda, kurumlar varislere ulaşmaya çalışması kamulaştırma süreçlerini uzamasına neden olmaktadır. Buna çözüm olarak; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Nüfus ve Vatandaşlık

İşleri Genel Müdürlüğü ve Sulh Hukuk Mahkemeleri ortak dijital platform oluşturularak, intikal işleminin kişinin ölümünden sonra otomatik olarak yapılmalıdır.

Kamulaştırma sürecinde yaşanan diğer önemli bir sorun; sağlıklı piyasa verilerine ulaşılamaması olarak ifade edilmektedir. Taşınmazların değerlendirilmesi sırasında emsal satış değeri ve gelir değerinin tespiti için veri talep edilen ve görüş sorulan kamu kurum ve kuruluşlarının gerçekçi ve tutarlı bilgiler veremedikleri açıkça bilinmektedir. Özellikle kırsal taşınmaz değerlendirilmesi sorunlarının azaltılabilmesi için tarımsal üretim ile ilgili girdi ve çıktı verilerinin ve özellikle köy ve parsel ölçeğinde ürün verimleri, üretim masraflarının, satış fiyatları ve kapitalizasyon oranlarına ilişkin norm bilgilerin tespiti edilmesi ve dinamik bir veri tabanı üzerinden ilgili bütün kurumlar, bilirkişiler ve mahkemelerin kullanımına açılması, ülke genelindeki bütün arsa ve arazilerin değerlendirme çalışmasını parsel düzeyinde yapılması ve değerlendirme raporlarının denetimine imkan verecektir. Buna ilave olarak arazi ve arsa değer haritalarının çıkarılması ve arazi değerlerindeki değişim ile yatırım ilişkileri ve gelişme eğilimlerinin analizine de olanak verecek ve karar organlarına yararlı ve yol gösterici olacaktır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na 4650 sayılı Kanun ile 2001 yılında getirilen kapsamlı değişikliklerin başında, idarelere tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılacak kamulaştırmalarda satın alma usulünün öncelikle uygulanması zorunluluğunun getirilmiş olmasıdır. Uzlaşma görüşmelerine katılım oranının ve uzlaşma oranının yükseltilmesine yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Değişiklik öncesi 2942 sayılı kanun uygulamasında, 4650 sayılı Kanun'un gerekçesinde vurgulandığı üzere, kıymet takdir komisyonu işlevi gören komisyonların, idarelerin kamulaştırma işlemi için ayırdıkları ödeneğe göre taşınmaz bedelini belirledikleri ve bu nedenle de malikler ve ilgililer tarafından çok sayıda iptal davası açıldığı ve iptal edilen kamulaştırma işlemleri ile de kamu hizmetlerinin önemli ölçüde aksadığı gözlemlenmiştir. Aynı şekildeki kıymet takdirleri ile, hakkaniyete aykırı ve adil olmayan bedel tespitleri sebebiyle, bireyler tarafından çok sayıda bedel artırımı davası açılmış, mahkemelerce belirlenen yüksek bedeller karşısında ödeme güçlüğü yaşayan idarelerin geç ödeme yapması veya hiç yapmaması durumlarında da ilgililer meseleleri AİHM'ye taşımışlardır. Haliyle AİHM, devlet aleyhine çok sayıda karar vermiş ve devlet ağır tazminat yükümlülükleri altına girmiştir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 8.maddesine göre satın alma usulünde pazarlıktan

bahsedilmektedir. Ancak bu maddenin 5. Fıkrasında uzlaşma komisyonu kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedellerin üzerine çıkmamaktadır. Bu yüzden mevzuatta pazarlık kelimesi yerine kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedel kelimesi getirilmelidir.

Enerji Nakil Hattı kamulaştırmaları genellikle irtifak hakkı veya geçici irtifak şeklinde olduğundan bedeller, mülkiyet kamulaştırma bedeli kadar yüksek değildir. Hatta irtifak alanı az olduğunda kamulaştırma bedelleri düşük olmaktadır. Ancak bu parsellerin dava ücretleri bu bedellerden çok fazla olmaktadır. Bu gibi durumlarda mevzuat değişikliğine gidilmesi gerekir. Bu değişiklik kişi başına düşen kamulaştırma bedelinin 1500 TL'den az olan taşınmaz maliklerinin bedeli kabul etmediği takdirde Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı'nın belirlediği fiyat esas alınarak re sen tescil edilmelidir. Ayrıca bu ibarenin pazarlığa çağrı bildirimine eklenmelidir.

Kamulaştırma Kanununun 10.Maddesine göre açılan davalarda taşınmazların bedellerinin ilgili mahkemeler tarafından tayin edilen bilirkişiler tarafından hakkaniyetle belirlemeleri gerekmektedir. Kamulaştırmaya taşınmaz değerlendirme işleminin Sermaye Piyasası Kurulu belgesinin olma şartı konulmalıdır.

Kamulaştırma yapan kurumların kamulaştırmaya sürecinde yaşanan problemler ve çözüm önerilerinin tartışıldığı ortak platformun olması gerekir.

Kamulaştırma işlemlerini yapan kurumlar kamulaştırmada işlemlerini Net kamu-Tasarruf modülünü kullanarak yapmalıdır. Tasarruf dosyasındaki parsel ve malik bilgilerinin düzgün bir biçimde işlenmelidir.

Kamulaştırma işlemindeki temel sorun kamulaştırma işlemiyle ilgili açıklayıcı yönetmeliklerin bulunmamasıdır. Sadece kamulaştırma işlemi yapan idarelerin genelgeleri bulunmaktadır. Bu sorunun giderilmesi için Kamulaştırma işlemlerinin yapılabilmesi için il bazında Müdürlüklerin kurulması ve Kamulaştırma Kanununun yeniden düzenlenmesi ve Kamulaştırma Kanunu'nda yer alan maddelerin uygulama yönetmelikleri çıkarılmalıdır.

## KAYNAKLAR

- Alkan, U. (2019). Karayolu Kamulaştırmasında; Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. Trabzon.
- Arslanoğlu, M. (2013). Acele Kamulaştırma. 204-224.
- Arsuz Belediyesi. (2021). *Arsuz Belediyesi*. Arsuz Belediyesi: <https://www.arsuz.bel.tr/ced-olumlu-belgesi/> (Erişim tarihi: 17.09.2021)
- Ay, S. (2020). *Enerji İletim Sistemleri*. İstanbul: Birsen Yayınevi.
- Aydın, M., ve Turhan, H. (2021). Orta Gerilim Enerji Nakil Hattı Proje Çizimlerinin Bilgisayar Programı ile Gerçekleştirilmesi. Konya: Selçuk Üniversitesi.
- Bayındır, B. (2018). *Enerji Nakil Hattı Kamulaştırmasında; Değer Tespiti ve Karşılaşılan Sorunlar*. Konya.
- BOTAŞ. (2021). *BOTAŞ Nedir Ne İş Yapar*. Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü: <https://www.botas.gov.tr/Sayfa/botas-nedir-ne-is-yapar/235> (Erişim tarihi: 10.09.2021)
- BOTAŞ . (2020). *BOTAŞ Genel Müdürlüğü 2020 Faaliyet Raporu*. BOTAŞ Genel Müdürlüğü Web Sitesi: <https://www.botas.gov.tr/uploads/galeri/74884-2020-faaliyet-raporubotas.pdf> (Erişim Tarihi:10.09.2021)
- Büyükkaracığan, N., Altınışık, İ., ve Uzun, H. (2017). Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, (14), 77-91.
- Çağla, H., İşcan, F., ve Hekim, B. (2016). Kamulaştırma Kanununun 27. Madde Uygulaması (Acele Kamulaştırma). *Selçuk-Teknik Dergisi*, 15(1), 1-23.
- Çay, T., ve Evren, N. (2007). *Kamulaştırma Uygulamalarında Uzlaşma Başarımı*. ANKARA: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.
- Çelik, D., ve Baz, İ. (2019). Kurumların Açtığı Kamulaştırma Bedel Tespit Dosyalarına İlişkin Bir İnceleme. *Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 63-69.
- Çelikel Vanlı, I. (2019). *Kamulaştırma Hukukunda İdarenin İradi Yolla Devir ve Tesis Tşebbüsünde Bulunma Yükümlülüğü (Kamulaştırma Kanunu Madde 8: Satın Alma Usulü)*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Çevik, H. (2015). *Kamulaştırma Akış Diyagramı*. Doc Player Web Sitesi: <https://docplayer.biz.tr/6994363-Kamulastirma-akis-diyagrami.html> (Erişim tarihi: 11.09.2021)
- Çevik, Z. (2012). Kamu Taşınmaz Mallarını Değerleme Yöntemleri Konya.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı . (2018). *ÇED Uygulamaları*. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: <https://ced.csb.gov.tr/ced-uygulamaları-i-82207> (Erişim tarihi: 17.09.2021)
- Demir, S. (2013). *Elektrik Enerjisi İletimi ve Dağıtımı*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi.
- Demircan Kurt, Ö. N., ve Akarsu, V. (2019). Karayolları Kamulaştırma Planlarının Güncelleştirilmesinde Karşılaşılan Kadastro Problemleri ve Çözüm Önerileri. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- Döner, F., ve Kaya, E. (2021). Enerji Nakil Hattı Projelerinin Uygulanmasında Arazi Mülkiyetinin Kazanılması. *Geomatik Dergisi*, 189-197.
- Emlak Vergisi Kanunu (Kanun No. 1319). *T. C. Resmî Gazete*, 13576 (1970, 29 Temmuz).

- Ergüven, Ö. C. (2013). *Kamulaştırma Kanununa Göre Kamulaştırmada Satın Alma Usulü*. İSTANBUL.
- Erol, Y. (2020). *Yerel Yönetimlerde (Belediyelerde) Kamulaştırma Problemleri ve Çözüm Önerileri*. İstanbul, İstanbul.
- Ersoy, M. (2011). *Elektrik Piyasası ve Organize Sanayi Belgeleri*. SlideToDoc: <https://slidetodoc.com/elektrik-piyasas-ve-organize-sanayi-blgeleri-muhsin-ersoy> (Erişim tarihi: 10.09.2021)
- Göven, Y. (1999). Kamulaştırma İşlemlerinde “Kamu Yararı”. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (1), 247-262.
- Hukuk Mahkemeleri Kanunu (Kanun No.6100). *T. C. Resmî Gazete*, 27836 (2011, 12 Ocak).
- Kamulaştırma Kanunu. (Kanun No.2942). *T. C. Resmî Gazete*, 18215 (1983, 4 Kasım).
- Karagöl, Ö. (2021). *Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespit Esasları*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Karaman, B. (2015). *Acele Kamulaştırma*. Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku (İdare Hukuku) Anabilim Dalı.
- Karasözen, B., Coşkun, C., Holt, İ., ve Bayram, Ö. (2006). Kurumsal Arşiv Yaratma. *Anadolu Üniversite Konsoryumu 6.Yıllık Toplantısı*. Çanakkale.
- KGM (2019). *Karayolları Genel Müdürlüğü*. Mart 2019 tarihinde Karayolları Genel Müdürlüğü: <https://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionDocuments/KGMdocuments/MerkezBirimler/TasınmazlarDairesi%20Baskanligi/Calismalar/kamulastirmaismadimlari.pdf> (Erişim tarihi: 10.12.2020)
- Kılıç, O. (2011). Kamulaştırma Davalarında Arsa-Arazi Ayırımı. *Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 24(1), 15-18.
- Kılıçlı, E. (2020). *Türkiye’de Enerji Sektöründe Özel Kişi ve Kurumlar Lehine Yapılan Kamulaştırma İşlemlerinin İncelenmesi ve Kamulaştırma Sorunlarının Analizi*. Ankara.
- MEB. (2021). *Direkler ve Özellikleri*. MEB Hayat Boyu Öğrenme Genel Müdürlüğü: <https://hbogm.meb.gov.tr/mtao/1enerjiuretimiiiletimivedagitimi/unite12.pdf> (Erişim tarihi: 11.12.2020)
- Medeni Kanun (Kanun No.4721). *T. C. Resmî Gazete*, 24607 (2001, 22 Kasım).
- Mera Kanunu (Kanun No.4342). *T. C. Resmî Gazete*, 23272 (1998, 25 Şubat).
- Mutlu, M. S. (2018). *Kamulaştırmatsız El Atma*. İstanbul.
- Nazaroğlu, Y., ve Ünal, H. (1977). *Danıştay ve Yargıtay Kararları Işığında Kamulaştırma ile İlgili Mevzuat*. Ankara: Ayyıldız Matbaası.
- Netcad. (2021). *Netkamu Modülü*. Netcad Web Sitesi: <https://www.netcad.com/tr/urunler/netkamu#genel/> (Erişim tarihi: 28.11.2021)
- Onar, S. S. (1966). *İdare Hukukunun Umumi Esasları*. İstanbul: İsmail Akgün Matbaası.
- Orman Kanununun 17 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği (Kanun No.6831). *T. C. Resmî Gazete*, 28055 (2011, 15 Eylül).
- Özdemir, Y. (2018). *Türk Hukukunda Kamulaştırmatsız El Atma Konya*.
- Özel, S. (2013). *Mülkiyet Kamulaştırma ve Gerçek Karşılık Hakkı*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Özyörük, M. (1948). *Kamulaştırma hukuku*. Ankara: Günay Matbaacılık.

- Sakçalı, A. (2017). Mermer Ocaklarında Enerji Nakil Hattı Projelerinin Hazırlanması ve Örnek Bir Uygulama. *6.Uluslararası Maden Makinaları ve Teknolojileri Kongresi*. İzmir.
- Saraç, O. (2002). Kamu Yararı Kavramı. *Maliye Dergisi*, 139 , 16-26.
- Şahin, M. H. (2004). *Kamulaştırma ve Yargı Denetimi*. Ankara.
- TKGM. (2016). *Kamulaştırma Uygulamaları Hakkında Değişiklik*. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Sitesi: <https://www.tkgm.gov.tr/kamulastirma-uygulamalari-hakkinda-degisiklik> (Erişim Tarihi:05.12.2021)
- TEDAŞ. (2021). *Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi 2020 Faaliyet Raporu*. TEDAŞ Genel Müdürlüğü Web Sitesi: [https://www.tedas.gov.tr/sx.web.docs/tedas/docs/faaliyetrapor//2020Faaliyet\\_Raporu\\_webb.pdf](https://www.tedas.gov.tr/sx.web.docs/tedas/docs/faaliyetrapor//2020Faaliyet_Raporu_webb.pdf) (Erişim Tarihi:10.09.2021)
- TEDAŞ. (2021). *Türkiye Elektrik Dağıtım Sektör Raporu*. Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Web Sitesi: [https://www.tedas.gov.tr/sx.web.docs/tedas/docs/Stratejikplan/2020\\_Yili\\_Turkiye\\_Elektrik\\_Dagitimi\\_Sektor\\_Raporu.pdf](https://www.tedas.gov.tr/sx.web.docs/tedas/docs/Stratejikplan/2020_Yili_Turkiye_Elektrik_Dagitimi_Sektor_Raporu.pdf) (Erişim Tarihi:10.09.2021)
- TEİAŞ. (2021). *Sayılarla İletim İstatistikleri*. TEİAŞ Genel Müdürlüğü Web Sitesi: <https://www.teias.gov.tr/sayilarla-elektrik-iletimi> (Erişim Tarihi:01.01.2022)
- Tezcan, M. (2015). Kamulaştırmatsız El Atma Davalarından Kaynaklanan İlamın Yerine Getirilmemesi Sorunu “Anayasa Mahkemesinin 2013/711E. Sayılı Bireysel Başvuru Kararının İncelemesi. *Ankara Barosu Dergisi*, (1), 457-466.
- TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası. (2021). *Kadastro Müdürlüklerinde Yapılan İşlemler*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası: [https://www.hkmo.org.tr/hakkimizda/meslegimiz/kadastro\\_islemleri.php](https://www.hkmo.org.tr/hakkimizda/meslegimiz/kadastro_islemleri.php) (Erişim tarihi: 12.09.2021)
- Tombaloğlu, N. (2014). Anayasa Mahkemesi Kararlarında Kamu Yararı Kavramı. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5(1), 353-388.
- TANAP . (2014). *Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Bedeli Ödemeleri İçin Rehber*. Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı (TANAP) Web Sitesi: <https://www.tanap.com/content/file/TANAP-Arazi-EdinimiveKamulastirma-Bedeli-Odemeleri-Rehberi.pdf> (Erişim tarihi: 04.12.2021)
- T.C. Anayasası (Kanun No. 334). *T. C. Resmî Gazete*, 10859 (1961, 20 Temmuz).
- T.C. Anayasası (Kanun No. 2709). *T. C. Resmî Gazete*, 17863 (1982, 18 Kasım).
- T.C. Resmî Gazete, 29047 (2014, 1 Temmuz).
- Vargeloğlu, F. (2019). Boru Hattı Kamulaştırma Çalışmalarında Karşılaşılan Problemler ve Çözüm Önerileri. Konya.
- Yeniay, L. (2013). *Kamulaştırma İşlemi*. SAMSUN.
- Yiğit, S. (2019). Türk Anayasa Mahkemesi Kararlarında Kamulaştırma. İstanbul,: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku (İdare Hukuku) Anabilim Dalı.
- Yıldız, F. (2018). *İmar Bilgisi - Planlama Uygulama Mevzuat*. Ankara: Nobel Akademik Yayıncılık Eğitim Danışmanlık TİC. LTD. ŞTİ.
- Yoğurtçu, M. (2016). Kamu Yararı Çevesinde Acele Kamulaştırma. *Anadolu Bil Meslek Yüksekokulu Dergisi*, (42), 35-55.

## EKLER

### EK-1 Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) İzin Yazısı



T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü  
Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-99070108-752.99-833437

10.09.2021

Konu : Bilgi Belge Talebi-6801

#### DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 09.09.2021 tarihli ve E-20996506-770-831687 sayılı yazınız.  
b) Kurumsal İletişim Müdürlüğü'nün 08.09.2021 tarihli ve E-16265966-622.03-830339 sayılı yazısı.

Bölge Müdürlüğünüz Emlak ve Kamulaştırma Başmühendisliği biriminde harita teknisyeni olarak görev yapan Kubilay TÜRKYILMAZ'ın, faaliyet bölgenizdeki kamulaştırma istadiki bilgilerinin bilimsel makalede kaynak olarak kullanılması için müsaade verilmesi hususundaki talep dilekçesi ilgi (a) ve Kurumsal İletişim Müdürlüğünün ilgi (b) yazıları ile Başkanlığımıza gönderilmiştir.

İlgi (a) ve (b) yazılar ve ekleri incelenmiş olup söz konusu talebe ilişkin olarak kullanılmak istenilen malik bilgilerinin, Kişisel Verileri Koruma Kanunu kapsamındaki bilgilerin, parsel bilgilerinin ve Teşekkülümüz aleyhine bir duruma sebebiyet verecek veya itibarını zedeleyebilecek bilgiler dışında, istadistiki bilgi içeren dokümanların kaynak olarak kullanımı Başkanlığımızca uygun değerlendirilmektedir.

Gereğini arz ve rica ederim.

Gül MISIRLI  
Daire Başkanı

Dağıtım:

Gereği:

10.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE (SAMSUN)

Bilgi:

KURUMSAL İLETİŞİM MÜDÜRLÜĞÜNE

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Doğrulama Kodu: 7D64281F-F4C6-4B6C-96D7-4464BDBC5772

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Nasuh Akar Mah. Türk Ocağı Cad. No:12 (06520) Balgat/Çankaya/ANKARA

Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Hiç

Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

Bilgi için: Özcan ÖZDEMİR

Mühendis

Telefon No:(312) 203 85 71





T.C.  
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
10.Bölge Müdürlüğü (Samsun)  
Eğitim Şefliği



Sayı : E-20996506-770-836096  
Konu : Bilgi Belge Talebi (Kubilay  
TÜRKYILMAZ)

13.09.2021

DAĞITIM YERLERİNE

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Veri Gizliliği Ve Paylaşımına İlişkin Usul Ve Esasları Yönergesi'nin İkinci Bölümde yer alan (Paylaşılabilir ve Paylaşılamaz İdari Kayıtlar ve Paylaşım Yöntemleri) Madde-7 (Gizli Verinin Paylaşım Koşulları)"Gizli veriler, ancak doğrudan veya dolaylı tanımlamaya yol açmayacak şekilde diğer bilgilerle birleştirilerek yayımlanabilir."ibaresine göre Kişisel Verileri Koruma Kanunu kapsamındaki bilgilerin, parsel bilgilerinin ve Teşekkülümüz aleyhine bir duruma sebebiyet verecek veya itibarını zedeleyebilecek bilgiler dışında, istatistiki bilgi içeren dokümanların bilimsel makalede kaynak olarak kullanılması için gerekli müsaadenin verilmesi talebi Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.

Gereğini arz /rica ederim.

Fikret ŞAHİN  
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

10.BÖLGE MÜDÜR YARDIMCILIĞI (TESİS)NA KURUMSAL İLETİŞİM MÜDÜRLÜĞÜNE  
10.BÖLGE EMLAK VE KAMULAŞTIRMA  
BAŞMÜHENDİSLİĞİNE

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Doğrulama Kodu: B6E002A4-8A53-47C4-9BD3-66F533A51B27

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

İstiklal Mah. Atatürk Bulvarı No:226 Pk:133 55330 TEKKEKÖY SAMSUN  
Telefon:0(362) 266 81 40 Faks: 0(362) 266 52 49 Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr  
Kep Adresi : teias10bolge@hs01.kep.tr  
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Hiç  
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

Bilgi için:Elif ATAN  
Veri Haz.Kont.İşlt.



## ÖZ GEÇMİŞ

Kubilay TÜRKYILMAZ, 2013 yılında Tapu Kadastro Anadolu Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Ondokuz Mayıs Üniversitesi Mühendislik Fakültesi'nden 2018 yılında mezun oldu. 2019 yılında OMÜ Harita Mühendisliği Yüksek Lisans programına girdi. 2015 yılından bu yana Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi'nde Harita Teknisyeni olarak görev yapan Kubilay TÜRKYILMAZ orta derecede İngilizce bilmektedir.

### İletişim Bilgileri

ORCID ID : 0000-0003-0204-1255