

ÖZET

Dönem Projesi

KARAYOLU YATIRIMLARINDA ARAZİ EDİNİMİ VE KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ: ANKARA-POLATLI-SİVRİHİSAR DEVLET YOLU (4.KISIM)

Çağatay DEMİRYILMAZ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Türkiye’de kamu yatırımlarının yapılabileceği alanların büyük bir kısmını özel mülkiyetin oluşturduğu ve kamuya ait mülkiyetlerin düzensiz dağılımı da göz önüne alınırsa, kamu yatırımları için gerekli olan taşınmazların özel mülkiyetlerden sağlanması gerekliliği açıktır. Yatırımlar için arazi edinimleri birçok kanunlarda düzenlenmiştir. Az sayıda taşınmaza gerek duyulan ve küçük ölçeli kamu yatırımlarının mülkiyet sorununun çözümü için mevcut düzenlemeler nispeten yeterli gelebilmektedir. Ancak büyük kamu yatırımlarında duyulan arazi ihtiyacının karşılanması için yeterli olmamaktadır.

Türk Hukuk Sisteminde mülkiyetin kapsamı çok geniş ele alınmış, yerin çekirdeğinden göğün en üst kısmına kadar tarif edilmiştir. Anayasa’nın 35. maddesine göre herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Ancak bu hakların kullanımı ancak kamu yararı amacıyla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkı kullanılması toplum yararına aykırı olamaz denilerek mülkiyeti kısıtlayıcı unsur ve ayrıca Anayasa’nın 46. maddesinde kamulaştırma ayrıca belirtilmiştir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uygulamaya yönelik açıklamaları da içerdiğinden daha çok uygulama yönetmeliği şeklinde olduğu görülmektedir.

Bu çalışmada kamu yatırımlarında arazi edinim yöntemleri genel olarak açıklanmaya çalışılmış ve seçilmiş karayolu projesi özelinde 2942 sayılı Kanuna göre arazi edinim yöntemleri ve kamulaştırma çalışmaları birçok yönden irdelenmiştir. Örnek proje analizi çalışmasında 2942 sayılı Kanunun amir hükümleri ile uygulamanın farklılık gösterdiği yönlerin olduğu görülmektedir. Bu farklılıkların temel dayanağı taşınmaz ediniminin mali

yönü olarak görünmesine rağmen, uygulayıcılardan ve yargı mensuplarından kaynaklanan eksikliklerin de etkisi söz konusudur.

Türkiye’de kamulaştırma işlemleri ödenek yetersizliğinden uzun zamana yayılabilmekte, 2942 sayılı Kanunun amir hükümleri birebir uygulanamamaktadır. İdareler bu durumu aşmak adına taşınmaz malikleri ile protokoller yaparak taşınmaza girmekte, kamu yatırımlarını hayata geçirmeye çalışmaktadırlar. Diğer taraftan uzlaşmazlık sonucu mahkemelere intikal eden ve yetersiz bilirkişilerce yönlendirilen kamulaştırma davalarında Nasrettin Hoca Köyü 652 parselin kamulaştırma sürecinde görülen hatalar yapılabilmektedir. Zira Nasrettin Hoca 652 parselin karayoluna isabet eden (kamulaştırma yapılacak) kısmı imar planı uygulaması ile bedelsiz yola terk edilmiş olmasına rağmen taşınmaz malikine kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Bunun sonucunda kamu kaynağı israf edilerek kamu zararı oluşmuştur. Daha sonra bu bedelin tahsili için gerekli işlemler başlatılmıştır. Ancak bu da takip edilmesi gereken ayrı bir süreç oluşturmaktadır.

Büyük yatırım projelerinde gerekli olan kamulaştırma çalışmalarında ilgili kurumların teknik personel ve altyapı yönünden yeterliliği ve özel sektörden daha fazla katkı sağlanması konusu değerlendirilmelidir. Araştırma sonuçlarına göre kamulaştırmaya altlık teşkil edecek olan çalışmalar özel deneyim gerektiren ve zaman alıcı işlemler olduğu ortaya çıkmıştır. Ancak taşınmaz mülkiyeti durağan bir yapıya sahip değildir. Gerek mülkiyette gerekse sınırlı aynı hak ve mükellefiyetlerde değişiklikler olması söz konusu olup, bunun da izleme ve değerlendirme çalışmalarının iyi yapılması gereklidir. Bu çalışmada göze çarpan bir başka hususta bilirkişilerin yetkinliğidir. Zira mahkemeler verilen bilirkişi raporları doğrultusunda karar vermektedirler. Birçok bilirkişi raporlarının yeterli inceleme ve araştırma yapılmadan hazırlandığı ve analizlerin değerlendirme standartları ve temel bilimsel ilkeler ve hatta mevzuatın amir hükümlerine uygun olmadığı tespit edilmiştir. Mevcut bilirkişi seçim usulünün neden olduğu kamu kayıpları ve sorunların çözümlenmesi için 6306 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kanunda bilirkişi seçimine ilişkin olarak yapılan düzenlemenin olumlu sonuçlarının olması beklenmektedir. Kamulaştırma bilirkişiliği için esasen sadece mühendislik veya mimarlık eğitimi yeterli gelmemektedir. 6306 sayılı Kanun 12. maddesi ile düzenlenen esaslar çerçevesinde taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlardan daha etkin biçimde faydalanılması zorunluluğu bulunmaktadır.

Ocak 2014, 101 sayfa

Anahtar Kelimeler : Kamulaştırma, kamulaştırma yöntemleri, kamu yatırımları.

ABSTRACT

Term Project

AN EVALUATION OF LAND ACQUISITION AND EXPROPRIATION ACTIVITIES IN HIGHWAY INVESTMENTS: ANKARA-POLATLI-SIVRIHISAR NATIONAL HIGHWAY (4th SECTION)

Çağatay DEMİR YILMAZ

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

When the fact that the majority of the areas suitable for public investments are private properties in Turkey and that the real estate that belong to the public are scattered around the country irregularly are taken into consideration, it becomes obvious that real estate required for public investments are required to be obtained from among private properties. Land acquisitions for investments are regulated under numerous laws. The current arrangements related to the settlement of ownership issues in small-scale public investments that require a small number of real estate prove to be adequate. However, these regulations do not suffice when it comes to meeting the land requirements of large-scale public investments.

The scope of the concept of ownership is addressed quite widely in the Turkish Legal System and almost anything from the core to the exosphere of the earth is defined and described in various laws and regulations. Article 35 of the Constitution stipulates that everyone has the right of ownership of real property and inheritance rights. However, restrictions on the use of these rights may be imposed and in favour of the public interest only. There are provisions that restrict property ownership on the grounds that the enjoyment of the right of ownership may not be against the public interest and expropriation is separately addressed in Article 46 of the Constitution. The Law of Expropriation numbered 2942 contains explanations regarding practical aspects, and as such, is in the form of an implementation regulation.

In this study, an attempt to provide an overall description of the methods of land acquisition in public investments is made and methods of land acquisition as well as practices of expropriation as per Law Numbered 2942 are analysed from many aspects, building upon the selected highway construction project. An analysis of the sample project shows that in practice, there are deviating aspects from the governing provisions of Law Numbered 2942. While these deviations seem to be basically emanating from financial aspects of real property acquisition, an impact of the shortcomings that originate from practitioners as well as members of the judiciary is of question, too.

Transactions of expropriation may extend along long periods in Turkey due to an insufficiency of allowances and it is an undeniable fact that the governing provisions of Law

Numbered 2942 cannot be imposed verbatim. In order to overcome such obstacles, Administrations execute protocols with real property owners to take control of real estate in an attempt to realize public investments. On the other hand, in cases of expropriation that are brought in front of the courts as a result of disputes and given direction by unqualified expert witness, it is possible to encounter mistakes as the ones those observed in the expropriation process of the land lot numbered 652 in the Nasrettin Hoca Village. The reason is that although the portion of the Nasrettin Hoca lot numbered 652 that falls on the highway (the portion that is to be expropriated) had been designated as land that is to be subjected to expropriation for roads without compensation, expropriation compensation was paid to the owner of the real property. As a result, public resources were wasted and public damages occurred. Later on, the required procedures to collect this amount back were initiated. However, this has led to a separate process requiring follow-up.

Staff-related and infrastructural competencies of the involved agencies as well as the issue of obtaining a higher level of contribution from the private sector should be taken into consideration in expropriation activities required for large-scale investment projects. The results of the study reveal that the activities that would constitute a foundation for expropriation require special expertise and are time consuming. However, real property ownership is not of a stable nature. Changes are of question in ownership and limited rights in rem as well as in obligations, which necessitate good monitoring and follow-up activities. Another noteworthy issue in this study is the adequacy of the qualities of expert witnesses, as the courts establish their decisions in line with expert witness reports. It has been revealed that most expert witness reports are prepared without a sufficient level of examination or investigation and that the analyses are not in accordance with valuation standards and fundamental scientific principles, and even with the governing provisions of applicable legislation. The amendments made by Law Numbered 6306 to Law Numbered 2942 in relation to selection of expert witnesses, in order to prevent the public losses and resolve the problems caused by the current expert witness selection procedures, are expected to bring about positive outcomes. Indeed, the only prerequisite to become an expropriation expert witness is an undergraduate degree in engineering or architecture. Within the framework of the principles laid out under Article 12 of Law Numbered 6306, there is a mandate to more efficiently utilize experts with graduate or post-graduate level of education in real estate development.

January 2014, 101 pages.

Keywords: Expropriation, methods of expropriation, public investments.