

## ÖZET

Dönem projesi

### KISMEN KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNDE ARTA KALAN ALANDAKİ DEĞER DEĞİŞİMİ ANALİZİ VE İDARELERİN UYGULAMALARI

Selda KADIOĞULLARINDAN

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Kamulaştırma bilindiği üzere, devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamu yararının gerektirdiği durumlarda, karşılıkları peşin ödemek koşuluyla (yasada belirtilen durumlar hariç), özel mülkiyette bulunan taşınmazların tümünün ya da bir bölümünün kanunla gösterilen esas ve yöntemlere göre idare tarafından iktisap edilmesidir. Kamulaştırmaya konu taşınmazın tümü, kamu yararı amacının gerçekleştirilmesi için gerekli değilse, idare taşınmazın tamamı yerine belli bir kısmı da kamulaştırabilir. Taşınmazın kısmen kamulaştırılması halinde, kamulaştırmadan arta kalan kısımda meydana gelebilecek değişikliğin taşınmazın değerine etkisi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 12. maddesinde düzenlenmiştir. Kısmi kamulaştırma halinde, arta kalan kısmın değerinde bir değişiklik olmayabileceği gibi, kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde artma veya azalma söz konusu olabilir. Arta kalan kısım tamamen yararlanamaz hale gelebilmekte olup, böyle durumlarda taşınmazın tamamı kamulaştırılmaktadır.

Araştırmada 2942 sayılı Kanununun 12. maddesine göre kısmen kamulaştırılan taşınmazın bedelinin tespiti ve nasıl hesaplanması gerektiği, taşınmazdan arta kalan kısmın kamulaştırma bedelini nasıl etkilediği, diğer ülkelerdeki değer tespit metodları, kısmen kamulaştırılan taşınmazın değer tespiti için bugüne kadar yargıya intikal etmiş ve karara bağlanmış örnek olaylar çerçevesinde konu irdelenmiştir. ii

Taşınmazların kısmen kamulaştırmasıyla gerek malikin işlemin kamu yararı taşımadığı

gerekçesiyle idari yargıda açtığı davalar, gerekse bedel yönünden uzlaşma sağlanamaması sonucunda idarenin 2942 sayılı Kanununun 10. maddesine göre adli yargıda açtığı davalar ve ülkemizdeki bilirkişi heyetinin değerlendirmesi ile idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonunca belirlenen bedeller arasındaki orantısız farklılık, seçilmiş örnek olaylar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Bilirkişi heyetinin kısmen kamulaştırılan taşınmazın değerini belirlerken değer tespitine ilişkin uygulamada yaşanan sorunlar ve taşınmazın gerçek değerini yansıtmadığı olgusu ele alınmıştır. Sadece yargı organlarının kararlarından tatmin olmayan ve iç hukuk yolu kapanan arazi malikleri, sorunu AİHM'e taşıyarak 3.000 dolayında dava açmışlardır. Kamulaştırma değeri ile ilgili olarak sonuçlanan davalarda genellikle ilgili kamu kuruluşu aleyhine karar verilmiştir. Azgelişmiş ülkelerde ve Türkiye'de en önemli sorun, kamulaştırma işlemlerinin fazla zaman alması, yapılan değerlendirme işlemlerinin gerçekçi olmaması, artan dava sayısı, davaların sonuçlanma süresinin uzunluğu, insan hakkı ihlali ve kamuya güveninin sarsılması sorunları mevcuttur.

İnceleme sonuçlarına göre kısmi kamulaştırma sonrası taşınmazın durumu ile değer tespitlerine ilişkin uygulamada önemli sorunların yaşandığı ve yapılan değer tespit işlemlerinin genellikle mevcut mevzuattaki amir hükümleri, yargı kararları ve bilimsel esaslarla çeliştiği tespit edilmiştir. Farklı illerde çeşitli kurumlarca yapılan kısmi kamulaştırma örnekleri üzerinden kıymet takdiri komisyonu ve bilirkişi heyetince tespit edilen değerler detaylı olarak karşılaştırılmış olup, değerlerin tespitinde dikkat edilecek hususlar ve etik kurallar çerçevesinde değerler arasındaki tutarsızlıkların giderilmesi için çözüm ve öneriler sunulmuştur.

**Haziran 2013, 83 sayfa**

**Anahtar Kelimeler :** Mülkiyet, kamu yararı, kamulaştırma, kısmen (kısmi) kamulaştırma, kısmi kamulaştırmada bedel tespiti, arta kalan kısımda değer değişimi ve yargı kararları iii

## **ABSTRACT**

Term Project

### **THE VALUE CHANGE ANALYSIS OF THE REMAINING PART OF THE PROPERTY AFTER PARTLY EXPROPRIATION AND ENFORCERS' PROCESSES**

Selda KADIOGULLARINDAN

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof.Dr. Harun TANRIVERMİŞ

As it is well known, expropriation is the acquisition of all parts or a part of privately owned property done by the enforcer in cases when it is government and public corporation's public interest and provided that the value is paid cash mutually. This process is done by the enforcer under the directives and methods stated by the laws. If all the property that is subjected to expropriation is not needed for the public interest, the enforcer can expropriate a specific part of the property instead of all the property. In cases when a specific part of the property is expropriated, the effect that may apply on the value of the property that remains after expropriation is defined in the 12th dam of Expropriation Legislation number 2942. In such expropriation cases, it is possible that the remaining property's value is not changed or the value of the property that is left after the expropriation process may increase or decrease. In cases when the remaining part will become useless, the whole part of the property is being expropriated.

This research project consists of the property's (the property that is partly expropriated due to 12th dam of Expropriation Legislation number 2942) value determination, how the determination should be carried out, how the remaining part effects the value determination, various value determination methods applied in other countries, sample cases for jury's verdict or the cases that have been transferred to jury up to now on the value determination of the partly expropriated property. The lawsuits that the landlord brought to adjudication because of the reason that the expropriation doesn't stand for public interest, the lawsuits that

the enforcer brought due to 10th dam of Expropriation Legislation number 2942 for the reason that value determination settlement couldn't be arranged, the assessments of the board of surveyers in our country and the value that iv

have been settled by the value assesment comission gathered by the enforcer are differed from each other with noticeable amounts. The differences between these values have been considered in this project with an outline of sample cases.

The issues that are held are as follows: the problems that the board of surveyers suffer during the process of value determination of the partly expropriated property and the fact that the value determined doesn't reflect the property's real value. There are approximately 3000 cases in ECHR that are brought by the landlords for the reason that he/she wasn't satisfied with the verdict of jury and inner legal remedy have been closed. The finalized law cases concerning the value of the property's expropriation mostly end up for the benefit of the landlord. The vital problems in underdeveloped countries and also in Turkey are : the expropriation process take long amount of time, the value determination doesn't reflect reality, the increasing number of cases, the long time period needed for the jury to reach verdict, the violation of human rights and the lose of trust to the government.

The results of the research show that problems are being experienced about the status of the property after partly determination and during the application of value determination. Another result is that the application of value determination conflicts with the conviction of the existing regulations, the jury verdicts and the scientific fundaments. The values assessed by value assesment committee and board of surveyers are being compared with each other using the partly expropriation samples applied by various concerns in various cities. Finally, solutions as well as suggestions are being presented in order to eliminate the value discrepancy within the framework of the facts and the ethical rules that should be taken into account.

**June 2013, 83 pages**

**Key Words:** Ownership, public interest, expropriation, partly expropriation, value determination in partly expropriation, the change in the value of the remaining part and jury verdicts