

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TÜRKİYE’DE ENERJİ SEKTÖRÜNDE ÖZEL KİŞİ VE KURUMLAR LEHİNE
YAPILAN KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN İNCELENMESİ VE
KAMULAŞTIRMA SORUNLARININ ANALİZİ**

Ebru KILIÇLI

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2020**

Her hakkı saklıdır

TEZ ONAYI

Ebru KILIÇLI tarafından hazırlanan “Türkiye’de Enerji Sektöründe Özel Kişi ve Kurumlar Lehine Kamulaştırma İşlemlerinin İncelenmesi ve Kamulaştırma Sorunlarının Analizi” adlı tez çalışması 14 / 01 / 2020 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ



Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

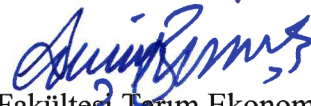
Jüri Üyeleri:

Başkan : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ



Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Üye : Prof. Dr. Avni BİRİNCİ



Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü

Üye : Doç. Dr. Erol DEMİR



Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Yukarıdaki sonucu onaylarım

Prof. Dr. Özlem YILDIRIM
Enstitü Müdürü

ETİK

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez içindeki bütün bilgilerin doğru ve tam olduğunu, bilgilerin üretilmesi aşamasında bilimsel etiğe uygun davrandığımı, yararlandığım bütün kaynakları atıf yapılarak belirttiğimi beyan ederim.

14 / 01 /2020



Ebru KILIÇLI

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

TÜRKİYE’DE ENERJİ SEKTÖRÜNDE ÖZEL KİŞİ VE KURUMLAR LEHİNE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN İNCELENMESİ VE KAMULAŞTIRMA SORUNLARININ ANALİZİ

Ebru KILIÇLI

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Dünyada giderek artan nüfus ile orantılı olarak enerji talebi de artmaktadır. Bu nedenle enerji üretimi ile enerji talebi arasındaki dengenin sağlanması giderek önemini artıran bir konu haline gelmiştir. Enerjinin kamusal mal olması, enerji üretiminin kamu yararının sağlanmasına yönelik bir faaliyet olarak görülmesini sağlamakta ve gerek kamu, gerekse özel sektör tasarrufunda bulunan enerji üretim tesislerinin inşası için ihtiyaç duyulan taşınmazların temininde, kamulaştırmanın da dahil olduğu taşınmaz edinme yöntemleri kullanılmaktadır. Enerji yatırıma atfedilen önem nedeni ile kamulaştırma işlemlerinde taraf olan bütün paydaşlar bakımından sürecin doğru ve sorunsuz biçimde yürütülebilmesinin önemi de artmaktadır. Kamulaştırma sürecinde karşılaşılan sorunların analizi amacıyla yapılan bu çalışmada, ilk olarak mülkiyet kavramı ve mülkiyeti kısıtlayan uygulamalardan biri olan kamulaştırma uygulamaları kuramsal olarak ele alınmış, daha sonra elektrik üretimi yapan özel kişi ve kurumlar lehine kamulaştırma işlemleri yasal düzenleme ve yargı kararları kapsamında incelenmiş ve son olarak ilgili mevzuat çerçevesinde yapılan kamulaştırma işlemleri sırasında karşılaşılan zorlukların tespiti için elektrik üretimi ve dağıtım firmaları ve kamulaştırma işlemleri yapan kurumların yönetici ve uzmanları ile yapılan anket çalışması yoluyla toplanan verilerin değerlendirilmesi yapılmıştır.

Araştırma sonuçlarına göre; enerji üretim ve dağıtım tesisleri yatırımlarını kısıtlayan temel sorunların başında arazi edinimi ve kamulaştırma işlemlerinin geldiği ve ilgili kamu kurumlarının süreci yönetmede önemli sorunlarla karşılaştıkları ortaya çıkmaktadır. Aynı proje sahası içinde birden çok yatırımcıya enerji ve madencilik üretim lisansı ya da ruhsatının verilebildiği ve havza yönetimi ilkelerine uygun işlemlerin yeterince yapılamadığı dikkati çekmektedir. Buna ilave olarak kamulaştırma iş ve işlemlerinin uzun zaman aldığı, kamulaştırma uygulamalarında idareler ve bilirkişi kurullarınca yapılan değerlendirme çalışmalarının; değerlendirme biliminin temel ilke ve yöntemleri ile uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olmadığı saptanmıştır. Gerek kamu ve özel kurumların kamulaştırma birimlerinde çalışanlar, gerekse bilirkişiler ile diğer paydaşların arazi edinimi, kamulaştırma ve değerlendirme konularında bilgi birikimleri ve uygulama deneyimlerinin yetersizliğinin birçok önemli sorunlara neden olduğu ve yatırımları kısıtladığı görülmektedir. Bu çerçevede kamulaştırma birimlerinde çalışanlar ile bilirkişi olarak görev alacak olanların üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinden mezun olmaları ve konu ile sürekli hizmet içi eğitim programlarına katılmalarının sağlanması gerektiği açıktır. Ayrıca kamu kesiminde farklı kurumlarca verilen lisans ve ruhsatların takibinin yapılabileceği ortak bir otomasyon sisteminin kurulması ve enerji ve madencilik sektörlerinde kamulaştırma uygulamalarının tek elden yürütüleceği yeni bir yapılanmanın oluşturulması yoluyla sorunların azaltılmasının mümkün olabileceği vurgulanmalıdır.

Ocak 2020, 163 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kamulaştırma işlemleri, özel kişi ve kurumlar lehine kamulaştırma, elektrik üreticileri, acele kamulaştırma ve uygulama sonuçlarının değerlendirilmesi.

ABSTRACT

Master's Thesis

STUDY OF PRACTISES OF EXPROPRIATION AND ANALYSIS OF PROBLEMS OF EXPROPRIATION IN FAVOR OF PRIVATE PERSONS AND INSTITUTIONS IN SECTORS OF ENERGY IN TURKEY

Ebru KILIÇLI

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Energy demand has been increasing in proportion to the growing population in the world. Therefore, balancing energy production and energy demand has become an increasingly important agenda. The fact that energy is a public property, makes energy production to be seen as an activity for the public interest and that properties and real estates needed for the construction of energy production facilities that are in the saving of both the public and private sectors, real estate acquisition methods, including expropriation, are mainly used in the supply of those facilities. Due to the importance attributed to energy investment, the importance of ensuring that the process is carried out correctly and smoothly handled for all stakeholders involved in the expropriation process has also been increasing. In this study, which was conducted to analyze the problems encountered in the expropriation process, the concept of ownership and expropriation practices, which are one of the practices restricting property, were discussed theoretically, and later expropriation proceedings in favor of private persons and institutions have been examined within the scope of legal regulations and judicial decisions, and finally in order to determine the difficulties encountered during the expropriation proceedings carried out within the framework of the relevant legislation, electricity generation and evaluation of the data collected through the surveys were conducted with the companies managers and experts of the electricity distribution companies and the institutions engaged in expropriation procedures.

According to the results of the research; the main problems restricting investments in power generation and distribution facilities are land acquisition and expropriation procedures and the relevant public institutions face significant problems in managing the process. It is worth noting that energy and mining production licenses or licenses can be issued to multiple investors within the same project area and transactions in accordance with the principles of basin management cannot be carried out adequately. In addition, the valuation studies carried out by administrations and expert boards in expropriation practices, which take a long time for expropriation processes and operations does not comply with the basic principles and methods of valuation science and international valuation standards. Lack of knowledge and practical experience in the field of land acquisition, expropriation and valuation of both public and private institutions, employees, experts and other stakeholders tends to restrict investments procedures. In this context, it is necessary that those who work in the expropriation departments and those who will serve as experts on those areas should be graduate of real estate development and management of universities and participate in continuous in-service training programs with the subject. It is also important to emphasise on the establishment of a common automation system in which licenses and licenses issued by different institutions in the public sector can be followed up and a new structure in which expropriation practices in the energy and mining sectors will be carried out from one hand it could be possible to reduce problems appeared in the process.

January 2020, 163 pages

Key words: Practises of expropriation, electricity producers, expropriation in favor of private individuals and institutions, emergency expropriation.

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Çalışmada elektrik üretimi yapan özel kişi ve kurumlar lehine kamulaştırma işlemlerinin yapılış süreci, ilgili idareler, yatırımcı kuruluşlar ve taşınmaz malikleri açısından analiz edilerek tarafların karşılaştıkları sorunların tespit edilmesine ve bu sorunlara karşı çözüm önerileri getirilerek sektöre katkı sağlanmasına çalışılmıştır. Çalışma sürecinde bilgi ve desteklerini esirgemeyen değerli hocalarım Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ (Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı ve Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı) ve Doç. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ'e (Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkan Yardımcısı), tezin her aşamasına emek ve katkı sunan Seyfi Emrah KILIÇARSLAN'a, sevgilerini ve maddi manevi desteklerini esirgemeyerek bugünlere gelmemde büyük payı olan annem Hülya ÖZTÜRK ve babam Cemal KILIÇLI'ya, kendisinden çaldığım zamana rağmen, anlayışı ve sevgisiyle ile bana her zaman destek olan oğlum Demir ÖZTÜRK'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Ebru KILIÇLI

Ankara, Ocak 2020

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI

ETİK.....	ii
ÖZET.....	iii
ABSTRACT	iv
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR.....	v
KISALTMALAR	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ	x
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Önemi.....	2
1.2 Araştırmanın Amacı ve Kapsamı	2
1.3 Materyal ve Araştırma Yöntemleri	4
1.4 Literatür Özeti.....	8
1.4.1 Kamulaştırma kavramı, kamulaştırma süreci ve işleyişe ilişkin çalışmalar	8
1.4.2 Kamulaştırmatsız el atmaya ilişkin çalışmalar.....	18
1.4.3 Kamulaştırma davaları ve yargısal denetime ilişkin çalışmalar.....	22
1.4.4 Acele kamulaştırma ve özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemleriyle ilgili çalışmalar	23
1.5 İlave Araştırma Gereksinimi	29
2. KURAMSAL TEMELLER.....	31
2.1 Türkiye Elektrik Piyasasının Genel Yapısı	31
2.1.1 Lisanslı üretim.....	31
2.1.2 Lisanssız üretim.....	35
2.2 Mülkiyet	37
2.2.1 Zilyetlik	40
2.2.2 Mülkiyetin sınırlanması.....	42
2.3 Kamulaştırma	46
2.3.1 Kamulaştırmanın yasal yönü	47
2.3.2 Kamulaştırmanın süreci, koşulları ve işleyişi.....	48
2.3.3 Kamulaştırma yetkisi.....	49
2.3.4 Kamu yararı kararı.....	52

2.3.5 Türk Hukuk Sistemi'nde kamulaştırma	58
2.3.6 Kamulaştırmada bedel tespiti	61
2.3.7 Kısmen ve trampa yoluyla kamulaştırma işlemleri	67
2.3.8 Acele kamulaştırma	70
3. ELEKTRİK ÜRETİMİ YAPAN ÖZEL HUKUK TÜZELKİŞİLERİ LEHİNE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ.....	73
3.1 Anayasa Mahkemesi Nezdinde Özel Hukuk Tüzel kişileri Lehine ve Kanunlarda Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri Lehine Kamulaştırma İşlemleri.....	74
3.2 364 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'ne Göre Kamulaştırma İşlemi ve Türk Hukuk Sistemine Aykırı Uygulamalar	76
3.3 Özel Hukuk Tüzel kişileri Lehine Kamulaştırma İşlemlerinin Danıştay ve Yargıtay Kararları Çerçevesinde İncelenmesi	78
4. ÖZEL HUKUK TÜZELKİŞİLERİ LEHİNE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ SIRASINDA YAŞANAN SORUNLARIN ANALİZİ.....	83
4.1 Milli Emlak Müdürlükleriyle Yapılan Anket Çalışması Verilerinin Analizi	83
4.2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri İle Yapılan Anket Çalışması Verilerinin Analizi	103
4.3 Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi	117
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	126
KAYNAKLAR	138
EKLER.....	148
EK 1 Milli Emlak Müdürlükleriyle Yapılan Anket Çalışması Örneği	149
EK 2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri ile Yapılan Anket Örneği	155
ÖZGEÇMİŞ.....	163

KISALTMALAR

AIHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AIHS	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AYM	Anayasa Mahkemesi
ÇED	Çevresel Etki ve Değerlendirme Raporu
EPDK	Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu
EÜAŞ	Elektrik Üretim AŞ
HES	Hidroelektrik Santrali
IVSC	International Valuation Standards Council
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
LNG	Sıvı doğalgaz
MW	Megawatt
MEOP	Milli Emlak Genel Müdürlüğü Otomasyon Projesi
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
SPK	Sermaye Piyasası Kurumu
TEAŞ	Türkiye Elektrik AŞ
TEDAŞ	Türkiye Elektrik Dağıtım AŞ
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletim AŞ
TETAŞ	Türkiye Elektrik Ticaret ve Taahhüt AŞ
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
UDSK	Uluslararası Değerleme Standartları Kurumu

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Lisanslı elektrik üretiminin kaynaklara göre dağılımı	32
Şekil 2.2 Lisanslı üretimde yıllar itibariyle kamu - özel sektör dağılımı.....	33
Şekil 2.3 Lisanssız elektrik üretiminin kaynaklara göre dağılımı.....	35



ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 1.1 Grup büyüklüğüne göre ihtiyaç duyulan anket geri dönüş oranları.....	5
Çizelge 2.1 Elektrik üretim tesisi istatistikleri	33
Çizelge 2.2 Lisanslı elektrik üretiminin illere göre dağılımı	34
Çizelge 2.3 Lisanssız elektrik üretiminin illere göre dağılımı	36
Çizelge 4.1 Güvenilirlik analizi sonuçlarının ifade ettiği anlam.....	83
Çizelge 4.2 Anket sorularının cronbach's alpha değeri	84
Çizelge 4.3 Katılımcıların yaş grupları	84
Çizelge 4.4 Katılımcıların eğitim durumları	84
Çizelge 4.5 Katılımcıların mesleki deneyimleri.....	85
Çizelge 4.6 Katılımcıların yaş ve mesleki deneyim değişkenlerine göre durumları.....	85
Çizelge 4.7 Enerji firmalarının kamulaştırma sürecinde güçlük yaşamaları konusundaki görüşler	86
Çizelge 4.8 Milli Emlak Birimlerinin kamulaştırma sürecinde yaşadıkları bir takım güçlüklerin bulunması ile ilgili görüşler	86
Çizelge 4.9 Kamulaştırılacak taşınmazların yüzölçümü ve mülkiyet bilgilerine doğru ulaşılabilmesi hakkında görüşler	87
Çizelge 4.10 Kamulaştırılacak taşınmazların maliklerinin adres bilgilerine ulaşarak sorunsuz olarak tebligat yapılabilmesi ile ilgili görüşler	87
Çizelge 4.11 Kısmi kamulaştırma işlemlerinin sorunsuz olarak yapılabildiği konusundaki görüşler	88
Çizelge 4.12 Kamulaştırma işlemlerinin yürütüldüğü Milli Emlak teşkilatı çalışanlarının kamulaştırma konusunda yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olduğu hakkında görüşler	88
Çizelge 4.13 Kamulaştırma çalışmalarındaki aceleciliğin uygulamalarda problemler yaratması ile ilgili görüşler.....	89
Çizelge 4.14 Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların irtifak hakkı düzenlenmesine esas kıymet takdirlerinin, bilimsel yöntemlerle ve objektif olarak yapılması konusundaki görüşler	89
Çizelge 4.15 Enerji yatırımı yapılabilmesi için tescil harici yerlerin Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişikliklerin yapılması gerektiği ile ilgili görüşler	90
Çizelge 4.16 Kamulaştırılan taşınmazların değerlerinin doğru ve usulüne uygun bir şekilde belirlenmesi hakkındaki görüşler	90
Çizelge 4.17 Kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürütmesini teminen yatırımcı, mal sahibi ve uygulayıcı idarelerin koordinasyon içinde çalışmaları yürütmesi ile ilgili görüşler	91

Çizelge 4.18 Kadastro altlıklarının günün ihtiyaçlarına cevap vermesi hakkındaki görüşler.....	91
Çizelge 4.19 İlgili mevzuatta kurumların görev dağılımı yerinde olduğu ve kamulaştırma sürecini hızlandırması konusundaki görüşler	92
Çizelge 4.20 Enerji yatırımları için yapılan kamulaştırma uygulamalarının Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve taşra teşkilatına ilave yük getirmesi ile ilgili görüşler	92
Çizelge 4.21 Enerji sektöründe yatırım yapan firmaların, Milli Emlak Birimlerine hangi taleplerle geldikleri hakkındaki görüşler	93
Çizelge 4.22 Enerji sektöründe yatırım yapan firmaların Milli Emlak Birimlerine hangi aşamada geldikleri konusundaki görüşler	93
Çizelge 4.23 Enerji firmalarının kamulaştırma sürecinde karşı karşıya kaldıkları güçlüklerle ilişkin görüşler	94
Çizelge 4.24 Enerji firmalarının kamulaştırma sürecinde karşı karşıya kaldıkları güçlüklerin nasıl giderilebileceği ile ilgili görüşler.....	95
Çizelge 4.25 Milli Emlak Birimlerinin kamulaştırma sürecinde yaşadıkları güçlüklerle hakkındaki görüşler	96
Çizelge 4.26 Milli Emlak Birimlerinin kamulaştırma sürecinde yaşadıkları güçlüklerle yönelik çözüm önerileri konusundaki görüşler	97
Çizelge 4.27 Firmaların taleplerine ilişkin olarak Milli Emlak birimleri tarafından yaşanan en önemli güçlükler ile ilgili görüşler	98
Çizelge 4.28 Kamulaştırılacak taşınmazların değerlemesi alanında yaşanan en önemli güçlükler konusundaki görüşler	99
Çizelge 4.29 Türkiye’de genel olarak değerlendirme uygulamalarının iyileştirilmesi için yapılması gereken yasal ve kurumsal düzenlemeler hakkındaki görüşler	100
Çizelge 4.30 Değerleme uygulamalarının iyileştirilmesi için yapılması gereken kurumsal düzenlemeler ile ilgili görüşler.....	100
Çizelge 4.31 Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde kamulaştırma işlemleri ve değerlendirme sisteminin geliştirilmesine yönelik eğitim yapılmasına ilişkin görüşler	101
Çizelge 4.32 Eğitim verilmesi istenilen konular	101
Çizelge 4.33 Enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmalarının hangi kurum tarafından yapılması gerektiği ve nedenlerine ilişkin görüşler.....	102
Çizelge 4.34 Anket sorularının cronbach’s alpha değeri	103
Çizelge 4.35 İşlem ve izin süreçlerinin takibi için sektöre uygun bir bilgisayar yazılımı geliştirilmesi ve lisansların izlenmesine ilişkin görüşler.....	104
Çizelge 4.36 Rezervuar sınırlarının belirsiz olması nedeniyle aynı rezervuar üzerinde birden fazla yatırımcıya ruhsat verilmesi hakkında görüşler	104

Çizelge 4.37 Planlama ile uygulama arasına yeterli süreyi programlayıp, kamulaştırma yerine arsa ve arazi düzenlemesi, arazi toplulaştırması ya da imar planlaması yoluyla arazi edinilmesinin daha etkin sonuçlar vereceği ile ilgili görüşler.....	105
Çizelge 4.38 Enerji yapılarının yer seçiminde çevrenin korunmasına duyarlılık gösterildiği ile ilgili görüşler	105
Çizelge 4.39 Yatırımcının lisans almasının ardından, devletin kamuoyunun bilgilendirilmesinde yatırımcıya destek olmasının projenin halka tanıtımında yaşanan sorunların çözümüne yardımcı olacağı ile ilgili görüşler.....	106
Çizelge 4.40 Kamulaştırma çalışmalarında kadastral altlıkların günün ihtiyaçlarına cevap vermesi ile ilgili görüşler	106
Çizelge 4.41 Kamulaştırılacak taşınmazların yüzölçümlerinin doğru olarak bilinmesi ile ilgili görüşler	107
Çizelge 4.42 Kamulaştırılacak taşınmazların mülkiyet bilgilerine doğru olarak ulaşılabilmesi ile ilgili görüşler	107
Çizelge 4.43 Kısmi kamulaştırma işlemlerinin sorunsuz olarak yapılabilme olanakları ile ilgili görüşler	108
Çizelge 4.44 Santrallerin planlanma sürecinde, kamulaştırılması düşünülen yerlerdeki mal sahiplerinin katkı ve görüşlerine başvurulduğu ve mal sahiplerinin sürece dahil edilmesi ile ilgili görüşler.....	108
Çizelge 4.45 Özellikle yoğun kamulaştırma işlemi gerektiren proje çalışmalarında idarelerin deneyimli personele sahip olduğu ile ilgili görüşler	109
Çizelge 4.46 Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların irtifak hakkı düzenlenmesine esas kıymet takdirlerinin, bilimsel yöntemlerle ve objektif olarak yapıldığı ile ilgili görüşler.....	109
Çizelge 4.47 Tescil harici yerlerin enerji yatırımı yapılabilmesi amacıyla Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişikliklerin yapılması gerektiği ile ilgili görüşler	110
Çizelge 4.48 Kamulaştırılan taşınmazların değerlerinin doğru ve usulüne uygun bir şekilde belirlendiği ile ilgili görüşler	110
Çizelge 4.49 ÇED olumlu raporlarına karşı açılan idari davalarda mahkemelerce yürütmenin durdurulması kararı verilmesinin süreci uzattığı ile ilgili görüşler.....	111
Çizelge 4.50 Kamulaştırma işlemi esnasında hazırlanan bilirkişi raporlarının genellikle teknik ve bilimsel verilere uygun olduğu ile ilgili görüşler	111
Çizelge 4.51 Köylerde yapılan keşiflerde, köy muhtarlarının da bilirkişi heyetine katılmasının, raporun gerçeklikten uzak hazırlanmasına neden olabildiği ile ilgili görüşler	112
Çizelge 4.52 Kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürümesini teminen yatırımcı, mal sahibi ve uygulayıcı idarelerin koordinasyon içinde çalışmaları yürüttüğü ile ilgili görüşler.....	112

Çizelge 4.53 Türkiye'nin enerji politikaları stratejik olarak planlanarak, kurum ve kuruluşlar arası koordinasyon eksikliğinin giderilmesi gerektiği ile ilgili görüşler.....	113
Çizelge 4.54 Enerji yatırımları için yapılan imar planı tekliflerinde, ilgili idarelerin bekleme ve iade sürelerinin İmar Kanunu'nda belirtilmesinin, yatırım sürecini kısaltacağı ile ilgili görüşler	113
Çizelge 4.55 Elektrik üreticisi/tedarikçisi firmaların satış üzerinden ödedikleri payların azaltılarak maliyetlerin düşürülmesi gerektiği ile ilgili görüşler.....	114
Çizelge 4.56 Mevcut mevzuat kapsamında elektrik üretimi konusunda sürecin kısaltılması amacıyla mevzuat çalışmalarının yapılarak kurumların yetkilerinin yeniden düzenlenmesi gerektiği ile ilgili görüşler	114
Çizelge 4.57 İstisnai bir yöntem olarak uygulanması gereken acele kamulaştırma işleminin EPDK tarafından olağan bir kamulaştırma yöntemi gibi kullanılmasının önlenmesi için Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklik yapılması gerekliliği konusundaki görüşler	115
Çizelge 4.58 Üretim tesisinin inşaatına başlanması sırasında yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere verilen altı aylık ek sürenin yeterliliği ile ilgili görüşler.....	115
Çizelge 4.59 Üretim tesisinin inşaatına başlanması için yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere verilen ek süre hakkındaki görüşler	116
Çizelge 4.60 Proje sahalarının yeterince etüt edilip edilmemesine ilişkin görüşler	116
Çizelge 4.61 Enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma işlemlerinin hangi kurum tarafından yürütülmesi gerektiği konusundaki görüşler	117

1. GİRİŞ

Son yıllarda dünyada ve Türkiye’de artan liberalleşme politikasının etkisi ile bir yandan kamu işletmeleri ve taşınmazlarının özelleştirilmesi uygulamalarına hızla devam edilmekte, diğer yandan da artan ve çeşitlenen kamusal ihtiyaçlar için kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz edinimi ve kamulaştırma yapma zorunlulukları devam etmektedir. Bu yapı, birçokları tarafından çelişkili gibi değerlendirilse de, esasen kamunun, görev alınmasına gerek kalmayan alanlardan çekilerek yeni kamusal hizmet gereksinimlerinin doğduğu alanlara yönelmesi, hem kaynak kısıtları hem de piyasa ekonomisinin gereklerine uyum yönlerinden zorunluluk arz etmektedir.

Kamusal gereksinimler kişilerin yalnız başlarına gideremedikleri ortak gereksinimler biçiminde tanımlanmaktadır. Kamu idareleri, kişilerin gereksinim duyduğu kamusal nitelikteki hizmetlere ilişkin iş ve işlemleri yapmakla görevlendirilmiştir. Bu hizmetleri yerine getirebilmek için idareler kaynağını Anayasa’dan alan üstün yetkilere sahiptirler. Bu yetkilerden biri olan kamulaştırma, uluslararası hukuk tarafından da güvence altına alınan ve hukukun bireylere sağladığı temel bir hak olan mülkiyet hakkının sona erdirilmesine kadar varan bir müdahale yetkisini içermektedir.

Değişen piyasa koşullarına ve anlayışına bağlı olarak birçoğu doğal tekel niteliğindeki hizmet alanlarında özel kişi ve kurumlara ruhsat veya sözleşme yoluyla imtiyaz veya işletme hakkının verilmesi tercih edilmektedir. Özellikle elektrik üretimi ile dağıtımı, madencilik, doğal gaz ve petrol gibi sektörlerde hizmetlerin kamu idareleri tarafından görülmesi yerine özel kişi ve kurumlara gördürülmesi uygulaması, işlem maliyeti ve diğer avantajları nedeni ile giderek yaygınlaşmaktadır. Bu hizmetlerin gereği gibi yerine getirilebilmesi için hizmeti yürütecek gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine bazı ayrıcalıklar da tanınmakta ve bu ayrıcalıklar özellikle idare hukuku uzmanlarınca eleştiri konusu yapılmaktadır (Gönen 2010). Bu ayrıcalıklardan biri de kanunlarda belirtilmiş olması şartı ile lehlerine kamulaştırma yapılmasının istenilmesi hakkıdır.

Kamulaştırma talebi, gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından denetimine tabi olduğu kamu idaresine yapılmakta, kamulaştırma işlemleri söz konusu kamu

idaresince yürütölmekte, taşınmaz kamu idaresinin veya Hazinesinin mülkiyetine geçmekte ve kamulaştırma bedeli ile diğler giderleri ise talepte bulunan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından ödenmektedir. Ruhsat sahibi gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine, genellikle ruhsat süresince, kamulaştırılan taşınmaz üzerinde bedelsiz irtifak hakkı ya da kullanma izni verilmektedir. Gerçek kişilerin lehine kamulaştırma yapılması kanunen mümkün olmakla birlikte, uygulamada bu duruma rastlanmaması nedeniyle çalışmada yalnızca özel hukuk tüzel kişilerinden bahsedilmekle yetinilecektir. Bu çalışmada öncelikle kamulaştırma ile mülkiyet kavramları ve bu kavramların koşulları incelenmiş olup, elektrik üretimi yapan kurumlar lehine kamulaştırma işlemlerinin yasal dayanakları ve sonuçları değlerlendirilmiştir.

1.1 Araştırmanın Önemi

Dünyada giderek artan nüfus ile orantılı olarak enerji talebi de artmaktadır. Bu nedenle enerji üretimi ile enerji talebi arasındaki dengenin sağlanması giderek önemini artıran bir konu haline gelmiştir. Enerjinin kamusal mal olması, enerji üretiminin kamu yararının sağlanmasına yönelik bir faaliyet olarak görölmesini sağlamakta ve gerek kamu gerekse özel sektör tasarrufunda bulunan enerji üretim tesislerinin inşası için ihtiyaç duyulan taşınmazların temininde, kamulaştırmanın da dâhil olduğı taşınmaz edinme yöntemleri kullanılmaktadır. Enerji yatırımına atfedilen önem nedeniyle, kamulaştırma işlemlerinde taraf olan tüm paydaşlar bakımından sürecin doğru ve sorunsuz bir biçimde yürütöllebilmesinin önemi de artmaktadır.

Araştırmada kamulaştırma uygulamalarına ilişkin mevzuatın irdelenmesinin ardından, bu mevzuat çerçevesinde yapılan kamulaştırma işlemleri sırasında karşılaşılan zorluklar, elektrik üretimi yapan özel kurumlar ile kamu kurumları açısından incelenerek karşılaşılan sorunların analizi yapılmış olup tespit edilen sorunlara karşı getirilen çözüm önerileri ile çalışmanın enerji yatırım sektörüne katkı sunmasına gayret edilmiştir.

1.2 Araştırmanın Amacı ve Kapsamı

Gün geçtikçe artan enerji talebinin karşılanabilmesi kamu yararı kavramıyla doğrudan ilişkili bir konudur. Türkiye’de elektrik üretimi yapan birçok santral bulunmaktadır.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK)'nın verilerine göre lisanslı ve lisanssız olarak üretim yapılan santrallerin toplam kurulu gücü 88.497,62 MW'dır. Türkiye'de kurulu gücün kaynaklara göre dağılımına bakıldığında; elektrik üretiminin %33,81'ini karşılayan doğalgaz santrallerinin 25.884,97 MW, %24,69'unu karşılayan barajlı santrallerin 20.534,80 MW, %11,54' n  karşılayan linyit santrallerinin 9.597,12 MW, %10,75'ini karşılayan ithal kömür santrallerinin 8.938,85 MW, %9,32'sini karşılayan akarsu santrallerinin 7.748,90 MW ve %9,33' n  karşılayan rüzgar enerji santrallerinin 6.994,22 MW toplam kurulu güçlerinin olduğu gözlenmektedir (Anonim 2019a). Türkiye'nin iki adet nükleer enerji projesi de bulunmakta olup, bunlardan biri yapım aşamasında diğeri ise proje aşamasındadır. Ayrıca    nc  bir santralin yapılabilirliğine dair çalışmalar devam etmektedir.

Enerji arzının taleple paralel olarak artırılabilmesi kanunlarla da desteklenmektedir. Bu Kanunlardan ikisi 4628 sayılı Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun¹ ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu²'dur. Her iki Kanunun da genel gerekçesinde amacın, 2001 yılında yapılan elektrik reformu sonrası elektrik piyasasının bazı katmanlarında rekabetin önündeki engellerin kaldırılarak rekabetçi bir piyasanın oluşturulması ve bazı katmanlarında ise tüm taraflara karşı eşit bir yaklaşımın sergilendiği bir çerçevenin çizilmesi olduğu ve Kanunlardaki nihai amacın ise tüketicilere düşük maliyetli elektrik kullanma imkanının ve arz güvenliğinin sağlanması olduğu belirtilmektedir. Bu amaç doğrultusunda sürekli ve düşük maliyetle üretim yapan, güçlü ve istikrarlı bir elektrik piyasasının oluşturulmasını teminen enerji santrallerinin proje sahasında bulunan taşınmazların, yatırımı yapan özel kuruluşlar lehine kamulaştırılmasına olanak sağlanmaktadır. Araştırmanın amacı söz konusu kamulaştırma sürecinin ilgili idareler, yatırımcı kuruluşlar ve taşınmaz malikleri açısından analiz edilerek tarafların karşılaştıkları sorunların tespit edilmesi ve bu sorunlara karşı getirilecek çözüm  nerileri ile sektöre katkı sağlayacak konulara dikkatlerin çekilmesidir.

Türk Hukuk Sistemi'nde elektrik  retilimi yapan özel kurumlar lehine kamulaştırma işlemlerinin incelendiği bu çalışmanın sonuçları 5 bölümde sunulmuştur. Birinci

¹ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 3/3/2001, Sayı: 24335.

² T.C. Resmi Gazete, Tarih: 30/3/2013, Sayı: 28603.

bölümde; konunun önemi, amaçları, kapsamı, kısıtlılıkları, materyal ve araştırma yöntemleri, ikinci bölümde; kamulaştırma kavramı, kamulaştırma süreci, sürecin işleyişi ve Türkiye elektrik piyasasının genel yapısı, üçüncü bölümde; Türk Hukuk Sistemi'nde elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemleri ve bu işlemler hakkında verilmiş Danıştay ve Yargıtay kararları, dördüncü bölümde; özel kurumlar lehine yapılan kamulaştırma işlemleri sırasında yaşanan sorunların anket çalışmalarından yola çıkarak analizi ve son olarak beşinci bölümde çalışmanın genel sonuçları ve sunulan öneriler sıralanmıştır.

1.3 Materyal ve Araştırma Yöntemleri

Araştırmada mevzuat, literatür incelemesi ve alan çalışmasına dayalı bir yöntem izlenmiştir. İlk aşamada mülkiyet ve mülkiyeti sınırlayan kavramlardan biri olan kamulaştırma kavramı incelenerek, özel hukuk tüzel kişileri lehine yapılan kamulaştırma işlemleri mevzuat açısından analiz edilmiş, ikinci aşamada lehine kamulaştırma yapılan kurumlar ile kamulaştırma işlemlerini yürüten kamu kurumlarının bu süreçte karşılaştıkları sorunların tespitine yönelik iki ayrı anket çalışması yapılmış ve anketlerin e-posta yoluyla gönderilerek toplanması yoluna gidilmiştir.

Uygulamada anketlerin cevaplanma oranlarının çoğunlukla %40-60 arasında değişmesine ve posta ile yapılan anketlerde bu oranlarının çok daha düşük olmasına rağmen (Büyüköztürk 2005), e-posta yoluyla gönderimin tercih edilme nedenleri; çalışmanın geniş bir kitle ile yapılması, anket yapılan grupların geniş bir coğrafyaya yayılması, anketin imzasız olarak cevaplanabilmesi nedeniyle katılımcıların daha objektif olmalarının mümkün olması, anket formlarının yazılı olarak gönderilmesinin katılımcıların soruları tekrar okumaları ve daha iyi anlamaları bakımından avantaj sağlaması ve yöntemin anketin maliyetini büyük ölçüde düşürmesidir.

Temsilin yüksek olabilmesi için elektrik üretimi yapan firmalar arasından kurulu gücü 150 MW'nin üzerinde olan 120 firmaya ve 81 ilde bulunan Milli Emlak Müdürlüklerinin tamamına anket gönderilmiş, geri dönüş oranının artırılması için anket gönderilen katılımcılar en az bir kez telefonla aranmış ve katılımcıların güvenlik konusundaki endişelerinin azaltılabilmesi için gönderim sırasında kurumsal e-posta kullanılmıştır.

Anket çalışması sonucunda, gönderim yapılan 81 il müdürlüğünün 51'inden, 120 adet firmanın 41'inden geri dönüş sağlanmıştır. Literatürde yeterli görülen anket geri dönüş oranlarına bakıldığında, 81 il müdürlüğü için geri dönüş oranının %25 ile 20 anket, 120 firma için anket geri dönüş oranının %21 ile 25 anket olması nedeniyle gerekli yeterliliğin sağlandığı gözlenmektedir (Çizelge 1.1).

Çizelge 1.1 Grup büyüklüğüne göre ihtiyaç duyulan anket geri dönüş oranları (Nulty 2008)

Grup Büyüklüğü	Gerekli Geri Dönüş Sayısı	Gerekli Geri Dönüş Yüzdesi
10	7	%75
20	12	%58
30	14	%48
40	16	%40
50	17	%35
60	18	%31
70	19	%28
80	20	%25
90	21	%23
100	21	%21
150	23	%15
200	23	%12

Özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemleri, ilgili idareler ve firmaların ortak çalışmalarıyla yürütülmektedir. Bu tezin amacı bu süreçte yaşanan sıkıntıların tespit edilerek bunların analiz edilmesi ve sorunların çözümüne yönelik öneriler sunulmasıdır. Kamulaştırma sürecinde sorun olabileceği düşünülen ve firmalar ile kamulaştırma işlemlerini yürüten idare olan Milli Emlak Genel Müdürlüğü bakımından araştırma konusu yapılan hususlar aşağıda belirtildiği gibidir:

- Firmaların üretim lisansı aldıkları rezervuar sınırlarıyla ilgili sorun bulunmakta mıdır?
- Üretim tesisinin inşaatına başlanması için 6446 Sayılı Kanun hükümlerine göre verilen 6 aylık ek süre yeterli midir?

- Kamulaştırma uygulaması yerine toplulaştırma gibi başka uygulamaların kullanılması mümkün müdür?
- Projenin planlanması aşamasında sahalara yeterince etüt edilmekte midir?
- Proje sahaları seçilirken çevreye yeterince duyarlılık gösterilmekte midir?
- Halka projeler konusunda yeterince bilgi verilip, planlanma sürecinde kamulaştırılması düşünülen yerlerdeki mal sahiplerinin katkı ve görüşlerine başvurulup, mal sahipleri sürece dahil edilmekte midir?
- Kamulaştırması yapılacak taşınmazların mülkiyet, yüzölçümü, kadastral altlık ve malik bilgilerine doğru olarak ulaşılabilmekte midir?
- Kısmi kamulaştırma işlemleri sorunsuz olarak yapılabilmekte midir?
- Yoğun kamulaştırma işlemi gerektiren proje çalışmalarında idarelerin deneyimli personel sayıları yeterli midir?
- Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazların kamulaştırma ve irtifak hakkı düzenlenmesine esas kıymet takdirleri, bilimsel yöntemlerle ve objektif olarak yapılmakta mıdır?
- Kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürümesini teminen yatırımcı, mal sahibi ve uygulayıcı idareler koordinasyon içinde çalışmalarını yürütebilmekte midir?
- İlgili idarelerin görev alanlarında, ilgili mevzuatta ya da işlem süreçlerinde değışiklik yapılarak yatırım sürecinin kısaltılması mümkün müdür?
- 2942 Sayılı Kanun'a göre istisnai bir yöntem olarak uygulanması gereken acele kamulaştırma işleminin EPDK tarafından olağan bir kamulaştırma yöntemi gibi kullanılması yerinde bir uygulama mıdır?
- Kamulaştırma çalışmalarındaki acelecilik uygulamalarda problemler yaratmakta mıdır?
- İlgili mevzuatta kurumların görev dağılımı yerinde midir ve bu dağılım kamulaştırma sürecini hızlandırmakta mıdır?

Kamulaştırma sürecindeki sorunların analizi amacıyla kamulaştırma uygulamalarını yürüten idare konumundaki Milli Emlak Genel Müdürlüğünün taşra teşkilatını oluşturan Milli Emlak Müdürlükleriyle yapılan anket çalışması sırasında, özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemlerinin yürütüldüğü idareler araştırmanın evrenini oluştururken araştırmanın örneklemini Milli Emlak İl Müdürlükleri oluşturmaktadır. Anket

alışmasına 51 İl Müdürlüğü katılmış olup, toplam 30 sorunun 3 tanesi demografik bilgiler, 4 tanesi şıklı, 11 tanesi açık uçlu ve 14 tanesi likert ölçeğine uygun sorulardan oluşmuştur.

Milli Emlak Müdürlükleriyle yapılan anketin varsayımları şunlardır:

- Araştırmaya katılan katılımcıların evreni temsil edecek nitelikte oldukları,
- Araştırmada kullanılan öleğın özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemlerinde yaşanan problemleri belirleme gücüne sahip olduğu,
- Araştırmaya katılan katılımcıların sorulara verdikleri cevapların gerçek beyanları olduğu ve herhangi bir etkiye maruz kalmadıkları,
- Araştırmada verileri toplamak için kullanılan açık uçlu ve likert ölçeğine çevrilmiş sorulara yapılan güvenirlilik analizinden hareketle öleğın amaçlanan hedefler için yeterli olduğu varsayılmıştır.

Milli Emlak Müdürlükleriyle yapılan anket çalışmasının sınırlılıkları aşağıda belirtildiğidir:

- Araştırma, Milli Emlak Genel Müdürlüğünün taşra teşkilatını oluşturan ve 81 ilde hizmet veren Milli Emlak Müdürlükleri,
- Verileri toplamak için kullanılan açık uçlu ve likert ölçeğine çevrilmiş sorulardan elde edilen sonuçlar,
- Literatür taraması sonucunda elde edilen bilgi ve veriler ile sınırlıdır.

Kamulaştırma sürecindeki sorunların analizi amacıyla elektrik üretimi yapan ve lehine kamulaştırma yapılan özel hukuk tüzel kişileri ile yapılan anket çalışmasında, araştırmanın evrenini elektrik üretimi yapan ve lehine kamulaştırma yapılan özel hukuk tüzel kişileri oluştururken araştırmanın örneklemini elektrik üretimi yapan ve 150 MW'nin üzerinde kapasiteye sahip olan 120 adet özel hukuk tüzel kişisi oluşturmaktadır. Anket çalışmasındaki toplam 33 sorunun 3 tanesi firmanın tanıtım bilgileri, 2 tanesi şıklı, 5 tanesi açık uçlu ve 23 tanesi likert ölçeğine uygun sorulardan oluşmuştur.

Elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri ile yapılan anket çalışmasının varsayımları şunlardır:

- Araştırmaya katılan katılımcıların evreni temsil edecek nitelikte oldukları,
- Araştırmada kullanılan ölçeğin özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemlerinde yaşanan problemleri belirleme gücüne sahip olduğu,
- Araştırmaya katılan katılımcıların sorulara verdikleri cevapların gerçek beyanları olduğu ve herhangi bir etkiye maruz kalmadıkları,
- Araştırmada verileri toplamak için kullanılan açık uçlu ve likert ölçeğine çevrilmiş sorulara yapılan güvenirlik analizinden hareketle ölçeğin amaçlanan hedefler için yeterli olduğu varsayılmıştır.

Elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri ile yapılan anket çalışmasının sınırlılıkları aşağıda belirtildiği gibidir:

- Araştırma, elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri,
- Verileri toplamak için kullanılan açık uçlu ve likert ölçeğine çevrilmiş sorulardan elde edilen sonuçlar,
- Literatür taraması sonucunda elde edilen bilgi ve veriler ile sınırlıdır.

1.4 Literatür Özeti

Elektrik üretimi yapan özel kurumlar lehine kamulaştırma işlemleri incelenirken, kamulaştırma ile ilgili yapılan çalışmalar detaylı olarak araştırılarak konuya ait veriler; kamulaştırma kavramı, kamulaştırma süreci ve işleyişe ilişkin çalışmalar, kamulaştırmaz el atmaya ilişkin çalışmalar, kamulaştırma davaları ve yargısal denetime ilişkin çalışmalar ve acele kamulaştırma ile özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemleriyle ilgili çalışmalar olmak üzere 4 başlık altında toplanarak aşağıda sunulmuştur.

1.4.1 Kamulaştırma kavramı, kamulaştırma süreci ve işleyişe ilişkin çalışmalar

Demircan (1991) tarafından yapılan çalışmada; Adana ili Seyhan ve Yüreğir ilçelerindeki kamulaştırma işlemleri sırasında taşınmazlar için yapılan kıymet takdir çalışmalarında

uygulanabilecek kapitilizasyon oranının tespit edilmesi ve bu sayede kamulaştırma davalarının süresinin kısaltılması, kıymet takdiri bakımından idare ile malikler arasında çıkan uyuşmazlıkların azaltılması ve kamulaştırma bedellerinin adil olarak tespiti yapılmıştır. Çalışma sonucuna göre sulu arazilerde geçerli oran % 5,50, kuru arazilerde % 4,91 ve araştırma alanında geçerli ortalama oran ise % 5,33 olarak tespit edilmiştir.

Karaismail'in (1991) araştırmasında; karayollarının yapımları sırasında ihtiyaç duyulan taşınmazların kamulaştırma yoluyla elde edildiği, ancak kamulaştırma maliyetlerinin yol yapım maliyetlerine eş bir düzeye ulaşması nedeniyle yol yapım faaliyetlerinin giderek zorlaştığı belirtilerek söz konusu çalışmalarda kamulaştırma uygulaması yerine İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinin uygulanması önerisi yapılmıştır. Çalışma sonucunda Kamulaştırma uygulaması yerine imar uygulaması yapılarak taşınmazı kamulaştırılacak maliklerin mağdur olmasının önlenilebileceği ve karayolu çevresindeki yapılaşmanın plan dahilinde olmasının sağlanabileceği sonuçlarına ulaşılmıştır.

Hasgür'ün (1997) çalışmasında; kamulaştırma kavramı incelenerek, kamulaştırmaya dayanak teşkil eden kamu yararı kararının Türk ve Alman hukuk sistemindeki yeri ve içeriği karşılaştırmalı olarak incelenmiş, kanun koyucunun mülkiyet ve toplum yararını bağdaştıran düzenlemeler yapmasının hukuk devletinin bir gereği olduğu vurgulanmıştır.

Baş'ın (1998) çalışmasında; kamulaştırma çalışmaları sırasında coğrafi bilgi sistemlerinden yararlanılarak sürecin kısaltılması üzerinde durulmuş, kamulaştırma uygulamaları sırasında karşılaşılan sorunlar irdelenmiş, kamulaştırma faaliyetlerinde karşılaşılan sorunlar analiz edilmiş, coğrafi bilgi sistemlerinin yaygınlaştırılmasının sağlayacağı faydalar açıklanmış ve pilot uygulama sonuçları ile yapılan değerlendirmelerin geçerliliği desteklenmiştir. Çalışma sonucunda bu sistemin geliştirilmesinin ve daha yaygın bir şekilde kullanılmasının kamulaştırma çalışmalarını hızlandıracağı görüşü ortaya konulmuştur.

Taş (2002) tarafından yapılan çalışmada; kamulaştırma kavramı, kamulaştırma süreci ve kamulaştırma usulleri, yerel yönetim kavramı, tarihi gelişimi ve yerel yönetimler tarafından yapılan kamulaştırma uygulamaları tartışılmıştır. Çalışma kapsamında

belediyeler tarafından yapılan kamulaştırma uygulamalarının değerlendirmesi yapılmış ve temel sorunlara yönelik çözüm nerileri sıralanmıştır.

Sert'in (2005) araştırmasında; kamulaştırma ve toplulaştırma uygulamaları kavramsal olarak incelenerek, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü verileri ve GAP projesinin uygulandığı yerleşimlerde yapılan anket çalışmaları kullanılarak, arazi ediniminde kullanılan iki yöntemin karşılaştırması yapılmış, arazi toplulaştırmanın, kırsal alanda karşılaşılan ekonomik, sosyal ve kadastral problemlerin çözümünde iyi bir seçenek olduğu değerlendirilmiştir.

nsal'ın (2005) eserinde; idarenin mal edinme yöntemlerinden olan istimval ile kamulaştırma kavramları açıklanmış ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda 2001 yılında yapılan değişiklik ile kamulaştırma işleminin malike tebliğ edildiği tarihinin değişmesi, kamulaştırmada bedel artırım davalarının kaldırılması ve bedelin ödenmesi gibi önemli konulardaki gelişmeler tartışılmıştır.

Ceylan'ın (2005) araştırmasında; taşınmaz edinme yöntemlerinden biri olan kamulaştırma uygulamaları kavramsal olarak açıklanmış ve uygulama sorunları tartışılmıştır. İstanbül ilinde elde edilen taşınmazların bugünkü kullanım şekilleri, Avcılar ve Pendik ilçelerindeki kamulaştırma uygulamaları incelenmiş ve çalışma sonucunda kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazların amacına uygun biçimde kullanıldığı sonucuna ulaşılmıştır.

Köycü (2006) tarafından yapılan çalışmada; kentleşme ve kentsel arazi politikaları incelenerek, bu politikalardan biri olan kamulaştırma, kavramsal olarak ele alınmış ve kamulaştırma uygulamalarında karşılaşılan sorunlar irdelenmiştir. Değerlendirme sonuçlarına göre; idarelerde ve yargı kurumlarında teknik altyapı, personel sayısı ve mesleki gelişim konusunda iyileştirmeler ile kamulaştırma uygulamalarına dair yasal düzenlemeler yapılmasının sorunları azaltmada etkili olacağı belirtilmiştir.

Pahlivan'ın (2008) araştırmasında; kamulaştırma kavramı ele alınarak, kamulaştırma bedelinin tespit esasları, bilirkişi incelemeleri ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları çerçevesinde değerlendirilmiştir. Adli ve idari yargı kurumlarında ve

kamulaştırma yapan idarelerde; görev yapan personel sayısının artırılmasının, fiziki şartların iyileştirilmesinin ve personel eğitimlerinin düzenlenmesinin kamulaştırma sürecini kısıltacağı vurgulanmıştır.

Şener (2009) tarafından yapılan araştırmada; kamulaştırma kavramı ve kamulaştırma sürecine değinilerek, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun³ 8'inci maddesinde yer alan satın alma usulüyle kamulaştırma işlemleri detaylı olarak ele alınmış, malik tarafından kamulaştırmanın iptali istemiyle idari yargıda görülen dava sonucunda kamulaştırma işlemi iptal edilirse, idare adına yolsuz tescil edilen taşınmazın malik tarafından geri alınabilmesi için düzeltim davası açılması gerekmeksizin idareye yapılacak başvuruyla taşınmazın geri alınmasının uygun olacağı görüşü ileri sürülmüştür.

Tepe'nin (2009) araştırmasında; kamulaştırma kavramı ve kamulaştırma sürecine değinilerek, Ankara-Konya demiryolu bağlantı projesi kapsamında Yenice, Kocahacılı ve Özyurt Köylerinde yapılan kamulaştırma işlemlerinde belirlenen bedellerin, alternatif yöntemler olan karşılaştırma ve bulanık mantık yöntemlerle yeniden belirlenmesi neticesinde elde edilen sonuçlar tartışılmış, kırsal alanda taşınmazın gerçek karşılığına ulaşabilmek için bulanık mantık yönteminin alternatif bir yöntem olarak kullanılabileceği değerlendirilmiştir.

Uzer'in (2010) araştırmasında; sit alanlarının Hazine uhdesine alınmasında trampa, kamulaştırma ve sertifika yöntemlerinin uygulanması ele alınarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nca edinim yöntemi olarak öngörülen kamulaştırma uygulamaları Muğla ilinden seçilen örneklerle değerlendirilmiştir. Kamulaştırma bedellerinin gerçek değere yakın belirlenebilmesi için tespit komisyonlarında en az bir lisanslı değerlendirme uzmanı bulunmasının, bedel belirlenmesinde kamulaştırma sonrası değer artışlarının da hesaba katılmasının, sit alanları için il bazında veri tabanlarının oluşturulmasının ve gerekli kanuni düzenlemelerin yapılmasının, sit alanlarında yapılan kamulaştırma uygulamalarında yaşanan sorunları azaltacağı görüşü öne sürülmüştür.

³ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 08/11/1983, Sayı: 18215.

Balcı (2010) tarafından yapılan çalışmada; şehirlerin ihtiyaç duyduğu ulaşım projelerinin gerçekleştirilmesinde; katlanılan kamulaştırma maliyetlerinin proje maliyetleri üzerine etkileri ele alınarak İstanbul'un Kadıköy, Şişli ve Küçükçekmece ilçeleri pilot bölge sonuçlarına göre konu tartışılmıştır. Çalışma sonucunda kamulaştırma maliyetinin yapım maliyetine; Kadıköy raylı sisteminde % 300, Şişli Piyalepaşa yolunda % 23, Küçükçekmece Halkalı yolunda % 12 ilave maliyet getirdiği ve bu nedenle taşınmaz mülkiyetinin ediniminde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinin yetersiz kaldığı durumlar için yeni düzenleme yapılması gerektiği ve ayrıca taşınmazların yolda kalan kısmı için düzenleme ortaklık payı olan yüzde 40'ı geçmemek üzere idarelere el atma yetkisinin verilmesinin maliyetleri azaltacağı ifade edilmiştir.

Evren'in (2012) araştırmasında; kamulaştırma işleminin kamu yararı için yapıldığı, ancak taşınmaz maliki olan kişinin mülkiyet hakkına zorla el konulması şeklinde yapılan bu işlemin, temel hak ve hürriyetler açısından tartışmaların doğmasına da sebep olduğu, kamulaştırma işlemlerinin ve mevzuatının özellikle siyaset, ekonomi, hukuk, psikoloji, iletişim gibi alanlarla birlikte yapılacak çalışmaların sonuçlarına göre düzenlenmesi gerektiği, kamusal fayda ile taşınmazı kamulaştırılan kişinin memnuniyetinin aynı zamanda temini için Kentsel Kalite ve Kararlara Katılımı Artırma (4K1A) Meclisinde konuların istişare edilmesi yoluyla alternatif yöntemler olan imar uygulamaları ve takas gibi yöntemler denendikten sonra, en son tercih olarak kamulaştırma yoluna gidilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Ergüven (2013) tarafından yapılan çalışmada; Devletin kamu hizmetlerini yürütürken ihtiyaç duyduğu taşınmazlar için başvurduğu yöntem olan kamulaştırma tanımlanarak 2001 yılında 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun⁴ ile yapılan değişiklikle kamulaştırma uygulamaları sırasında öncelikli yöntem olarak satın alma usulünün kullanılmasının gerek malik ve idareyi eşit kılan yenilikçi bir uygulama olması, gerekse hukuk devleti ilkesine uygun bir anlayışı getirmesi nedeniyle yerinde bir uygulama olduğu görüşü öne sürülmüştür. Çalışma sırasında satın alma yöntemine ilişkin işleyiş ve maliklerin hak arama yolları ele alınarak Kara Avrupası devletlerinde satın alma usulü uygulamaları incelenmiş ve Türkiye uygulamasıyla

⁴ T.C. Resmi Gazete Tarih: 05/05/2001, Sayı: 24393.

karşılaştırılmıştır. Karşılaştırma sonucunda; 2942 Sayılı Kanun'da yapılan 2001 yılı değişikliklerine rağmen Kanun'un halen kamulaştırma sürecinde ortaya çıkacak sorunları öngörerek çözüm sunabilecek içerikte olmadığı ortaya konulmuştur.

Atik'in (2013) çalışmasında; kamulaştırma kavramı ve süreci ile bu süreçte idarece yapılan uygulamaların yargısal denetimi ele alınarak kamulaştırma sürecinde karşılaşılan aksaklıkların; 2942 Sayılı Kanun, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu⁵ ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'da⁶ yapılacak değişiklikler ile giderilebileceği değerlendirilmiştir.

Yeniay (2013) tarafından yapılan çalışmada; kamulaştırma kavramı ve bu kavramın mülkiyet hakkı ile ilişkisi incelenmiş, kamulaştırma işleminin idari aşamasının hukuka uygunluğu yargı kararlarına da değinilerek ele alınmıştır. Çalışma sonucunda kamu idarelerinin, kamulaştırma kurallarına uyması gerektiği değerlendirilmiştir.

Özel'in (2013) araştırmasında; mülkiyet hakkı ve hakkın kapsamından bahsedilerek mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıyan kamulaştırma kavramı ve kamulaştırma süreci incelenmiş, idarelere tanınan Anayasal bir yetki olan kamulaştırmanın koşulları değerlendirilmiş 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.

Esen (2014) tarafından yapılan çalışmada; kamulaştırmaya esas taşınmazların değerlendirme işlemleri ve kamulaştırma bedelinin tespiti çalışmalarında, İzmir ili sınırları içinde bulunan Konak ilçesi Bozyaka ve Gürçeşme Mahalleleri; Karşıyaka ilçesi Dedebaşı Mahallesi; Çiğli ilçesi Balatçık Mahallesi ve Karabağlar ilçesi Bozyaka Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 166 adet yol kamulaştırmasına ait veriler kullanılmış, yapay sinir ağları ve bulanık mantık tekniklerinden faydalanılarak taşınmazların değerlendirme işlemleri yapılmıştır. Uygulanan tekniklerinin tahmini başarılarının ölçülmesi için çoklu regresyon

⁵ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 16/03/1982, Sayı: 17635.

⁶ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 31/05/2012, Sayı: 28309.

analizine başvurulmuş, değerlendirme sırasında kullanılan veriler sayısallaştırılarak veri setleri oluşturulmuş, veri setlerine yapay sinir ağları, bulanık mantık ve çoklu regresyon analizi yöntemlerinin uygulanması sonucu 12 adet model oluşturulmuştur. Modellerin başarıları birbirleri ile karşılaştırılmış ve bulanık mantık yöntemi ile başarılı tahminlerde bulunduğu değerlendirilmiştir.

Demirbaş'ın (2014) araştırmasında; İstanbul'da bulunan içme suyu havza alanlarının kirlenmeye karşı korunması için mutlak koruma alanlarında yürütülen kamulaştırma çalışmaları ele alınarak kamulaştırılacak taşınmazlara dair idarelerce belirlenen bedeller ve bu bedellere karşı maliklerce açılan davalar incelenmiş, idarelerin kıymet takdiri sırasında kesinleşmiş mahkeme kararlarında belirlenen rayiç bedeller üzerinden taşınmaz bedelini belirlemeleri durumunda uzlaşma yoluyla yapılan kamulaştırmaların sayısını artıracak ve bu artışın hem maliklerin, hem de idarenin menfaatine olacağı değerlendirilmesinde bulunulmuştur.

Ayten (2015) tarafından yapılan çalışmada; yapılan araştırmalar sonucu Türkiye'de planlanan çeşitli projeler kapsamında yapılan kamulaştırmaların, taşınmaz maliklerinin fikirleri alınmadan veya başka çözüm yolları aranmadan zorla yapılması nedeniyle kamulaştırmayı yapan proje sahibi idarelerin ve taşınmazları kamulaştırılan kişilerin ortaya çıkan nihai sonuçtan memnun olmadığının belirlendiği belirtilerek, kamu yararının sağlanması için gerekli taşınmazların temininin kamulaştırma dışında arazi toplulaştırma gibi alternatif yöntemlerle sağlanabileceği sonuç ve kanaatine varıldığı belirtilmiştir.

Er'in (2015) çalışmasında; kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulan taşınmazların ediniminde uygulanan kamulaştırma yöntemi sonrasında kamulaştırılan taşınmazlarda inşa edilen altyapı tesislerinin çevre taşınmazlarda yarattığı değer artışları ele alınmıştır. Kastamonu ili Taşköprü ilçesi Ağcıkışi Mahallesi sınırları içindeki Taşköprü çevre yolu, örnek uygulama alanı olarak alınarak arsa ve arazi düzenlemesi ve arazi toplulaştırması projelerinin kamulaştırmaya alternatif yöntemler olarak kullanılabileceği ve bu yolla değer artışının çevre taşınmazlara eşit dağılmasının sağlanabileceği değerlendirilmiştir.

Eroğlu (2016) tarafından yapılan çalışmada; bir kamu tüzel kişinin, kamu hizmetinin ve kamu yararının sağlanmasındaki fiziki unsur olan taşınmaz temini işlemlerinde öncelikle

kendisine ait taşınmazları kullanmasını, bunun mümkün olmaması halinde başka bir kamu tüzel kişinin mülkiyetindeki taşınmazların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30'uncu maddesi ile devralınmasını, bunun da mümkün olmaması durumunda özel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazlara başvurulması gerektiği sonucuna ulaşmıştır.

Özel kişi ve kurumlar lehine kamulaştırma yapılması sürecinde yaşanan sorunlar ve özellikle bedel tespitine yönelik çalışmalardan Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu (2012) tarafından Kale Regülatörü ve Hidroelektrik Santrali Projesi kamulaştırma alanında arazi değerlendirme araştırması, Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu (2011) tarafından Sayan Regülatörü ve Hidroelektrik Santrali ile Enerji Nakil Hattı Projesi kamulaştırma alanında arazi değerlendirme çalışması, Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu (2013) tarafından yürütülen Kargı Hidroelektrik Santrali kamulaştırma alanında arazi gelirleri ve kamulaştırma bedellerinin tespiti çalışması ile Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu (2013) tarafından Silivri Rüzgar Santrali kamulaştırma alanında arazi değerleri ve kamulaştırma bedellerinin tespitine yönelik çalışmaların çıktıları, özellikle özel kişi ve kurumlar lehine yapılan kamulaştırma ve değerlendirme çalışmalarında önemli güçlüklerle karşılaşıldığını göstermektedir.

Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu'nun (2016) çalışmasında; kamulaştırma alanı içinde kalan parsellerin cins ve nevilerinin analizi ve arazi vasfında olan taşınmazların kullanım biçimleri, ürün verimleri, gelirleri, üretim masrafları ve kapitalizasyon oranlarının tekniğine uygun araştırma ile ortaya konulmuş ve arazi değerlendirme çalışmalarının uluslararası standartlara uygun olarak yapılması için gerekli olan bütün normlar ortaya konulmuştur. Özellikle yatırım projelerinin uygulanması sırasında acele kamulaştırma kararı alınmış olsa bile maliklerin öncelikle uzlaşma görüşmelerine davet edilmesinin, uzlaşma sağlanamayan malikler için 2942 Sayılı Kanunun 27'inci madde kapsamında dava açılmasının ve 10'uncu madde davasının en geç 6 ay içinde açılarak taşınmazın tescil edilmesinin maliklerde ve bilirkişilerde yüksek kamulaştırma bedeli alma beklentisini azaltacağı ve kamulaştırma bedellerini adil hale getireceği, ayrıca profesyonel kişi ve kuruluşlara yaptırılacak değerlendirme çalışmaları ile takdir edilecek bedeller üzerinden uzlaşma görüşmelerinin yapılmasının ve maliklere kamulaştırma bedellerinin takdiri konusunda yeterli bilgilendirmede bulunulmasının, kamulaştırma bedellerinin artmasını önleyerek enerji, sulama ve içme suyu maliyetleri üzerinde artışa neden olma riskini azalabileceği vurgulanmıştır.

Güler'in (2017) araştırmasında; baraj inşaatlarının proje sahasında çok sayıda taşınmaz bulunduğundan, proje sahasında kişilere ait taşınmazların kamulaştırılması çalışmalarının uzadığı, kamulaştırma işlemlerinin sonuçlandırılmasının geciktiği ve bu nedenle proje sahipleri ile vatandaşlar arasında ihtilafların yaşandığı, bu durumun da kamusal faydanın sağlanması amacıyla girişilen projenin fayda fonksiyonu üstlenme sürecini uzattığı belirtilerek, belirtilen alanlarda kadastro müdürlüklerince 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22'nci maddesinin 2'inci fıkrasının (a) bendi hükmüne göre kadastro yenilemesi çalışmalarının yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Salman (2017) tarafından yapılan çalışmada; kamu yararının sağlanması için yapılan kamulaştırma işlemlerinin, müsadere ve devletleştirme gibi işlemlerden, yer amaç ve nitelik açısından farklılıklarının bulunduğu ve kanunda adaletli bir bedel veya tazminat ödenmeden kamusal fayda için dahi olsa kişilerin mülkiyetine el koyulmaması prensibinin benimsendiği belirtilmiştir.

Taş'ın (2017) çalışmasında; 4562 sayılı Kanun kapsamında organize sanayi bölgelerinin oluşumu safhasında harita mühendislerinin; bölge için uygun yerin tespiti, kamulaştırma işlemleri, taşınmaz tahsisi, imar planı yapımı ve uygulanması gibi süreçlerde önemli rol oynadığı vurgulanmıştır.

Bakan'ın (2019) araştırmasında; kamulaştırma kavramı ve süreci genel olarak irdelendikten sonra gelişen ulaşım ağları nedeniyle ihtiyaç duyulan yolların yapımı için gerekli olan taşınmazların kamulaştırılmaları, Karayolları 10. Bölge Müdürlüğüne yapılan bir kavşak kamulaştırması dosyası üzerinden incelenmiş, değerlendirme süreci ve bedel yönünden yaşanan uyuşmazlıklar değerlendirilmiştir. Örnek dosyadan yola çıkarak taşınmaz malikleri ve idarenin taraf olduğu mahkeme süreci ve bu süreçteki bilirkişi raporları incelenmiş, kamulaştırma uygulamaları sırasında bedel tespitlerinin sağlıklı yapılabilmesini teminen daha önce yapılmış kamulaştırma bedellerini gösteren bir veri tabanı oluşturulmasının ve bedel tespitlerinin kurumlardan bağımsız alanında uzman kişilerin görev yaptığı işletmeler tarafından yapılmasının yerinde olacağı belirtilmiştir.

Alkan (2019) tarafından yapılan çalışmada; karayolu ulaşım ağının geliştirilmesinden sorumlu kurum olan Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görev alanına giren yol

kamulaştırmaları incelenerek idareden kaynaklanan problemler için ödenek ve görevli personelin teknik bilgi düzeyindeki yetersizlikler; diğer idarelerden kaynaklanan problemler için mülkiyet sorunları ve tapu kayıtlarının yetersizliği; mahkeme sürecinde yaşanan problemler için uzayan dava süreleri; bilirkişi raporlarından kaynaklanan sorunlar için bilirkişi kaynaklı sorunlar başlıklarında inceleme yapılmıştır. Çalışmada Türk Hukuk Sistemi'nde kamulaştırma konusunda eksik bulunan noktalara da değinilmiş, kamulaştırma yapan kurumların bir araya gelerek sorun ve çözüm önerilerini paylaşabildikleri ortak otomasyon projesi oluşturulması gerektiği vurgulanmıştır.

Kuru'nun (2019) çalışmasında; mülkiyet kavramı, mülkiyet hakkının kapsamı, mülkiyeti kısıtlayan hallerin başında gelen kamulaştırma uygulamalarının kapsamı ve aşamalarına değinilerek kamulaştırma bedelinin tespit ve tescil esasları ele alınmıştır. Çalışmada ayrıca, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) ve Anayasa Mahkemesi (AYM) kararları çerçevesinde mülkiyet hakkı ihlalleri incelenerek gerek AİHM'de, gerekse AYM'de, mülkiyet hakkının ihlali iddiasıyla birçok dava açılmış olduğu, mahkemelerce mülkiyet ihlallerinin varlığı hakkında verilen kararların çoğunun kamulaştırmadan kaynaklandığı ve bu nedenle mülkiyet hakkının kamulaştırma işlemiyle kısıtlanması kapsamında kanuni düzenlemeler yapılması gerektiği sonuçlarına ulaşılmıştır.

Kurt (2019) tarafından yapılan araştırmada; Türkiye'de karayollarının kamulaştırılmasına ilişkin planların; sayısallaştırılmadan yapılıyor olması, birbirlerinden kopuk kısımlar halinde yapılıyor olması, güncellenmesi gereken durumların planlara dahil edilmiyor olması gibi bazı teknik sebeplerle yetersiz kaldığı ve planların istenen sonuçları nitelikli biçimde karşılayamadığı, bu planların, ihtiyaç anında, doğru ve dinamik biçimde kullanılabilmeleri için güncelleştirmelerinin gerektiği belirtilerek, çalışma kapsamında, karayolları kamulaştırma planlarının güncelleştirilmeleri sürecinde; eski planlar, etüt projeleri, imar planları, kadastral altlık verileri, tapu kayıtları, açılmış olan davalar vb. bütün bilgilerin birlikte değerlendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Vargeloğlu'nun (2019) çalışmasında; enerji dağıtım hatları, petrol boru hatları, tren yolları, otoyollar ve benzeri projelerde yapılan kamulaştırma süreçlerinde idari, hukuki, teknik ve ekonomik birçok problemle karşılaşıldığı, bu problemlerin belirlenmesi ve çözümünün kamu hizmetlerinin sorunsuz biçimde yürütülmesi açısından büyük önem

taşıdığı belirtilerek, Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı Projesi (TANAP) özelinde yapılan boru hattı kamulaştırmalarında karşı karşıya kalınan problemler incelenmiş ve bu problemlerin yaşanmasının önünde geçilebilmesi için kadastral düzeyde sayısal verilerin tek bir sistemde oluşturulması, taşınmazların kıymet takdirleri ile ilgili usul ve esasların yeniden değerlendirilerek düzenlenmesi ve hukuki anlamda da ilgili mevzuattaki boşluk ve eksikliklerin giderilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Yılmaz'ın (2019) çalışmasında; kamulaştırma bedelinin tespiti yöntemine ilişkin analizlere yer verilerek kamulaştırma bedelinin adaletli biçimde tespitinin önemi açıklanmış ve ayrıca kamulaştırmada özellik gösteren istisnai durumlar incelenmiştir.

Tekeş (2019) tarafından yapılan çalışmada; kamulaştırma işlemlerinde kamusal fayda ve kamu hizmeti temellerinin ortadan kalkması hallerinde idarenin kamulaştırmadan vazgeçmesi ve taşınmazın eski maliki tarafından geri alınması hakkına ilişkin kuramsal bilgilere yer verilerek uygulamadan örnekler verilmiş ve ilgili mahkeme kararlarının tetkiki sonucunda vazgeçme ve geri alma konularında sıkça hak ihlalleri yaşandığının tespit edildiği belirtilmiştir.

1.4.2 Kamulaştırmatsız el atmaya ilişkin çalışmalar

Kaya (2001) tarafından yapılan çalışmada; Anayasal bir hak olan mülkiyet hakkına değinilerek bu hakkı kısıtlayan uygulamalar olan kamulaştırma, kamulaştırmatsız el atma uygulamaları ile el atmaya karşı maliklerin izleyebileceği yollar, el atmanın önlenmesi, bedel ve tazminat davaları inceleme konusu yapılmıştır. Çalışmanın sonucunda kamulaştırmatsız el atmanın hukukun genel prensiplerine uygun, kanuni bir zemine oturtulduğu bir uygulama yöntemi önerilmiştir.

Ulusoy'un (2002) araştırmasında; mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıyan kamulaştırmatsız el atma uygulamaları ele alınarak, bu uygulamalara karşı izlenecek yargı yolu inceleme konusu yapılmıştır. Çalışma sonucunda ödenek yetersizliği, hizmetlerin sürekliliğinin gerekmesi, kamulaştırma işlem süreçlerinin uzunluğu gibi hususların kamulaştırmatsız el atma uygulamasına mazeret olamayacağı değerlendirilmiştir.

Mülayim'in (2005) araştırmasında; 2942 sayılı Kanun'da, 2001 yılında 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle Kanun'un önceki dönemde yaşanan sorunların giderilmesinin amaçlandığı, Kanun'da ödenek ayrılmadan kamulaştırma yapılamayacağının hükme bağlandığı, bedel artırımı için açılan davaların kaldırıldığı, kamulaştırmaların daha süratli biçimde sonuçlanmasına yönelik düzenlemeler yapıldığı ve bu suretle önceden oluşan sorunların önemli ölçüde giderildiği belirtilerek, 2942 sayılı Kanun kapsamında bilhassa kamulaştırmasız el atma davalarında taşınmazın bedeli, yapılan kıymet takdiri çalışmaları, taşınmazın tescili talepleri gibi konularda düzenleme yapıldığı, niteliği arazi olan taşınmazlara ilişkin yapılan kamulaştırmasız el atmalara ilişkin davalarda ziraat mühendislerinin bilirkişilik yaptığı belirtilerek bu davalarda esas alınan bilirkişi raporlarının doğru düzenlenmesinin önemi vurgulanmıştır.

Yazıcıoğlu (2008) tarafından yapılan çalışmada; kamulaştırmasız el atma kavramı yasal düzenlemeler, yargı kararları ve doktrin görüşleri çerçevesinde incelenerek el atmanın unsurları ve el atmaya karşı izlenecek yargı yolu açıklanmıştır. Hukuk devletinin gereği olarak kanuni düzenlemelerin etkin bir şekilde uygulanmasının kamulaştırmasız el atma sorunlarını azaltacağı değerlendirilmiştir.

Göktepe'nin (2010) araştırmasında; idari işlemler olmalarının yanı sıra, adli yönleri de bulunan kamulaştırma ve kamulaştırmasız el atma uygulamaları kavramsal olarak incelenerek kamulaştırma süreci, bedel tespit esasları ve sürecin mülkiyet hakkı üzerinde yarattığı etkiler yasal düzenlemeler ile doktrindeki görüşler çerçevesinde ele alınmıştır. Çalışmada ayrıca yargı kararları göz önünde bulundurularak kamulaştırma ve kamulaştırmasız el atma uygulamalarına dair dava süreçleri incelenmiş, sorunun kaynağı olarak gösterilen el atma uygulamalarının mümkün olan en düşük düzeye indirgenebilmesi için kanuni düzenlemeler yapılması gerektiği görüşü ifade edilmiştir.

Kocakaya (2011) tarafından yapılan çalışmada; Anayasal bir hak olan mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıyan kamulaştırmasız el atma uygulamaları ele alınarak yargı kararları çerçevesinde kamulaştırmasız el atma kavramı ve malikin hakları incelenmiştir. 2942 Sayılı Kanun'un kamulaştırmasız el atmaya dair 38'inci maddesinde yer alan malikin 20 yıllık hak düşürücü süreye tabi olması hükmü eleştiri konusu yapılarak

maddenin Anayasa'ya aykırılık oluşturduğu gerekçesiyle iptal edilmesi hukuk devletinin gereği olarak yorumlanmıştır.

Tuna'nın (2012) araştırmasında; Türk Hukuk Sistemi'nde kamulaştırma ve el atma uygulamaları ele alınmış, bu kapsamda gerek tarihsel süreçte, gerekse günümüzde anayasal bir hak olan mülkiyet hakkı bakımından konu irdelenmiştir. Ayrıca AİHM'in kamulaştırmасız el atma davalarındaki kararları incelenerek bu kararların oluşturduğu baskı neticesinde kamulaştırmасız el atma davalarında geçerli olan 20 yıllık zamanaşımı süresinin 2942 Sayılı Kanun'a eklenen geçici 6'ncı madde ile değiştirildiği, eski maliklerin 1983 yılından önce el atılan taşınmazları için hak talep etmesinin mümkün hale getirildiği, ancak Devlet mallarının haczedilemezliği ilkesi gereği bu maddenin işlevsel bir fonksiyonunun olmadığı eleştirisi yapılmıştır.

Mahsereci (2013) tarafından yapılan çalışmada; kamulaştırmасız el atma kavramı ele alınarak taşınmaza fiilen el atılmasının yanı sıra, malikin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkından doğan yetkilerini kısıtlayan uygulamaların da kamulaştırmасız el atma olarak değerlendirileceği yönündeki Yargıtay Hukuk Genel Kurul kararının ardından kamulaştırmасız el atmanın unsurlarının değişmesi inceleme konusu yapılmıştır. Çalışmada idarelerin işlem tesis ederken kamu yararı ile özel yarar arasındaki adil dengeyi kurması gerektiği değerlendirilmiştir.

Eren'in (2014) araştırmasında; mülkiyet hakkını sınırlayan uygulamalar olan el atma uygulamaları kavramsal olarak incelenerek kamulaştırmасız el atmaya karşı hukuki başvuru yolları ele alınmış, Yargıtay içtihatları, AYM ve AİHM kararları doğrultusunda kanuni düzenlemeler yapılmasının uygun olacağı ifade edilmiştir.

Atakur (2017) tarafından yapılan çalışmada, 1950'li yıllardan beri süre gelen kamulaştırmасız el atma uygulamaları kavramsal olarak incelenerek yargı kararları çerçevesinde kamulaştırmасız el atmanın kapsamı ortaya konulmuş ve kamulaştırmасız el atma davalarına ilişkin bireysel başvuru sonucu AYM tarafından verilmiş kararlara yer verilmiştir. Çalışmada, Türkiye'deki kamulaştırmalar ve buna esas olan projelerin öncelik sırasına göre yapılması amacıyla oluşturulacak bir kurul tarafından değerlendirilmesinin ve ödeneğe bağlanmasının sorunların azaltılmasında etkili olacağı yorumu yapılmıştır.

Ünğan'ın (2018) araştırmasında; mülkiyet hakkı kavramı ve mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıyan işlemler ele alınarak bu işlemlerin başında gelen kamulaştırmasız el atma uygulaması AİHM kararları çerçevesinde incelenmiştir. Çalışmada, AİHM kararları doğrultusunda mülkiyet hakkı ihlallerinin önüne geçecek kanuni düzenlemelere gidilerek idarelerin takdir yetkilerinin azaltılmasının ve müdahalenin kaçınılmaz olduğu durumlarda tam ve gerçek karşılığın peşin olarak ödenmesinin gerekliliği ifade edilmiştir.

Çakır'ın (2019) araştırmasında; kamulaştırma ve kamulaştırmasız el atma konularında mevcut kanun hükümleri, açılacak davalar, mahkeme kararları ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları çerçevesinde yapılan incelemeler sonucunda; kamulaştırma ve kamulaştırmasız el atma konularında ilgili kanunlarda geçen kamu yararı, kamusal fayda, toplumsal fayda vb. şekilde somut olmayan ifadelerle Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkının geniş biçimde sınırlandırılmasının sorun oluşturabildiğinin gözlemlendiği belirtilerek, temel haklardan olan mülkiyet hakkının korunması, öngörülebilir ve adaletli bir hukuksal dengenin kurulabilmesi için ilgili kanunlarda bu yöndeki düzenlemelerin içinin doldurulması ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararlarını gözeterek şekilde yasal düzenleme yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Yurdağül (2019) tarafından yapılan çalışmada; kamulaştırmasız el atmanın hukuksal niteliğinin, idarelerin benzer eylemlerinden farkları ve tabi olduğu yasal düzenlemelerde yıllar içinde ne gibi değişikliklerin yapıldığı açıklanmış, fiili ve hukuki el atma kavramlarının tanımlamaları yapılarak bunların hukuki sonuçları ile yargı kararları incelenmiş, fiili ve hukuki el atma durumlarına ilişkin olarak Türkiye'de verilen mahkeme kararları ile Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları doğrultusunda son yapılan değişikliklerle birlikte geçirdiği süreç ve başvurulabilecek yargı yolları incelenerek, Devlet ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından yaygın olarak başvuru kamulaştırmasız el atma eylemi için devletin yaptırım gücünü teşkil eden yasaların eksiksiz ve caydırıcı olması gerektiği ve bu yasaların etkin şekilde uygulanması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Genç'in (2019) araştırmasında; kamulaştırmasız el atmanın Türkiye'de ortaya çıkış süreci ve gelişimi ile idarenin bu eylemlerine karşı başvurulabilecek iç hukuk yolları, yargı kararları ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları çerçevesinde analiz edilerek

kişilerin ağır hak kayıplarına uğramasına sebep olan el atma sorunlarını ortadan kaldıracak yeni ve rasyonel yasal düzenlemelerin yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

Mamal (2019) tarafından yapılan çalışmada; kamulaştırmасız el atma sonucu devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından ödenen tazminat ve ecrimisillerin hukuki niteliği incelenerek söz konusu problemin ortaya çıkış nedenleri ile konu hakkında mahkemeler tarafından verilen kararlar ele alınmış ve kamulaştırmасız el atma kavramının belli bir yasal çerçeveye oturtularak uygulama birliğinin sağlanması gerektiği vurgulanmıştır.

1.4.3 Kamulaştırma davaları ve yargısal denetime ilişkin çalışmalar

Berberoğlu'nun (2004) araştırmasında; Türkiye'nin taraf olduğu milletler arası anlaşmalar ve uluslararası sözleşmeler çerçevesinde AİHM'in mülkiyet hakkına ve Türkiye'de yapılan kamulaştırma uygulamalarına yaklaşımı incelenmiştir. Çalışmada, AİHM kararları doğrultusunda yasal düzenleme yapılmasının ve yargı organlarında görülen kamulaştırma davalarının AİHM kararları doğrultusunda karara bağlanması ve ülke aleyhine verilecek kararları ve ödenecek tazminatları azaltacağı değerlendirilmiştir.

Şahin'in (2004) çalışmasında; kamulaştırma kavramı ve aşamaları ele alınarak kamulaştırma uygulamalarına karşı izlenecek yargı yolu inceleme konusu yapılmıştır.

Ceylan'ın (2007) araştırmasında; kamulaştırma uygulamasında bedelinin tespiti ve tesciline ilişkin uyuşmazlıklar ile kamulaştırma işleminden doğan uyuşmazlıklar ayrı ayrı ele alınarak sonuç bölümünde; uygulamalar hakkında oluşan içtihat uyuşmazlıklarının birleştirilmesinin, kamulaştırma yapan idarelerin birbirleriyle işbirliği ve koordinasyon içinde olmasının ve 2942 sayılı Kanun'da düzenleme yapılmasının sorunlarını azaltmada etkili olacağı değerlendirilmiştir.

Hayta (2007) tarafından yapılan çalışmada; kamulaştırma kavramı genel hatlarıyla ele alınarak kamulaştırma uygulamasında açılacak davalar detaylı olarak incelenmiştir.

Karagöl'ün (2009) araştırmasında; kamulaştırma kavramı ve kamulaştırma işlemlerinin koşullarına değinilerek kamulaştırma davalarındaki bedel tespit esasları kanuni hükümler

çerçevesinde incelenmiştir. Çalışmada, idarelerin kıymet takdir komisyonu üyeleri ile bilirkişi kurulu üyelerinin konusunda uzman kişilerden seçilmesinin ve bilirkişi kurulunu beş kişiden üç kişiye düşürecek kanuni düzenlemenin yapılmasının değer tespitinde yaşanan sıkıntıları gidereceği değerlendirilmiştir.

Yiğit (2019) tarafından yapılan çalışmada; kamulaştırma kavramı anayasa hukuku çerçevesinde incelenmiş, kamulaştırma hukukunun tarihsel gelişimi ve kamulaştırma işlemin aşamaları açıklanmış ve kamulaştırmanın Anayasal bir hak olan mülkiyet hakkıyla ilişkisi çerçevesinde Anayasa Mahkemesi kararları çerçevesinde incelenmiştir. Kamulaştırma işleminin yapılmasının asıl unsuru olan kamu yararının bir işlemde var olup olmadığı ve neyin kamu yararını teşkil ettiği konusunda; Anayasa Mahkemesinin, yasama organında geniş ölçüde takdir yetkisinin olduğundan bahisle kanunda kamu yararı olduğu belirtilen durumlarda gerçekten kamu yararı olup olmadığı konusunu araştırmaktan kaçındığı ancak Anayasa Mahkemesine yapılan bireysel başvurulara ilişkin verilen kararlarda; kamulaştırma işleminin ilk başında var olan kamu yararının sonradan devam edip etmediği hususunda inceleme yaptığı belirtilmiştir.

1.4.4 Acele kamulaştırma ve özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemleriyle ilgili çalışmalar

Ercan'ın (2000) araştırmasında; kamulaştırma kavramı incelenerek kamulaştırma sürecindeki davalar, bu süreçte doğan ve faizle karşılanmayan ek zararların tazmini, acele işlerde el koyma ile acele kamulaştırmaya dair yargı kararlarından çıkan içtihatlar ele alınmıştır. Çalışma sonucunda, kamu hizmetleri yürütülürken kamu yararının söz konusu olması nedeniyle kamulaştırmanın önemli bir edinim yöntemi olduğu, ancak gelişmiş ülke uygulamalarında kamulaştırma yönteminin yerini satın alma ya da trampa yöntemlerinin almış olduğu belirtilerek, bu işlemlere daha sıklıkla ve öncelikle başvurulması gerektiği ileri sürülmüştür.

Türkoğlu (2008) tarafından yapılan çalışmada; kamu kurumları ve tüzel kişiler tarafından sürdürülen petrol arama çalışmaları ve iletim faaliyetleri sırasında ihtiyaç duyulan taşınmazların ediniminin genellikle kamulaştırma uygulamaları yoluyla yapılması nedeniyle kamulaştırma kavramı ve hukuksal düzenlemeler genel hatlarıyla

incelenerek Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığının petrol arama ve iletim faaliyetleri kapsamında yaptığı kamulaştırma çalışmaları incelenmiştir. 2942 sayılı Kanun’da düzenleme yapılmasının, kıymet takdir komisyonlarının taşınmaz değerlendirme konusunda eğitilmiş kişilerden oluşmasının ve kırsal alanda etkin bir arsa-arazi politikası uygulanarak kamulaştırma yerine toplulaştırma yönteminin tercih edilmesinin karşılaşılan problemleri azaltacağı değerlendirilmiştir.

Fırtına’nın (2009) çalışmasında; elektrik piyasasının yapısı sektörün tarihi gelişimi çerçevesinde incelenerek elektrik piyasasının özel niteliği, üretim, iletim ve dağıtım faaliyetleri kapsamında ele alınmıştır. Çalışmada ayrıca kamu hizmetlerinin görülme usulleri ile kamu hizmeti gören özel kişilerin haklarına değinilmiş ve elektrik piyasasında faaliyet gösteren özel ve tüzel kişilerin “Menafii Umumiyye Muteallik İmtiyazat Hakkında Kanun” ile “Elektrik Piyasası Kanunu” çerçevesinde kamulaştırmayı isteme hakları incelenmiştir.

Erdin’in (2010) araştırmasında; Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) teknolojilerinden yararlanılarak kamulaştırmaya ilişkin verilerin kamunun ortak faydasına sunulması amacıyla Kamulaştırma Bilgi Sisteminin oluşturulması ele alınmış olup örnek inceleme alanı olarak Yozgat Musabeyli Barajı seçilmiştir. Çalışma sonucunda, DSİ Genel Müdürlüğü bünyesinde Kamulaştırma Bilgi Sistemi Şubesi olarak hizmet verecek bir birimin kurularak, kamulaştırma çalışmalarına ilişkin verilerin CBS ortamında diğer kurumların da faydasına sunulmasının ve idarelerce ihtiyaç duyulan taşınmazların kamulaştırma yerine toplulaştırma yöntemi kullanılarak edinilmesinin kamulaştırma uygulamalarından kaynaklanan sorunları azaltacağı değerlendirilmiştir.

Balcıoğlu (2010) tarafından yapılan çalışmada; uluslararası yatırımlarda dolaylı kamulaştırma kavramı, kavramın tarihsel gelişimi ve uluslararası yargı kararları kapsamında dolaylı kamulaştırmanın kriterleri ele alınarak Türkiye’nin dolaylı kamulaştırma kavramına yaklaşımı inceleme konusu yapılmıştır. Uluslararası hakem kararları ve AİHM içtihatlarının dolaylı kamulaştırma konusunda bağlayıcı olması nedeniyle dolaylı kamulaştırma probleminin çözümüne yönelik yasal düzenlemelerin yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Ağdemir'in (2011) araştırmasında; örnek ülke uygulamalarından yola çıkılarak özelleştirme ve kamulaştırma uygulamalarının sermaye birikim süreçlerindeki rolü incelenmiştir. Türkiye'nin yeterli finansal ve teknik altyapıya sahip olmaması nedeniyle sermaye birikim sürecindeki kamulaştırma deneyiminin hammadde ihraç etmek, yarı mamul ve mamul ithal etmek şeklinde gerçekleştiği, bu nedenle borçluluk krizinin doğduğu, sonraki süreçte özelleştirmenin zorunlu hale geldiği, işletmelerin zarar etmesi sonucu sürecin tasfiye ile sonuçlandığı değerlendirilmiştir.

Yazıcı'nın (2011) çalışmasında; kamulaştırma uygulamasının yöre halkı üzerindeki etkileri ile arazi ve mülkiyet yapısının kamulaştırma sürecindeki yerinin ortaya konulması amacıyla Çoruh Nehri üzerinde bulunan Deriner Barajı'nın yapımı nedeniyle etkilenen köylerden biri olan Zeytinlik köyü inceleme konusu yapılmış ve köyde yaşayan ailelerle anket çalışması yürütülmüştür. Çalışma sonucunda, maliklerin taşınmazlarına maddi ve manevi bağlarla bağlı olması nedeniyle mağduriyetlerini azaltacak kamulaştırma bedelinin yörenin koşullarının dikkate alınarak ve gerektiğinde danışmanlık hizmetine başvurularak belirlenmesinin, kamulaştırma yerine öncelikle trampa usulünün tercih edilmesinin uyuşmazlıkları azaltacağı değerlendirilmiştir.

Somel (2012) tarafından yapılan araştırmada; özelleştirmenin temel politika olduğu bir dönemde kamulaştırma uygulamalarının yaygınlaşması, kavramın işlevsel değişikliğe uğrayarak istisnai bir yöntem olan “özel yarar adına kamulaştırma” yöntemine dönüşmesine bağlanmıştır. Piyasa “reform” ve “restorasyon” dönemi olarak iki bölümde incelenmiş, reform dönemlerinde planlama amacıyla, restorasyon dönemlerinde ise düzenleyici amaçlarla kamulaştırma yapıldığı varsayılarak, bu varsayım dünya ve Türkiye uygulamaları üzerinden test edilmiştir. Çalışma sonucunda, kamu-özel sektör ayrımının kamu hizmetlerinin genişleme dönemlerinde azaldığı, kamu yararı yerine özel yararın üstün tutulduğu ve kamulaştırmanın bir mülksüzleştirme aracı haline geldiği kanaatleri ifade edilmiştir.

Erden (2015) tarafından yapılan çalışmada; yabancı yatırımcılara cazip yatırım ortamı sunulması ve kamulaştırma veya millileştirme gibi yabancı yatırımcıyı caydıracak uygulamalara başvurulmayacağına dair garanti oluşturulması bakımından, Devletler tarafından bir takım hukuki düzenlemeler yapılmasına rağmen, yapılan başka bir takım

hukuki düzenlemelerle yatırımcıların taşınmazları üzerindeki yararlanma ve tasarrufta bulunma haklarının kullanımının kısıtlandığı tespiti yapılmaktadır. Çalışmada bu tür kısıtlamaların bir çeşit dolaylı kamulaştırma uygulaması olduğu belirtilerek uluslararası yatırım hukukunda yatırımcıya yapılan ne tür müdahalelerin dolaylı kamulaştırma uygulaması kapsamında değerlendirileceği ile ilgili doktrin ve yargı kararları incelenmiştir. Çalışmada ayrıca, ilgili devletlerin dolaylı kamulaştırma iddialarına maruz kalmamaları için hukuki düzenlemelerin şeffaf ve makul olmasının, işlemleri yapan idarelerin tutarlı olmasının ve hukuki düzenlemelerin yabancı yatırımcılar tarafından öngörülebilir olmasının gerektiği değerlendirilmiştir.

Sağlam'ın (2015) araştırmasında; mülkiyet ve kamulaştırma kavramları ele alınarak acele kamulaştırma uygulamaları detaylı olarak incelenmiş, acele kamulaştırma nedeniyle idarece ve taşınmaz maliklerince açılacak davalara değinilmiştir. İstisnai bir uygulama olan acele kamulaştırmanın olağan kullanım halini almasının önlenmesi için yargı mekanizmasının hızlandırılmasının yanı sıra 2942 Sayılı Kanun'da Bakanlar Kurulu tarafından alınacak acele kamulaştırma kararları için objektif kriterler getirilmesinin de sorunların azaltılmasında etkili olacağı görüşü öne sürülmüştür.

Karaman (2015) tarafından yapılan araştırmada; kamulaştırmanın teorik yapısı ve acele kamulaştırmanın hukuksal temelleri ele alındıktan sonra kamu hizmetlerinin görülme usulleri, Türkiye'de acele kamulaştırma uygulamaları, bu uygulamaların hukuki meşruiyeti, kamulaştırılan varlıkların tabi olduğu rejimler, kamusal mekânların üretiminde kamunun rolü incelenerek mülksüzleştirme yoluyla birikimin kamulaştırma ile ilişkisi irdelenmiştir. Çalışmada mevcut sorunların azaltılması için acele kamulaştırma işleminin ayrı bir usule tabi olması gerektiği belirtilerek, yapılacak kanuni düzenlemelerle uygulamalardaki keyfiyetin azaltılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Kurt'un (2015) çalışmasında; kamulaştırma kavramı ve tarihsel gelişimi ilgili mevzuat analizi yapılmış ve AİHM'de açılan kamulaştırma davaları ele alınmıştır. Çalışmada ayrıca kamulaştırma uygulamaları ile ilgili saha çalışması yapılarak Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne yapılan baraj kamulaştırmalarından biri olan Kayseri ili, Gümüşören Barajı'nın yapımı sırasında karşılaşılan sorunlar gözlenmiş, kamulaştırma yetkisine sahip idarelerin koordineli bir şekilde çalışmasını teminen ortak bir otomasyon

projesinin kullanılmasının, tapu kütüğündeki malik bilgilerinin eksik olmaması için maliklere ait T.C. Kimlik numaralarının kütüklerde yer almasının, miras işlemlerinin Nüfus ve Tapu Müdürlükleri tarafından koordineli olarak ve resen yapılmasının sorunları azaltmada etkili olacağı ortaya konulmuştur.

Göztepe (2017) tarafından yapılan çalışmada; 2002 - 2016 döneminde gerçekleştirilen acele kamulaştırma işlemlerinin %90'ının 2012 - 2016 döneminde yapıldığı, yapılan acele kamulaştırma işlemlerinin yaklaşık %70'inin enerji alanında yapıldığı, bahis konusu enerji kamulaştırmalarının da büyük çoğunluğunun hidroelektrik santralleri için yapılan acele kamulaştırmalar olduğu, kanun hükümleri ve mahkeme kararları doğrultusunda yalnızca olağanüstü dönemler ile kamusal fayda amaçlarıyla yapılabilecek olan acele kamulaştırma işlemlerinin, bu yöndeki kanun hükümlerine ve mahkeme kararlarına uygun düşecek amaçlar için yapılmadığı, yapılan bu acele kamulaştırmalarla, hidroelektrik santrallerinin kurulduğu alanlarda yaşayan insanların, hayatlarını sürdürmek için ihtiyaç duydukları mülklerden kopararak vatandaşların haklarının değil, şirketlerin çıkarlarının korunduğu belirtilerek bu işlemlerin sonucunda insanların yaşadıkları yerlerden uzaklaştırıldığı, çevresel ve ekolojik dengenin de telafisi olmayacak şekilde bozulduğu ifade edilmiştir.

Özdemir'in (2018) araştırmasında; kamulaştırmatsız el atmanın unsurları, mülkiyet hakkı ve kamu yararına ilişkin sorunlar incelenerek kamulaştırmatsız el atmanın hukuki durumu ve çözüm yolları tartışılmıştır. Ayrıca kamulaştırmatsız el atma ve hukuki el atma uygulamaları ile idarelerin mülkiyet hakkına müdahale ederek hakkın özü ilkesini ihlal ettiklerinin belirtildiği çalışmada, yapılacak kanuni düzenlemelerle bu uygulamalara son verilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Gözlük (2018) tarafından yapılan çalışmada; yenilenmeye ihtiyaç duyan kentsel alanların dönüşümünün kamu sektörü tarafından yapılmasında ve işlemlerin hızlandırılması için acele kamulaştırma uygulamasına gidilmesinde kamu yararı bulunup bulunmadığı araştırılarak bu kapsamda İstanbul ili, Sulukule ve Tarlabası semtlerindeki kentsel dönüşüm uygulamaları inceleme konusu yapılmıştır. Bölgede oturanlarla yapılan görüşmeler sonucunda; uygulanan projelerin bölgedeki mülkiyet yapısı ve sosyal yapıda

değişiklikler meydana getirdiği, projelerin kamu yararı amacını taşımadığı ve acele kamulaştırma yönteminin amacı dışında kullanıldığı değerlendirmeleri yapılmıştır.

Karaca'nın (2018) araştırmasında; kamulaştırmaz el atma kavramı, kavramın unsurları, hukuki niteliği ve tarihsel gelişimi incelenerek kavramın hukuki sonuçları ile yargısal süreçleri üzerinde durulmuştur.

Ersönmez (2018) tarafından yapılan çalışmada; kentsel dönüşüm ve kamulaştırma kavramları ele alınarak acele kamulaştırma ve olağan kamulaştırma yöntemleri incelenmiştir. Olağanüstü bir kamulaştırma yöntemi olan acele kamulaştırmanın giderek olağan bir yöntem haline geldiğinin belirlendiği çalışmada; idarelerin, yerel halkın ihtiyaç ve beklentilerini dikkate almadan merkezileşme politikalarının bir sonucu olarak acele kamulaştırma uygulamalarını yaygınlaştırmalarının önüne geçecek ve keyfi uygulamaları azaltacak yasal düzenlemeler yapılmasının yerinde olacağı görüşü belirtilmiştir.

Bayındır'ın (2019) araştırmasında; 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 kullanılmış, arsa vasıflı az sayıdaki taşınmaz ise karşılaştırma yöntemi ile değerlendirilmiştir. Çalışmada; taşınmazların değişim değerinin parasal olarak ifade edilmesinin sağlanması amacıyla konumsal bilgi sistemi oluşturulması, tarım arazilerinin değerlemesi sırasında ihtiyaç duyulan verilerin elde edilebilmesine yönelik bir tarımsal muhasebe sisteminin oluşturulması ile kamulaştırmaya esas değerlendirme işlemlerinin gerekli bilgi ve donanıma sahip uzman kişilerce yapılması hususları ifade edilmiştir.

Öztürk (2019) tarafından yapılan çalışmada; acele kamulaştırma kavramı, hukuksal temelleri, Türkiye'de yapılan acele kamulaştırma uygulamaları, iç hukuk yolları ve mahkeme kararları ile Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları incelenerek acele kamulaştırmaya konu taşınmaza malik olan kişilerin mağduriyet yaşamamaları ve mahkemelerin de daha sağlıklı bir yargılama yapabilmeleri için acele kamulaştırma

kararının alınmasına sebep olabilecek unsurların daha detaylı açıklandığı bir yasal düzenlemeye ihtiyaç bulunduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Yiğitsözlü'nün (2019) çalışmasında; kamulaştırmanın aşamalarından olan kamu yararı kararı verilmesi süreci yargı kararları, bilimsel çerçeve ve yürürlükteki mevzuat hükümleri bakımından incelenerek, Adana ili, Kılıçlı köyünde yapılan baraj kamulaştırması neticesinde kamulaştırmadan beklenen yararın sağlanıp sağlanmadığı konusunda toprakları sular altında kalan köylülerle görüşmeler yapılmıştır. Çalışmada, kamulaştırma işlemi sırasında kamu yararının bireysel hak ve özgürlüklerle denge içinde değerlendirilmesi, hukuk devleti çerçevesinde yaklaşım sergilenmesi ve bunları teminen gerekli kanuni düzenlemelerin yapılması gerektiği sonuçlarına ulaşılmıştır.

1.5 İlave Araştırma Gereksinimi

Önceki çalışmalarda kamulaştırma kavramının kanuni ve yargı boyutlarının detaylıca incelendiği, özel hukuk tüzel kişilerinin lehlerine kamulaştırma yapılmasını isteme haklarının hukuki boyutlarına değinildiği, özelleştirme ve kamulaştırma uygulamalarının karşılaştırıldığı, bazı çalışmalarda yalnızca Türk Hukuk Sistemi ve yargı kararları çerçevesinde, bazılarında ise kamulaştırma uygulamalarının yapıldığı köy ya da mahalle gibi küçük birimlerde ikamet edenlerle görüşmeler yapılarak sorunların analiz edilmeye çalışıldığı ortaya konulmuştur. Bununla birlikte önceki çalışmalarda gerek lehine kamulaştırma yapılan gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri, gerekse kamulaştırma işlemlerini yürüten idareler yönünden yerel ve ülke düzeylerinde incelemenin yapılmadığı, özellikle enerji üretim ve dağıtım işletmeleri ile madencilik gibi iki temel alanda yaygın olan gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri lehine kamulaştırma işlemlerinin sorunlarının analizine yönelik çalışmaların çok yetersiz düzeyde kaldığı, uygulama aşamalarındaki sorunların katılımcı bir yaklaşımla analizlerinin yapılamamış olduğu açıkça dikkati çekmektedir. Gerek kamu yatırımları, gerekse gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri lehine yapılacak arazi edinimi ve kamulaştırma işlemlerinin bütün yönleri ile incelenmesi ve özellikle yapılan işlemlerin hem ulusal yasal düzenlemeler, hem de uluslararası standartlara uygunluğunun karşılaştırmalı analizine ilişkin ilave araştırmaların yapılmasına gereksinim olduğu görülmektedir. Kaynak araştırması sonuçlarına göre belirlenen ilave araştırma gereksiniminin azaltılmasına katkı yapmak

amacıyla bu çalışma yapılmış ve özellikle çalışma kapsamında özel lehine işlem yapılan kişi ve kurumlar, hem de idarenin yaklaşımlarının birlikte değerlendirilmesi söz konusu edilerek katılımcı bir yaklaşımla sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin sıralanması mümkün olmuştur.



2. KURAMSAL TEMELLER

Elektrik üretimi yapan özel kurumlar lehine kamulaştırma işlemlerinin incelendiği çalışmada, önce Türkiye elektrik piyasasının genel görünümü ile ilgili bir çerçeve çizilerek, Anayasal bir hak olan mülkiyet hakkı üzerinde durulmuş ve mülkiyet hakkını kısıtlayan hallerden olan kamulaştırma işlemleri detaylıca incelenmiştir. İnceleme sırasında kamulaştırmanın yasal yönü, kamulaştırma sürecinin işleyişi ve koşulları, kamulaştırma yetkisinin kapsamı, bedel tespit esasları, kısmen ve trampa yoluyla kamulaştırma işlemleri, acele kamulaştırma uygulamaları ve Türk Hukuk Sistemi'nde kamulaştırmanın yerine değinilerek, kamulaştırmanın oturduğu kuramsal temeller açıklanmaya çalışılmıştır.

2.1 Türkiye Elektrik Piyasasının Genel Yapısı

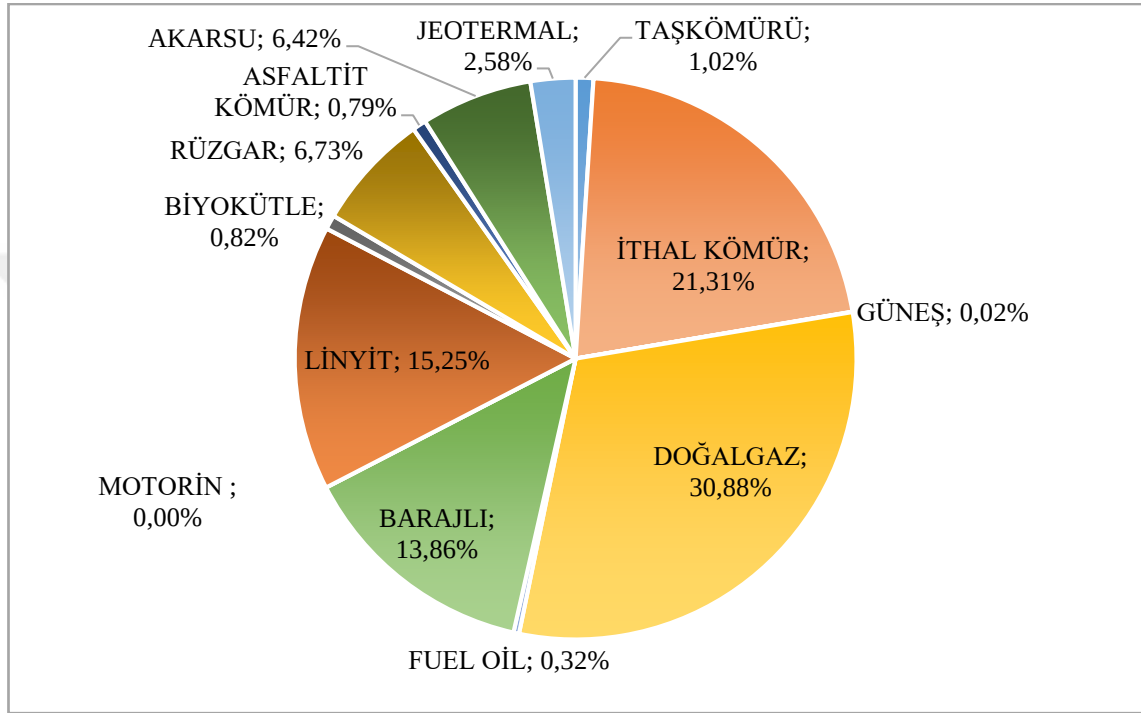
Elektrik piyasasındaki serbestleşme, perakende elektrik rekabetine izin verilerek tüketicilere elektriği serbestçe tedarik etme imkanı verilmesiyle mümkün hale gelmektedir. Türkiye'de bu süreç 1984 yılında yap-işlet ve yap-işlet-devret modeli uygulamalarla başlamıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte elektrik talebinin artması serbestleşen piyasadaki rekabeti artırmış olup elektrik tüketimindeki bu artış TEİAŞ verilerinde de göze çarpmaktadır. Buna göre, 2010 yılında 33.392 Megawatt (MW) olan puant⁷ tüketiminin, 2018 yılında 46.160 MW seviyesine yükseldiği (Anonim 2018), 2010 yılında 49.524,1 MW olan kurulu gücün ise 2019 yılının ilk yarısında 90.420,9 MW düzeyine yükselerek neredeyse iki katlık bir artış kaydettiği gözlenmektedir (Anonim 2019b). Elektrik üretim faaliyetler, aşağıda kısaca değerlendirilen “lisanslı üretim” ve “lisanssız üretim” olmak üzere iki şekilde yapılmaktadır.

2.1.1 Lisanslı üretim

Lisanslı üretimin kapsamının belirlendiği 6446 Sayılı Kanun ve Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği'ne göre 1 MW'nin üzerinde yapılan üretim faaliyetleri lisanslı üretim kapsamına girmektedir. Kullanılan kaynak bakımından lisanslı elektrik üretiminin yer

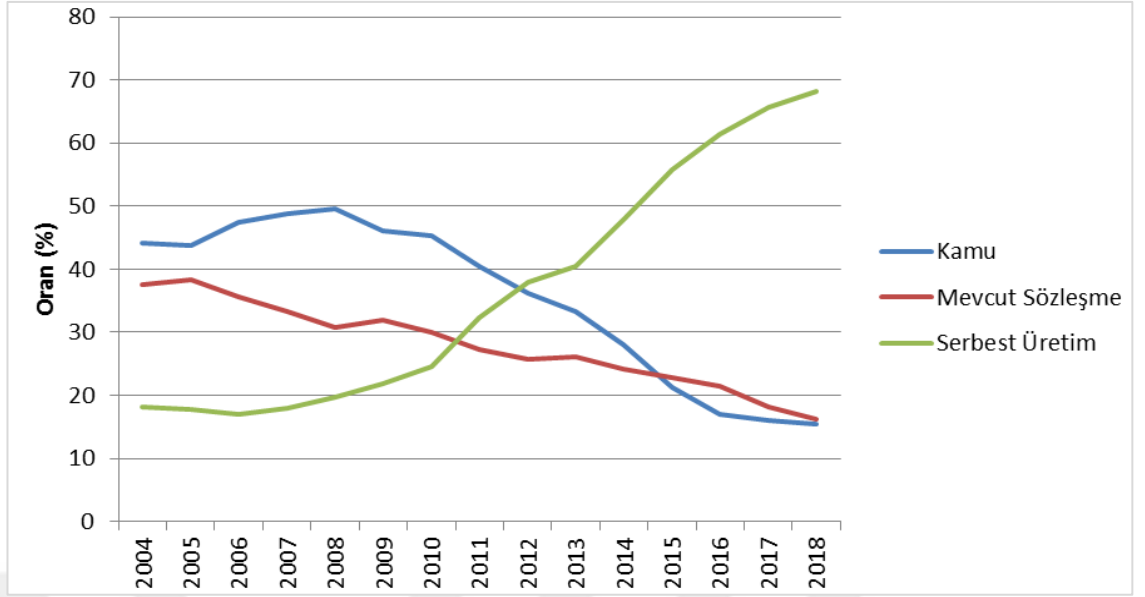
⁷ Türkiye'de abonelerin elektrik tüketimleri gece, gündüz ve puant olmak üzere üç zaman diliminde ölçülmektedir. Puant; elektrik tüketiminin en yoğun olduğu 17.00 - 22.00 saatleri arasını ifade etmektedir.

aldığı şekil 2.1'in incelenmesinde; elektrik üretiminin doğalgaz, ithal kömür, hidroelektrik, linyit, rüzgar, akarsu, jeotermal, taş kömürü, asfaltit kömür, biokütle, motorin, fuel oil, güneş ve sıvı doğalgaz (LNG) santralleri tarafından karşılandığı, lisanslı üretimde kurulu gücün kaynaklara göre dağılımında en büyük payın doğalgaz kullanılarak üretim yapılan santrallere ait olduğu gözlenmektedir (Anonim 2019a).



Şekil 2.1 Lisanslı elektrik üretiminin kaynaklara göre dağılımı (Anonim 2019a)

Elektrik enerjisi depolanamadığı için talep doğrultusunda kamu ve özel sektör tarafından üretilerek en az kayıpla tüketiminin sağlanması amaçlanmaktadır. Elektrik üretiminin serbestleşmesi nedeniyle, yeni yatırımlar özel sektör tarafından yapılmakta ya da özelleştirme yoluyla santrallerin özel sektöre geçmesi sağlanmaktadır. Bu nedenle kamunun üretimdeki payı giderek azalmakta, özel sektörün payı ise artmaktadır. EPDK verilerine göre lisanslı üretimde kamu sektörünün elektrik üretimindeki payının giderek azaldığı, özel sektörün payının ise yıllar içerisinde arttığı gözlenmektedir (Şekil 2.2).



Şekil 2.2 Lisanslı üretimde yıllar itibariyle kamu - özel sektör dağılımı (Anonim 2019a)

EPDK'nın Türkiye geneli elektrik piyasası lisans istatistikleri incelendiğinde 21 adet dağıtım, 1 adet iletim, 174 adet OSB dağıtım, 214 adet tedarik ve 1637 adet üretim lisansı olduğu gözlenmektedir (Anonim 2019c). Elektrik üretim tesisi sayıları ve öngörülen üretim miktarlarına ilişkin bilgi aşağıda verilmektedir (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1 Elektrik üretim tesisi istatistikleri (Anonim 2019c)

Tesis Bilgisi	Tesis Sayısı	Öngörülen Üretim Miktarı (MW)
Güneş	24	483.377.550
Termik	415	421.913.368.230
Rüzgar	244	33.451.630.481
Dalga	0	0
Gelgit	0	0
Akıntı	0	0
Jeotermal	57	13.132.296.522
Biyokütle	144	5.809.990.622
Hidroelektrik	753	466.107.211.424,67
Toplam	1.637	940.897.847.829,67

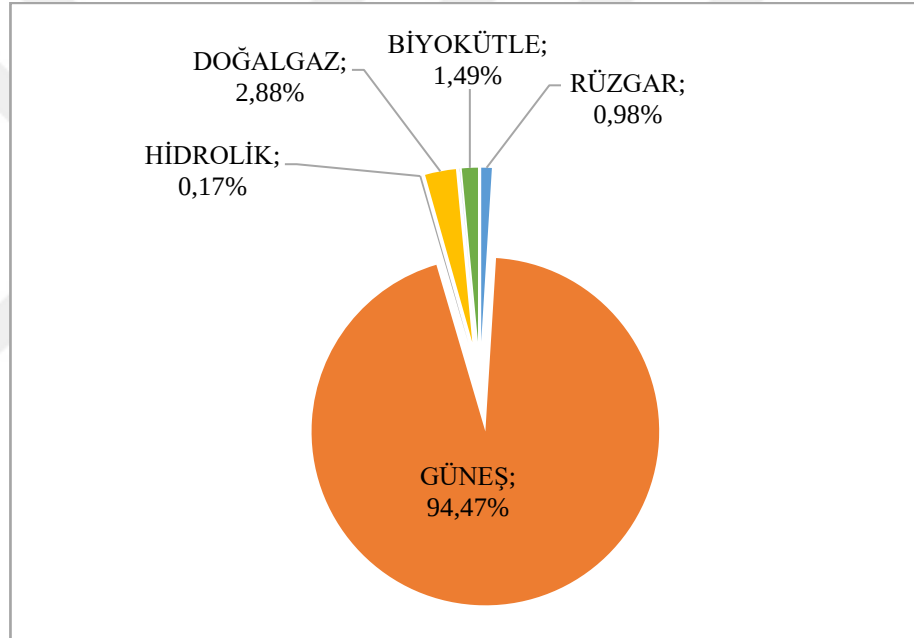
EPDK verilerine göre Türkiye’de 60 ilde lisanslı elektrik üretimi yapılmaktadır. İl bazında dağılıma göre üretimin en yoğun yapıldığı iller sırasıyla Çanakkale, Zonguldak, İzmir, Adana ve Hatay iken, üretimin en düşük olduğu iller Ağrı, Yozgat, Niğde, Mardin ve Bartın’dır. İllere ait üretim bilgileri aşağıda verilmektedir (Çizelge 2.2).

Çizelge 2.2 Lisanslı elektrik üretiminin illere göre dağılımı (Anonim 2019c)

İL ADI	Üretim (MWh)	Oran (%)	İL ADI	Üretim (MWh)	Oran (%)
ÇANAKKALE	26.310.222,71	8,91	RİZE	1.057.145,32	0,36
ZONGULDAK	19.568.880,74	6,62	ERZİNCAN	883.307,01	0,30
İZMİR	18.306.204,58	6,20	ESKİŞEHİR	769.799,68	0,26
ADANA	18.134.222,89	6,14	SİİRT	763.380,90	0,26
HATAY	14.963.201,68	5,06	GAZİANTEP	721.285,99	0,24
SAKARYA	14.277.593,26	4,83	AFYONKARAHİSAR	677.202,51	0,23
MUĞLA	11.459.060,59	3,88	AMASYA	668.596,49	0,23
ANKARA	11.377.492,65	3,85	YALOVA	652.008,37	0,22
BALIKESİR	10.819.862,08	3,66	KARABÜK	624.396,84	0,21
MANİSA	9.081.420,87	3,07	ADİYAMAN	580.267,71	0,20
KAHRAMANMARAŞ	8.760.201,26	2,97	ISPARTA	550.446,67	0,19
BURSA	8.640.282,37	2,92	ÇORUM	550.395,25	0,19
İSTANBUL	8.411.190,21	2,85	KIRŞEHİR	533.400,85	0,18
KIRIKKALE	7.617.501,60	2,58	EDİRNE	532.846,73	0,18
SAMSUN	6.968.643,88	2,36	ARDAHAN	510.899,03	0,17
KÜTAHYA	6.767.896,44	2,29	SİNOP	490.054,44	0,17
KIRKLARELİ	6.617.658,69	2,24	MUŞ	451.217,08	0,15
KOCAELİ	6.032.348,67	2,04	KARS	369.630,55	0,13
ARTVİN	5.763.737,33	1,95	TUNCELİ	332.675,19	0,11
DENİZLİ	5.607.379,65	1,90	KONYA	268.607,59	0,09
AYDIN	5.454.038,33	1,85	DÜZCE	265.019,24	0,09
ELAZIĞ	5.453.218,41	1,85	NEVŞEHİR	193.152,10	0,07
ŞANLIURFA	5.389.108,60	1,82	VAN	170.891,44	0,06
DİYARBAKIR	4.689.420,84	1,59	BİLECİK	159.052,92	0,05
ANTALYA	4.560.242,68	1,54	MALATYA	153.682,26	0,05
SİVAS	3.953.887,62	1,34	BURDUR	151.091,64	0,05
MERSİN	3.335.544,76	1,13	KASTAMONU	149.490,93	0,05
TEKİRDAĞ	2.830.882,19	0,96	BATMAN	140.073,76	0,05
OSMANİYE	2.591.669,07	0,88	HAKKÂRİ	127.859,05	0,04
ŞIRNAK	2.331.294,78	0,79	UŞAK	119.022,47	0,04
BOLU	2.305.716,93	0,78	ÇANKIRI	110.930,05	0,04
GİRESUN	2.129.058,80	0,72	BAYBURT	96.574,07	0,03
GÜMÜŞHANE	1.539.218,00	0,52	BİTLİS	65.992,25	0,02
TOKAT	1.522.663,69	0,52	IĞDIR	58.829,25	0,02
TRABZON	1.488.515,28	0,50	AKSARAY	46.306,20	0,02
KARAMAN	1.369.964,64	0,46	BARTIN	27.024,28	0,01
BİNGÖL	1.272.895,13	0,43	MARDİN	14.601,78	0,00
KAYSERİ	1.266.533,86	0,43	NİĞDE	10.105,86	0,00
ERZURUM	1.259.617,33	0,43	YOZGAT	5.939,39	0,00
ORDU	1.158.436,80	0,39	AĞRI	2.014,77	0,00
			Genel Toplam	295.442.147,7	100,0

2.1.2 Lisanssız üretim

Elektrik üretimini düzenlendiği ve faaliyetlerin yürütüldüğü 6446 Sayılı Kanun ile Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Faaliyeti Yönetmeliği gereği, elektrik üretimi lisanssız üretimin konusuna girmekte ve 1 MW'nin altında üretim yapılabilmektedir. Kullanılan kaynak bakımından lisanssız elektrik üretimi güneş (fotovoltaik⁸ ve yoğunlaştırılmış), doğalgaz, biyokütle, rüzgar, hidrolik santraller tarafından karşılanmaktadır. Lisanssız üretimde kurulu gücün kaynaklara göre dağılımında (Şekil 2.3), en büyük payın güneş (fotovoltaik) santrallerine ait olduğu gözlenmektedir (Anonim 2019a).



Şekil 2.3 Lisanssız elektrik üretiminin kaynaklara göre dağılımı (Anonim 2019a)

EPDK verilerine göre Türkiye’de 71 ilde lisanssız elektrik üretimi yapılmaktadır. İl bazında dağılıma göre üretimin en yoğun yapıldığı iller sırasıyla Konya, Kayseri, Ankara, Şanlıurfa ve Kahramanmaraş iken, üretimin en düşük olduğu iller Bartın, Iğdır, Tunceli, Ordu ve Düzce’dir. İllere göre lisanssız elektrik üretimine ait kurulu güç rakamları aşağıda verilmiştir (Çizelge 2.3).

⁸ Fotovoltaik: “Güneş pilleri ya da dizinleri sayesinde ışık kaynağından, çoğu zaman güneşten elektrik elde etme yöntemi” olarak tanımlanmaktadır.

Çizelge 2.3 Lisanssız elektrik üretiminin illere göre dağılımı (Anonim 2019a)

İLLER	Kurulu Güç (MWe)	Toplam İçindeki Payı (%)	İLLER	Kurulu Güç MWe)	Toplam İçindeki Payı (%)
KONYA	503,23	9,48	BİLECİK	47,89	0,90
KAYSERİ	310,15	5,84	KIRŞEHİR	46,36	0,87
ANKARA	307,09	5,78	İSTANBUL	42,68	0,80
ŞANLIURFA	254,81	4,80	KIRIKKALE	39,93	0,75
KAHRAMANMARAŞ	207,30	3,90	ERZİNCAN	38,67	0,73
AFYONKARAHİSAR	206,99	3,90	SAMSUN	35,41	0,67
İZMİR	178,41	3,36	DİYARBAKIR	31,74	0,60
MERSİN	177,70	3,35	AMASYA	29,63	0,56
ELAZIĞ	162,61	3,06	ÇANAKKALE	21,66	0,41
ESKİŞEHİR	157,11	2,96	TOKAT	17,82	0,34
DENİZLİ	145,67	2,74	HATAY	17,10	0,32
ANTALYA	139,43	2,63	KOCAELİ	15,01	0,28
GAZİANTEP	135,39	2,55	BİTLİS	14,47	0,27
NEVŞEHİR	130,40	2,46	BATMAN	13,04	0,25
AYDIN	122,90	2,31	VAN	13,02	0,25
ADANA	122,03	2,30	BAYBURT	12,02	0,23
ISPARTA	108,28	2,04	KİLİS	11,84	0,22
MANİSA	102,01	1,92	SAKARYA	10,79	0,20
KÜTAHYA	99,37	1,87	KARABÜK	10,64	0,20
NİĞDE	98,45	1,85	TEKİRDAĞ	6,30	0,12
ADIYAMAN	98,38	1,85	SİİRT	4,65	0,09
MALATYA	96,54	1,82	KASTAMONU	3,55	0,07
MUĞLA	95,51	1,80	KARS	3,26	0,06
BALIKESİR	89,31	1,68	BOLU	3,24	0,06
AKSARAY	85,65	1,61	BİNGÖL	2,75	0,05
ERZURUM	83,37	1,57	ZONGULDAK	2,48	0,05
UŞAK	80,31	1,51	MUŞ	2,46	0,05
ÇORUM	76,09	1,43	MARDİN	1,97	0,04
SİVAS	72,73	1,37	YALOVA	1,41	0,03
KARAMAN	67,13	1,26	EDİRNE	1,34	0,03
OSMANİYE	66,83	1,26	ARDAHAN	1,10	0,02
BURDUR	64,34	1,21	DÜZCE	1,03	0,02
YOZGAT	60,25	1,13	ORDU	0,98	0,02
ÇANKIRI	48,79	0,92	TUNCELİ	0,98	0,02
BURSA	48,07	0,91	IĞDIR	0,50	0,01
BARTIN	0,25	0,00	TOPLAM	5.310,57	100,00

2.2 Mülkiyet

Kelime anlamı olarak mülkiyet, Arapça “mülk” sözcüğünden Türkçeye girmiş olup, “hüküm ile bir şeyin zapt ve tasarrufu” biçiminde tanımlanmaktadır. Etimolojik olarak bakıldığında mülk kelimesinin Arapçada m,l,k kökünden türetildiği, bu kökün egemenlik, güç anlamlarını barındırdığı bilinmektedir (Güriz 1969).

Mülkiyet kavramı, “malik” (kişi) ile “şey” (eşya) arasındaki ilişki olarak tanımlanmaktadır (Eren 1974). Bu tanımlamada mülkiyetin maddi varlık ile ilişkisi öne çıkmakta olup, mülkiyet hakkının konusuna maddi varlıklar kadar gayri maddi varlıklar da girebilmektedir. Doktrinde mülkiyet hakkının kapsamını, malı kullanma, maldan yararlanma ve malı tasarruf etme yetkileri oluşturmaktadır.

Mülkiyetin, genel geçerliliği olan bir tanımının yapılamayacağı ifade edilmekle birlikte (Eren 1974), akademisyenlerce bazı tanımların yapıldığı görülmektedir. Mülkiyete ilişkin tanımlardan bazıları aşağıda belirtildiği gibidir:

- Hukuk sistemi tarafından eşya üzerinde kurulmasına müsaade edilen en geniş egemenlik hakkıdır (Eren 1974).
- Eşya üzerinde en kapsamlı yetkiler tanıyan ayni haktır (Oğuzman vd. 2017).
- Sahibine eşya üzerinde en geniş yetkiler veren haktır (Akipek 1972).
- Bir kişinin mal üzerindeki en geniş hâkimiyetidir (Umur 1985).
- Malik ile sahiplenmeye uygun her tür şey arasındaki ilişkidir (Örücü 1976).
- Kanuni esaslara uyulmak ve başkasının hakkına zarar verilmemek şartıyla, bir kişinin kendi mülkiyetinde olan eşyayı istediği şekilde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma haklarıyla, müdahaleleri önleme ve defetme yetkilerini kullanabildiği en geniş ayni haktır (Tuğrul 2004).

Tanımlara bakıldığında genel olarak mülkiyetin, bir taşınır ya da taşınmaz üzerinde sahibine en geniş yetkiler tanıyan hak olarak ifade edildiği gözlenmektedir. Klasik mülkiyet anlayışının kapsamına maddi hakların yanı sıra gayrimaddi haklar da girmektedir. AİHM, ekonomik değer oluşturan her türlü hakkı mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirmektedir (Özel 2013).

Türk Anayasa Hukukunda 1924, 1961 ve 1982 Anayasalarında mülkiyet hakkı kavramı aşağıda belirtildiği şekilde ele alınmaktadır:

- 1924 Anayasası'nın⁹, Türklerin Kamu Hakları başlıklı beşinci bölümünün 70, 71 ve 79'uncu maddelerinde mülkiyetin tabii bir hak olduğu, dokunulmaz olduğu ve serbestlik sınırlarının kanunla çizilebileceği hüküm altına alınmıştır. Hüküm incelendiğinde, mülkiyetin açık bir şekilde hak olarak belirtildiği, serbestlik sınırlarından bahsedilerek, mülkiyetin sınırlandırılabilir bir hak olduğu yönünde düzenleme yapıldığı, ancak Anayasa metninde herhangi bir sınırlama ölçütü belirlenmeyerek, sınırlama ile ilgili düzenlemelerin kanunlara bırakıldığı görülmektedir.
- Mülkiyet kavramının 1961 Anayasası'nın¹⁰ Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler başlıklı üçüncü bölümünün 36'ncı maddesinde bir hak olarak tanımlandığı, kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceğinin ve toplum yararının aksine kullanılamayacağının hüküm altına alındığı gözlenmektedir. 1961 Anayasası'nda mülkiyetin sınırlandırılabilir bir hak olarak belirtildiği ve sınırlama ölçütü olarak "kamu yararı" ve "toplum yararı" şeklinde iki kıstasın dikkate alındığı anlaşılmaktadır. Diğer bir deyişle mülkiyet toplum yararına uygun olarak kullanılabilirken, kamu yararı için sınırlandırılabilir.
- Mülkiyet hakkına ilişkin 1982 Anayasası'nın¹¹ Kişi Hakları ve Ödevleri başlıklı 35'inci maddesinde; her bireyin mülkiyet hakkının bulunduğu, bu hakkın sadece kamu yararı için kanuna dayanarak sınırlandırılacağı ve hakkın toplumun yararına aykırı biçimde kullanılamayacağı düzenlenmiştir. 1982 Anayasası'nda da 1961 Anayasası'na benzer bir biçimde mülkiyet hakkının sınırlandırılabilir bir hak olarak düzenlendiği ve sınırlama ölçütü olarak "kamu yararı" ve "toplum yararı" kıstaslarının getirildiği gözlenmektedir.

AYM'nin mülkiyet kavramına yaklaşımı incelendiğinde, mülkiyetin yetkinin yanı sıra ödev olarak tanımlandığı görülmektedir. AYM'nin konu hakkındaki bir kararında¹²; başka bir kimsenin hakkına zarar vermeden kanuni sınırlamalara uygun bir biçimde kullanılmak koşuluyla mülkiyet hakkının kişilere sahibi olduğu eşyayı dilediği gibi

⁹ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 15/01/1945, Sayı: 5905.

¹⁰ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 20/07/1961, Sayı: 10859.

¹¹ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 09/11/1982, Sayı: 17863.

¹² AYM, E:1993/53, K:1994/67, T:13/09/1994.

kullanma, yararlanma ve tasarruf etme imkânını verdiği belirtilmiştir. Kararda kişilerin mülkiyeti kullanırken sahip olduğu hak ve yetkiler vurgulanmakla birlikte yasaların koyduğu sınırlar içinde ve başkasına zarar vermeden kullanılabileceğinin de altı çizilmiştir.

AYM'nin mülkiyete ilişkin bir başka kararında¹³ Anayasa'nın mülkiyet hakkını düzenleyen 35'inci maddesine atıf yapılarak mülkiyet hakkının toplumun menfaatlerine aykırı bir şekilde kullanılamayacağı, mülkiyetin mutlak bir hak olmadığı ve kişi yararı ile toplum yararının çeliştiği konularda toplum yararının üstte tutulacağı belirtilmiştir. Bu kararda da mülkiyet hakkının sınırları olduğu ve kamu yararının kişilerin özel yararlarından üstün tutulduğu vurgulanmıştır.

AYM'nin mülkiyet hakkının kapsamına ilişkin yaklaşımı incelendiğinde, kararlarında önceleri mülkiyet hakkını maddi varlıklarla sınırlı tutan bir görüşün benimsendiği (Örücü 1976), daha sonra mülkiyet hakkının kapsamının maddi mallar ve gayrimaddi mallar biçiminde daha geniş bir kapsamda değerlendirilmeye başlandığı, maddi malların konusunu taşınırın ve taşınmazların, gayrimaddi malların konusunu ise fikri ve sınai hakların oluşturduğu gözlenmektedir¹⁴.

AIHM'de mülkiyet, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AIHS)'nin ¹⁵ 1'inci maddesinde yer alan mülkiyet kavramı üzerinden değerlendirilmektedir. Söz konusu maddede; gerçek ve tüzel kişilerin mülk dokunulmazlığının bulunması nedeniyle bir kişinin ancak kamu yararı için yasal hükümler ile milletler arası hukukun genel prensiplerine uygun olarak malından yoksun bırakılabileceği ancak bu hükmün mülkiyet hakkının kamu yararına uygun olarak kullanılmasına ve devletlerin vergi-para cezası getirilmesi konusunda düzenleme yapma haklarına zarar vermeyeceği hüküm altına alınmıştır. Hüküm irdelendiğinde karşımıza üç unsur çıkmaktadır. İlk olarak, her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığının olduğu ve ilgilinin bu hakkı herkese karşı ileri sürebileceğine

¹³ AYM, E:1993/9, K:1993/21, T:10/06/1993.

¹⁴ AYM, E:2004/3, K:2008/47, T:31/01/2008.

¹⁵ Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Buna Ek Protokolün Tasdiki Hakkında Kanun, Yayınlandığı Resmi Gazete Tarih:19/3/1954, Sayı: 8662; Kanun Numarası:6366; İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşmenin Ek Protokol No.1: Mülkiyetin Korunması; madde: 1.

dair geniş bir çerçeve çizilmiştir. İkinci olarak, bu hakkın kullanımının sınırlanabileceği, sınırlamanın ancak kamu yararı söz konusu olduğunda yasalarda öngörülen koşullara ve milletler arası hukukun genel prensiplerine uygun olarak yapılabileceği vurgulanmıştır. Üçüncü olarak ise mülkiyet hakkının Devletlerin kamu yararına uygun olarak yaptıkları düzenlemeler ve vergi, katkı, para cezası gibi doğal olarak sahip oldukları yetkilere kısıtlama getirmeyeceği belirtilmiştir.

AİHM'e göre mülkiyet hakkının konusuna yalnızca maddi unsurlar (taşınır ve taşınmazlar) girmemektedir. Mahkeme maddi şeylerin yanı sıra alacak hakları, patent hakları, fikri haklar, tahkim kararları, hisse senetleri, kira alma ve emeklilik hakkı gibi hakları da mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirmektedir (Akça 2015).

2.2.1 Zilyetlik

Zilyetlik kelime anlamı olarak bir kimsenin bir eşyayı kullanmasını ve elinin altında bulundurmasını ifade etmektedir. Hukuk bakımından zilyetlik, kişinin eşya üzerindeki fiili hâkimiyeti, kişinin eşyayı fiili iktidarı altında bulundurması şeklinde tanımlanmaktadır (Akipek 1972).

Zilyetliğin; “fiili hâkimiyet” ve “zilyetlik iradesi” olmak üzere iki unsuru bulunmaktadır. Zilyetlik için eşya üzerindeki fiili hâkimiyetin az çok devamlı ve istikrarlı bir nitelikte olması beklenmektedir. Türk Medeni Kanunu'na göre eşya üzerindeki hâkimiyetin mutlaka fiziki bir hâkimiyet olması gerekmemekte, ekonomik olarak faydalanmak da hâkimiyetin kapsamına girmektedir. Zilyetliğin varlığı için fiili hâkimiyetin zilyet olma iradesiyle birlikte ortaya çıkması gerekmektedir (Reisoğlu 1980). Örneğin kendisinin haberi olmadan çantasına kalem konulan bir kişinin kalem üzerinde fiili hâkimiyeti olmasına rağmen zilyet olma iradesinin bulunmaması nedeniyle kalemin zilyedi olduğundan bahsedilmesi mümkün değildir.

Mülkiyet, 1982 Anayasası'nda bir hak olarak düzenlenmiştir. Ancak hukuki niteliğine bakıldığında zilyetliğin bir hak olduğunu söylemek mümkün değildir. Çünkü zilyetlikte esas olanın zilyetliğin bir hakka dayanması olmasına rağmen hakka dayanmayan zilyetlik de söz konusu olabilmektedir (hırsızın zilyetliği). Doktrinde zilyetlik bir hak değil,

hukukun koruduğu ve bazı sonuçlar bağladığı fiili bir durumdur (Ertas 2006). Zilyetlik sahibine “zilyetliğinin korunmasını isteme hakkı” tanımaktadır (Akipek 1972).

Zilyetlik ve mülkiyet konusunda dikkati çeken Önerıldız/Türkiye Davası, İstanbul Ümraniye Çöplüğünde 28 Nisan 1993 tarihinde gerçekleşen metan gazı patlaması sonucu, çöplüğe bitişik Hazine arazisi üzerine yapılan gecekondularda yaşayan 39 kişinin hayatını kaybetmesi ve bir kısmının da yaralanması üzerine AİHM’de görülmüştür. Davada kamu idarelerince; başvuranın 1988 yılında yapmış olduğu gecekondu üzerinde herhangi bir mülkiyet hakkının bulunmadığı, geçerli hiçbir tapu senedinin olmadığı, gecekondunun bulunduğu arazinin 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun¹⁶ “Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar” başlıklı dördüncü bölümünün 13, 14, 15 ve 16’ncı maddeleri uyarınca fiili işgal hükümlerine göre mülkiyet hakkı elde edilemeyecek nitelikte, kamuya ait bir arazi olduğu, bu nedenle 775 sayılı Gecekondular Kanunu’na¹⁷ göre yıkılması gerektiği hususları ifade edilmiş¹⁸ ve başvuranın söz konusu gecekondu üzerinde tapu senedi, tapu tahsis belgesi gibi mülkiyete dayanak oluşturan herhangi bir hakkının bulunmadığı yalnızca yapının zilyedi olduğu üzerinde durulmuştur.

Ancak AİHM dava ile ilgili kararında; AİHS’nin Ek 1 No.lu Protokolünün 1’inci maddesinin ilk bölümündeki “mülkiyet” kavramının, yalnızca maddi anlamda bir mülkiyeti içermediğini, kıymet taşıyan bazı hak ve çıkarların da mülkiyet hakkına dahil olabileceğini belirterek, şehir planlaması ile ilgili mevzuat hükümlerinin içerdiği yasal kısıtlamalara karşın gecekondular alanlarında süregelen gecekondulara su ve elektrik bağlanması, vergi alınması, kamu hizmetlerinden yararlandırılması benzeri Devlet politikalarının hazine taşınmazlarına kanun dışı el atılmasını da içeren şehir planlaması ihlallerinin affedilmesi ya da teşvik edilmesi anlamı taşıdığına hükmederek davacının zilyetlik hakkını, mülkiyet hakkı olarak değerlendirmişdir. Hukuki niteliğine bakıldığında hak olarak değil fiili bir durum olarak açıklanan zilyetliğin, AİHM’in ilgili kararında mülkiyet hakkı olarak değerlendirildiği gözlenmektedir.

¹⁶ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 09/7/1987, Sayı: 19512.

¹⁷ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 30/7/1966, Sayı: 12362.

¹⁸ TMMOB Önerıldız/Türkiye Davası Çevre Mühendisleri Odası Genel Merkezi, Yayınlanma Tarihi: 30/11/2004, Güncelleme Tarihi: 5/7/2011.

2.2.2 Mülkiyetin sınırlanması

Mülkiyet, medeni hukuk, eşya hukuku, borçlar hukuku, anayasa hukuku, insan hakları ve idare hukuku gibi hukuk dallarının konusu olduğu kadar, siyaset, sosyoloji, felsefe ve ekonomi gibi sosyal bilimlerin de konusunu oluşturan, disiplinler arası bir kavramdır (Özel 2013). Önceleri mülkiyet hakkının doğal, mutlak ve sınırsız bir hak olduğuna dair tabi hukuk anlayışından gelen ve Roma hukukunda kabul gören bir düşünce biçimi hakim iken günümüzde bu düşünce yerini mülkiyet hakkının da sınırlanabilir bir hak olduğuna dair düzenlemelere bırakmıştır (Akipek 1972). Mülkiyet hakkı, hukukun evrensel ilke ve esaslarında olduğu gibi 1982 Anayasası'nda da "Temel Haklar ve Ödevler" arasında sayılmıştır.

Mülkiyet hakkı ile ilgili 1982 Anayasası'nın 35'inci maddesinde "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" ifadesine yer verilmiştir. Maddede bu hakkın hangi şartlarda sınırlanabileceği belirtilmektedir. Ancak mülkiyet hakkının sınırlanabilmesinin de bir sınırı bulunmaktadır (Özel 2013). Bu sınır, "Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz" belirtilmesi ile Anayasanın 13'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Anayasada mülkiyetin sınırlanması ile ilgili altı unsur olduğu göze çarpmaktadır. Bu unsurların ayrı ayrı incelenmesi yerinde olacaktır.

Mülkiyetin sınırlanmasında birinci unsur, kamu yararının varlığıdır. Devletin, giderilmesinde kamu yararı bulunan ve toplumun ihtiyaç duyduğu ekonomik, sosyal, bilimsel, kültürel, teknik vs. alanlardaki kamu hizmetlerini kesintisiz olarak yürütmesi gerekmektedir (Giritli vd. 2001). Kamu hizmetlerinin kesintisiz yürütülmesini teminen Devlete bazı ayrıcalıklı yetkiler tanınmıştır. Mülkiyet hakkının sınırlanması da bu yetkilerden biridir. Doktrinde kamu yararı ve toplum yararı birbirleri yerine kullanılabilen kavramlardır. Mülkiyet hakkı konusunda kişilerin menfaati ile toplumun genel menfaati karşı karşıya geldiğinde toplumun genel menfaati yani kamu yararı daima üstün tutulmaktadır (Şimşek 2012).

AYM'nin de kamu yararının üstün tutulacağı ile ilgili kararları mevcuttur. Örneğin AYM'nin konu hakkındaki bir kararında; mülkiyet hakkının sosyal bir nitelik taşıması ve toplumun genel menfaatleri ile doğrudan ilgili olması nedeniyle kişiyle toplum yararının karşı karşıya geldiği durumlarda tartışmasız toplum yararının üstün tutulacağı belirtilmiştir¹⁹. Söz konusu kararda ayrıca, AİHM'in kıyılar ve ormanlar ile ilgili bir kararına atıf yapılarak, denge unsuruna dikkat çekilmiş ve mülkiyet hakkının sağladığı bireysel yarar ile kamu yararı arasında bir dengenin olduğu ve bedeli ödenmeksizin kimsenin mülkiyet hakkına müdahale edilemeyeceği vurgulanmıştır. AYM, mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığından bahisle AİHS'nin²⁰ Mülkiyetin Korunması başlıklı 1'inci maddesi uyarınca karşılığının ödenmesi kaydıyla mülkiyetin kamu yararı amacıyla sınırlanabileceğine hükmetmiştir²¹. AİHM'in kamu yararının varlığının, ilgili Devletlerin takdir yetkisinde bulunduğu, yetkililerin kendi toplumlarına ait dinamikleri ve onların gereksinimlerini daha iyi bildikleri, bu nedenle kamu yararının değerlendirilmesinin genel bir ilke olarak Devlet yetkililerine ait olduğu yönünde bir görüşü benimseyerek mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin doğurduğu bireysel sonuçlara odaklandığı görülmektedir (Özel 2013).

Mülkiyetin sınırlanmasında ikinci unsur sınırlamanın hakkın özüne dokunulmadan yapılmasıdır. Hakkın özü kavramı, 1961 Anayasası'nın 11'inci maddesinde Kanun'un temel hak ve hürriyetlerin özüne dokunamayacağı ifadesinde yer bulmakta iken, 1982 Anayasası'nda hakkın özü kavramına, "4709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun"²² ile Anayasada yapılan değişiklik sonrası değinilmiştir. Temel hakları çekirdek ve çevre haklar olarak sınıflandırmak mümkündür. Tamamen güvence altına alınmış hiçbir nedenle dokunulamayan haklar çekirdek haklar, sınırlandırılabilen haklar ise çevre haklar olarak nitelendirilmektedir (Sağlam 1982). Hiçbir nedenle dokunulamayan çekirdek haklara aynı zamanda hakkın

¹⁹ AYM, E:1988/34, K:1989/26, T:21/6/1989, AMKD 25, s.291.

²⁰ "6366 sayılı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Buna Ek Protokolün Tasdiki Hakkında Kanun", T.C. Resmi Gazete, Tarih: 19/3/1954, Sayı: 8662, "İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşmenin Ek Protokol No.1".

²¹ AYM, E:2009/31, K:2011/77, T:12/5/2011.

²² T.C. Resmi Gazete, Tarih: 17/10/2001, Sayı: 24556.

özü denilmektedir. Hakkın özü yasa koyucuya çekilen bir sınırdır. Bu sınır geçildiğinde hem siyasal hem hukuki yaptırımlarla karşı karşıya kalınmaktadır (Sağlam 1982).

Mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına dair karşılaşılan bir başka unsur, sınırlamanın kanunla yapılabilmesidir. 1961 Anayasası'nın 11'inci maddesi ile 1982 Anayasası'nın 13'üncü maddesinin ilk halinde, temel hak ve hürriyetlerin “ancak kanunla” sınırlandırılacağına ilişkin bir ifade yer almakta iken 1982 Anayasası'nda “4709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” ile yapılan değişiklik ile “ancak” ifadesi kaldırılarak sınırlamanın kanunla yapılabilmesi şeklinde bir düzenlemeye gidilmiştir. Bu zorunluluk hukuk devleti ilkesinin “yasallık (kanunilik)” şeklinde ifade edilen koşuluna dayanmaktadır (Eren 2004). Sınırlamanın kanunla yapılabilmesi nedeniyle mülkiyet hakkının yönetmelik veya tüzük gibi düzenleyici bir işlemle sınırlandırılması mümkün değildir. Sınırlama kanuna dayanmak zorundadır.

Sınırlamanın kanunla yapılması idarenin hiçbir düzenleme yapamayacağı anlamına gelmemektedir. Kanunun uygulanma yöntemini ve detaylarını belirtmek için idare tarafından düzenleyici işlem yapılabilir. Ancak bu düzenlemelerle kanunda olmayan sınırlamalar getirilmesi mümkün değildir. Ayrıca 1982 Anayasası'nın 91'inci maddesinde; sıkıyönetim ve olağanüstü haller hariç temel hak ve hürriyetlerin kanun hükmünde kararname (KHK) ile düzenlenemeyeceği hükmü yer almaktadır. Örneğin mülkiyet hakkıyla ilgili düzenleme yapılan “595 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname”²³, AYM tarafından KHK ile mülkiyet hakkına dair düzenlemeye gidilmesinin Anayasa'ya aykırı olduğundan bahisle iptal edilmiştir²⁴.

Mülkiyetin sınırlandırılması ile ilgili ortaya çıkan dördüncü unsur; sınırlamanın Anayasa'nın sözüne ve ruhuna uygun olarak yapılmasıdır. Temel hak ve hürriyetler 1982 Anayasası'nın 13'üncü maddesine göre, Anayasa'nın sözüne ve ruhuna aykırı olarak sınırlandırılmazlar. Bu ifadede Anayasa'nın sözü ile anlatılmak istenen Anayasa'nın metnidir (Gözler 2013). Dolayısıyla mülkiyet hakkında yapılan sınırlamalar Anayasa metnine uygun olarak yapılmalıdır. Söz konusu maddede belirtilen bir diğer koşul, sınırlamanın Anayasa'nın ruhuna uygun olmasıdır. Anayasa'nın ruhuna uygunluk;

²³ T.C Resmi Gazete, Tarih: 10/04/2000, Sayı: 17863.

²⁴ AYM, E:2000/35, K:2001/90, T:24/5/2001.

Anayasa'nın geneline, hükümlerin düzenlenme amacına, hükümlerden çıkan genel anlama uygun olmasıdır. AYM Anayasa'nın ruhu kavramını Anayasa'nın özü olarak kullanmaktadır (Akça 2015).

Mülkiyetin sınırlanması ile ilgili incelenmesi gereken beşinci unsur, sınırlamanın demokratik toplum düzenine ve laik cumhuriyetin gereklerine uygun olarak yapılmasıdır. 1982 Anayasası'nın temel hak ve hürriyetlerin sınırlanması hakkındaki 13'üncü maddesinde sınırlamanın demokratik toplum düzenine ve laik cumhuriyetin gereklerine uygun olarak yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Demokratik toplum düzeni, AYM tarafından Anayasa'nın başlangıç hükümlerinde yer alan demokrasi anlayışı ve batılı (klasik) anlamdaki demokrasi anlayışı olmak üzere iki şekilde yorumlanmıştır (Akça 2015). Örneğin AYM'nin 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu'nun²⁵ bazı maddelerinin Anayasa'ya aykırılığı nedeniyle iptali istemiyle açılan bir davaya ilişkin kararında²⁶; bireylerin ve kuruluşların Anayasa'da gösterilen özgürlükçü demokrasi ve bunun gerekleriyle belirlenmiş hukuk düzenine aykırı davranamayacağı belirtilerek, 1982 Anayasası'nın başlangıç hükümlerinde yer alan demokrasi anlayışına atıf yapılırken aynı mahkemenin 2559 sayılı Polis Vazife ve Salahiyet Kanunu'nun²⁷ bazı maddelerinin Anayasa'ya aykırılığı nedeniyle iptali istemiyle açılan bir davaya ilişkin kararında²⁸ batılı (klasik) anlamda demokrasi anlayışının benimsendiği gözlenmektedir.

Temel hak ve hürriyetlerdeki sınırlamanın "laik cumhuriyetin ilkeleri"ne uygun olması gerektiği ise 2001 yılında yapılan değişik sonrasında Anayasa'da yer almıştır. Mülkiyet kavramına, din işlerinin devlet işlerine karıştırılmaması ve ayrı tutulması anlamına gelen laiklik çerçevesinden bakıldığında, mensubu olduğu din nedeniyle kimsenin mülk edinmesinin sınırlanamayacağı açıklık kazanmaktadır.

Mülkiyetin sınırlanması ile ilgili incelenmesi gereken son unsur, sınırlamanın ölçülülük ilkesine uygun olarak yapılmasıdır. Temel hak ve hürriyetler 1982 Anayasası'nın 13'üncü

²⁵ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 15/6/1985, Sayı:18785.

²⁶ AYM, E:1985/21, K:1986/23, T:6/10/1986.

²⁷ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 14/7/1934, Sayı:2751.

²⁸ AYM, E:1985/8, K:1986/27, T:26/11/1986.

maddesine göre ölçülülük ilkesine uygun olarak sınırlanabilmektedir. Ölçülülük ilkesi hukuki uygulamaların adaletli, dengeli ve ölçülü olması temeline dayanmaktadır (Metin 2017). Amaç yasada belirtilen sınırlama sebeplerine dayanarak ve bu sebepleri aşmadan sınırlama yapmaktır (Sağlam 1982). Ölçülülük ilkesi, “elverişlilik”, “gereklilik” ve “oranlılık” ilkelerini içine alan üç alt kavramı kapsamaktadır. Elverişlilik; yasal önlemlerin amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, gereklilik; temel hakların sınırlanması sırasında mümkün olan en yumuşak aracın seçilmesini ve oranlılık; alınan yasal önlemlerin ölçüsüz olmamasını içermektedir (Sağlam 1982). Yapılan sınırlamanın bu ilkelere de uygun olması gerekmektedir.

2.3 Kamulaştırma

Devlet ve devletin dışındaki kamu tüzel kişilerinin yapmakla görevli oldukları kamusal hizmetler için taşınmazlara gereksinim duymaları kaçınılmazdır (Özay 2017). Buna göre öncelikli olarak taşınmaz ihtiyacı idarelerin uhdesinde bulunan mallardan karşılanmaya çalışılacaktır. Ancak taşınmazların misli nitelikte olmamaları nedeniyle temininde yaşanan güçlükler idareyi gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlara başvurmaya yöneltmektedir. Bu durumda ilk olarak yapılmaya çalışılan sorunun anlaşma yoluyla çözülerek taşınmaz sahibi gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinin bedeli karşılığında taşınmazlarını devre razı olmalarının sağlanmasıdır. Ancak kişisel yarar ile kamu yararının zaman zaman karşı karşıya gelmesi nedeniyle anlaşma yoluyla çözmenin mümkün olmadığı durumlar da olmaktadır. Ortaya çıkan kamu yararı - kişisel yarar çatışmasında kamu yararının ağır basması, toplumların varlığını sürdürebilmesi için zorunlu olarak görülmektedir. (Karadeniz 1975).

Literatürde kamulaştırma kavramı farklı şekillerde tanımlanmakla birlikte sözlükte; bir taşınmazın kamu yararı için bedeli peşin ödenmek üzere malikinin rıza göstermesi beklenmeksizin mülkiyetin uhdesinden alınması olarak tanımlanmıştır²⁹. Kamulaştırma işlemi hemen her ülkede olduğu gibi Türkiye Cumhuriyeti Anayasalarında ve kanunlarında da yer almaktadır.

²⁹ AYM, E:1993/8, K:1993/31, T:22/9/1993.

2.3.1 Kamulaştırmanın yasal yönü

Toplumun ortak gereksinimlerini karşılamak için kamu hizmetlerini yürüten kamu idarelerinin bu hizmetleri yerine getirmek için mal edinmeleri gerekebilmektedir. Bu durumda idare, bir özel hukuk tüzel kişisi gibi normal bir alım satım işleminin tarafı olabileceği gibi özel kişilerin mülkiyetinde bulunan mallara kamu gücü kullanarak ve maliklerinin rızalarına bakmaksızın el atma şeklinde de sahip olabilmektedir. İdarenin kamu gücü kullanarak özel mülkiyete zorla el atmasına kamulaştırma adı verilmektedir.

Kamulaştırma kavramının, 1982 Anayasası'nın 46'ncı maddesinde; "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir" denilmektedir. Buna ilave olarak kamulaştırma uygulamalarında aşağıda belirtilen ilkeler bulunmalıdır:

- Özel mülkiyette bulunan bir taşınmazın mülkiyeti söz konusu olmalıdır.
- Kamulaştırmanın karşılığı nakdi olarak verilmelidir.
- Kamulaştırma uygulamaları baştan sona kanunlara uygun olarak gerçekleşmelidir.
- Taşınmazları kamulaştırılanlar özel mülkiyete sahip şahıslar olmalı ve kamulaştırmayı yapan bir kamu idaresi olmalıdır (Tanrıvermiş 2015).

Kamulaştırma işleminin Anayasa'nın 46'ncı maddesinde taşınmazların gerçek karşılıklarının peşin ödenmesi şartıyla yapılabileceği belirtilse de, 2942 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinde yer alan "Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzel kişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır" hükmü bu hususta bir istisna getirmektedir.

İdarelerin kamu yararı amacıyla başvurduğu taşınmaz edinim yöntemlerinden biri olan kamulaştırma uygulamalarının, hukukça tanınan bir hak olan mülkiyet hakkına dokunması nedeniyle hazırlık işlemleri ve bedel takdirinde sorunlar yaşanması kaçınılmaz olmaktadır. Artan kamulaştırma davalarının azaltılması amaçlanarak “4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile bir takım değişikliklere gidilmiş, kamulaştırma işlemleri sırasında idarenin öncelikle mülkiyet sahibiyle uzlaşması sağlanmaya çalışılmıştır.

2.3.2 Kamulaştırmanın süreci, koşulları ve işleyişi

Kamulaştırma işlemlerinin genel kabul görmüş bir prosedürü bulunmamaktadır. Her ülkenin kendi mevzuatına ve mevcut koşullarına göre işlem yapılmaktadır. Türkiye’de mevcut uygulamada kamulaştırmanın koşulları aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

- Kamulaştırma, kamu yararı ve kamu hizmeti amacına yönelik olmalıdır.
- Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar, kaynak ve irtifak hakları da dahil olmak üzere kamulaştırılabilmektedir.
- Taşınmazın maliklerinin rıza göstermesine gerek bulunmamaktadır.
- Kamulaştırma işlemini yapmaya kamu idareleri yetkilidir.
- Özel kanunlara göre özel hukuk tüzel kişileri adına da kamulaştırma yapılabilir.
- İdarece yeterli ödenek bulunmadan kamulaştırma işlemine başlanamamaktadır.
- Taşınmazın bedeli peşin olarak ve nakden ödenmekte, kanunla belirtilen istisnai hallerde taksitle de ödeme yapılabilir. Yalnız ödemenin taksitle yapılması halinde, geciken taksitler için devlet borçlarına uygulanan en yüksek faiz oranı uygulanmaktadır (Tanrıvermiş 2015).

Kamulaştırma işlemleri, 2942 sayılı Kanun’un 2’nci maddesine göre yararına kamulaştırma yapma hakkı ve yetkisi bulunan kamu tüzel kişileri ile kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılabilir. Kamulaştırma işleminin başlıca aşamaları aşağıda sıralandığı gibidir:

- Kamu yararının bulunduğu karar alınması,
- İdarenin kamulaştırmaya dair planlama yapması,

- Kamulaştırılacak parsel maliklerinin ve adres bilgilerinin elde edilmesi,
- Tapu Müdürlüğü tarafından kamulaştırılması öngörülen taşınmazlara şerh konulması,
- Kıymet takdir komisyonunun oluşturulması ve kıymet takdir raporunun hazırlanması,
- Uzlaşma komisyonunun oluşturulması,
- Taşınmaz malikine uzlaşma komisyonu ile yapacağı görüşme için davet yazısının tebliğ edilmesi,
- Pazarlık yapılarak anlaşma sağlanmasına yönelik görüşmelerin yapılması,
- Pazarlık sonucu uzlaşma sağlanırsa gerekli işlemlerin yapılması, uzlaşmazlık durumunda uzlaşmadığına dair tutanağın tutulması,
- Uzlaşmama durumunda açılan kamulaştırma bedel tespit ve tescil davası işlemlerinin yürütülmesi.

2.3.3 Kamulaştırma yetkisi

1982 Anayasası'nın 46'ncı maddesi ile 2942 Sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinde kamulaştırmanın ancak görevli ve yetkili makamlar tarafından yapılabileceği öngörülmüş ve yine aynı Kanun'un 2'inci maddesinde idare; yYararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzel kişileri, kamu kurum ve kuruluşları, gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri" biçiminde tanımlanmıştır. Bu hükümde gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerinin adlarının sayılmış olması kamulaştırma yapma yetkisinin özel kişilere verilmiş olduğu anlamına gelmemekte, özel kişiler lehine kamulaştırma yapılabileceğinin vurgulandığı anlaşılmaktadır. Kanun'un 5'inci maddesine göre söz konusu işlem "özel hukuk tüzel kişilerinin yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık" tarafından kamu yararının bulunduğu ilişkin kararın alınmasıyla yapılmaktadır.

İdarelerin kuruluş, görev ve yetkilerini düzenleyen kuruluş kanunları, o idarenin hangi görevleri yerine getirmek için kurulduğunu açıkça belirtmektedir. Bir idare ancak kendi görev alanına giren bir kamu hizmeti için kamulaştırma yapabilmektedir. 2942 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesine göre bir kamu hizmetinin yürütülmesi hangi idareye görev olarak verilmişse idare sadece o alanda kamulaştırma yapmakla sınırlıdır. Ancak

idarelerin değişen ve gelişen koşullara uyum sağlaması gerektiği ile ilgili Danıştay kararları da mevcuttur. Örneğin mülga Belediye Kanunu'nda yer almamasına rağmen Belediyelerin kadın sosyal dayanışma merkezi kurmak için kamulaştırma yapmaları ile ilgili bir Danıştay kararında; artan nüfus, kentin ihtiyaçları ve günün gerekleri göz önünde bulundurulduğunda belediyelerin kadın dayanışma merkezi kurmak için kamulaştırma yapmasının uygun olduğu görüşü ifade edilmiştir (şahin 2004).

1982 Anayasası'nın 46'ıncı maddesinde, kamulaştırmanın devlet ve kamu tüzel kişilerince yapılacağının belirtilmesi nedeniyle kamu tüzel kişileri, kamu kurumları ve iktisadi devlet teşekkülleri kamulaştırma yetkisine sahip kurumlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kurumlar, kamu tüzel kişileri ile devlet tüzel kişisi; "il özel idareleri, belediyeler, köyler, üniversiteler, Yüksek Öğretim Kurumu, Türkiye Radyo Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, iktisadi devlet teşekkülleri, kamu kurumları, kamu kurumu niteliğindeki meslek teşekkülleri ile özel kanunlara dayanılarak lehlerine kamulaştırma yapılacak özel hukuk tüzel kişileri" olarak sıralanabilmektedir. 2942 Sayılı Kanun'un 5'inci maddesinde kamu yararı kararı verebilecek mercilerin, 6'ıncı maddesinde ise kamu yararı kararını onaylayan mercilerin tek tek sayılmış olması nedeniyle kamu kurumlarının görev alanları dışında kalan bir konuda kamulaştırma yapmaları yetki gaspını ortaya çıkarmakta ve yapılan kamulaştırma işlemi hukuka aykırı olmaktadır (Tanrıvermiş 2015). Kamulaştırma yetkisi ve kamu yararı kararıyla ilgili önemli görölen birkaç husus aşağıda sunulmuştur.

Kamulaştırma yetkisi ve kamu yararı kararı ile ilgili değinilmesi gereken ilk husus kamu kurumu niteliği taşıyan meslek kuruluşlarının durumudur. Bu kuruluşlar ve bunların üst kuruluşları 1982 Anayasası'nın 135'inci maddesinde, "belli bir mesleğe mensup olanların müşterek ihtiyaçlarını karşılamak, meslekî faaliyetlerini kolaylaştırmak, mesleğin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak, meslek mensuplarının birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hâkim kılmak üzere meslek disiplini ve ahlâkını korumak maksadı ile kanunla kurulan ve organları kendi üyeleri tarafından kanunda gösterilen usullere göre yargı gözetimi altında, gizli oyla seçilen kamu tüzel kişilikleri" olarak belirtilmiştir. Anayasa'da "kamu tüzelkişilikleri" biçiminde tanımlanan kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşlarının Kamulaştırma Kanunu'nun 2'inci maddesine göre kamu yararı kararı verebilmeleri beklenirken aynı Kanun'un 5'inci

maddesinde yer alan kamu yararı kararı verebilecek merciler arasında gösterilmemeleri nedeniyle kamulaştırma yetkilerinin tartışmalı hale geldiği görülmektedir.

Kamulaştırma yetkisi hakkında değinilmesi gereken bir başka unsur kamulaştırmadan yararlanabilecek (lehlerine kamulaştırma yapılabilecek) kurumlarla, kamulaştırma yapma yetkisine sahip kurumların farklı olduğudur. Bazı kamu tüzel kişilerinin kamulaştırma usulünden yararlanmaları mümkünken kendilerinin kamulaştırma yapma ve dolayısıyla kamu yararı kararı alma yetkileri bulunmamaktadır (Şahin 2004). Örneğin özel hukuk tüzel kişilerinin kendilerinin kamulaştırma yapmaları mümkün olmadığı gibi kanunlarında lehlerine kamulaştırma yapılabileceği ile ilgili hüküm bulunmadıkça kamulaştırmadan yararlanmaları da mümkün olmamaktadır.

Kamulaştırma yetkisi ve kamu yararı kararıyla ilgili değinilmesi gereken bir diğer konu yabancı devletler ve uluslararası kuruluşların durumudur. Yabancı devletler ve uluslararası kuruluşların kamu güçlerinin bulunmaması nedeniyle Türkiye’de kamulaştırma yapma ve kamu yararı kararı alma hakları bulunmamaktadır. Yabancı devletler ile uluslararası kuruluşlara 6593 sayılı Ecnebi Devletlere Ankara’da Sefarethane ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere, Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanun’un³⁰ 1’inci maddesine göre mütekabiliyet şartı ile elçilik ve konsolosluk binaları yapılmak üzere bedelsiz taşınmaz verilmesi mümkünken kendilerinin kamulaştırma yapmaları söz konusu değildir (Şahin 2004).

Kamulaştırma yetkisiyle ilgili üzerinde durulacak son husus Devlet üniversiteleri ile vakıf üniversitelerinin durumudur. Devlet üniversiteleriyle vakıf üniversitelerinin kamulaştırma yetkileri birbirinden ayrılmıştır. 2809 sayılı Yükseköğretim Kurumları Teşkilat Kanunu’nun³¹ vakıf üniversitelerinin kuruluşuyla ilgili ek maddelerinde kamu tüzel kişiliğine haiz olduklarının belirtilmesi nedeniyle vakıf üniversiteleri de Devlet üniversiteleri gibi kamu tüzel kişiliğine haiz kuruluşlardır. Anayasa’nın 46’ıncı maddesine göre kamu tüzel kişiliğine haiz kuruluşların kamulaştırma yapabilecekleri bilinmektedir. Ancak “6456 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik

³⁰ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 27/5/1955, Sayı: 9013.

³¹ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 30/3/1983, Sayı: 18003.

Yapılması Hakkında Kanun”un³² 24’üncü maddesi ile “2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu”nun³³ ek 7’nci maddesine; vakıflar tarafından kurulmuş olan yükseköğretim kurumlarının kamulaştırma uygulaması yaparak taşınmaz edinemeyecekleri hükmünün konulması nedeniyle vakıf üniversitelerinin Anayasa ile kendilerine tanınan kamulaştırma yetkileri tartışmalı hale gelmiştir (Uz 2013).

2.3.4 Kamu yararı kararı

Kamu yararı kavramı literatürde bazı yazarlarca dar ve geniş anlamda olmak üzere iki şekilde açıklanmaktadır. Tanrıvermiş’e (2015) göre kamu yararı dar anlamda mülkiyet hakkının kısıtlanması ve hakkın özüne dokunulmasında ölçü olurken geniş anlamda tüm toplumsal değerlere ilişkin bir niteliği yansıtmaktadır. Keleş’e (1980) göre ise dar anlamda kamu yararı, kamu kuruluşlarının yetkilerinin ve kaynaklarının halkın iyiliği için kullanılmasını belirleyen hukuksal koşul olmasının yanında, kamu yararı kararı alma hakkına sahip idarelerin uymaları gereken sınırları belirten ve hakkın özüne dokunulmamasını güvence altına alan yasal bir ölçüdür. Geniş anlamda kamu yararı ise kamusal iş ve işlemlerin yönelmeleri gereken amacı belirleyen politik değerler olarak tanımlanmıştır (Keleş 1980).

Kamu yararı kavramı tarihsel olarak incelendiğinde daha önceleri ortak iyilik (common good) olarak anılan kavramın, 1789 Fransız Devriminden sonra yerini “kamu yararı (common good of public/I’interet general)” kavramına bıraktığı, İngiltere’de “public interest” olarak yer bulduğu, AYM tarafından kamu yararının, kişilerle birlikte toplumun huzur ve refahını sağlamak biçiminde tanımlandığı anlaşılmaktadır (Akıllıoğlu 1991). Kamu yararı kelimesinin 6366 sayılı AIHS ve Buna Ek Protokolün Tasdiki Hakkında Kanun’un³⁴ 1’inci maddesinin Türkçe, İngilizce ve Fransızca metinlerinde farklı biçimlerde ifade edildiği görülmektedir. Türkçe metinde “amme menfaati” ve “umumi menfaat”, İngilizce metinde “public interest” ve “general interest”, Fransızca metinde ise “utilité publique” ve “intérêt général” ifadeleri kullanılmaktadır (Şimşek 2012).

³² T.C. Resmi Gazete, Tarih: 18/4/2013, Sayı: 28622.

³³ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 6/11/1981, Sayı: 17506.

³⁴ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 19/3/1954, Sayı: 8662.

Kamu yararının belirsiz ve subjektif bir kavram olduğu çeşitli yazarlar tarafından ifade edilmiştir (Akıllıoğlu 1991). Kamu yararı kavramına benzer, kimi zaman kamu yararı kavramı ile aynı anlamda kullanılan başka kavramlar da bulunmaktadır. “Toplum yararı”, “ortak iyilik”, “toplumsal refah”, “genel yarar” gibi kimi zaman birbirlerinin yerine kullanılan, kimi zamanda kamu yararı anlamında kullanılan başka kavramlar da bulunmaktadır. Bu kavramların hepsi kişisel yararın üzerinde bir yararı ifade etmektedir. Kamu yararı aslında toplumun yararının belirli kişilerin yararından üstün tutulması demektir (Tanrıvermiş 2015). Kamu yararının farklı kavramlarla ifade edilmesi nedeniyle AİHM’de görülen bazı davalarda davacılar tarafından genel yararın kavramsal olarak kamu yararından daha geniş olduğu iddia edilmişse de mahkeme bu tezi kabul etmeyerek kamu yararı kavramı ile genel yarar kavramının aynı anlamda olduğuna hükmetmiştir (Şimşek 2012).

1982 Anayasası’nın 35’inci maddesinde yer alan “kamu yararı” ve “toplum yararı” kavramlarının birbirinden farklı olduğunu savunan görüşler de mevcuttur.

Toplum yararı ile kamu yararını ayıran yaklaşımlara göre toplum yararı ile kamu yararı arasındaki fark; ilkinin toplumda yaşayan bütün insanların faydasını anlatması, ikincisinin ise mevcut düzenin yarattığı faydanın korunmasını ifade etmesidir. Toplumun ortak faydasını ifade eden asıl kavramın toplum yararı kavramı olması nedeniyle Doğanay’a (1974) göre kamu yararı yerine toplum yararı kavramı kullanılmalıdır. Akıllıoğlu’na (1991) göre ise bireysel yarar ve toplum yararı kendi varlıkları olan kavramlar olup birinin toplamı diğerini vermemektedir. Kamu yararı, idarelerin iş ve işlemlerinin uygunluğunu ölçen kanunlar gibi üstünlüğe sahip bir kavramdır.

Kamu yararına içerik olarak değil, idarenin bütün eylem ve işlemlerine ilişkin olan ve bu eylem ve işlemlere kanuni olma konumu kazandıran bir kavram olarak bakan görüşler de mevcuttur. İdarenin her türlü faaliyetinin aksi ispatlanmadıkça kamunun yararına olduğu kabul edilir (Saraç 2002). İdarelerin tüm eylem ve işlemlerinde kamu yararının öncelikli amaç olarak kabul edilmesi nedeniyle bu görüşe göre idare hukuku ile kamu yararı arasında doğrudan bir bağlantı bulunmaktadır (Gül 2014).

Kamu yararı kararı verebilecek merciler 2942 Sayılı Kanun'un 5'inci maddesinde aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

• “Kamu tüzel kişileri, kamu idareleri ve ilgili bakanlıkların yaptıkları kamulaştırmalarda kamu yararı kararı alan merciler şunlardır:

- Köy kamulaştırmalarında köy ihtiyar kurulu,
- Belediye kamulaştırmalarında belediye encümeni,
- İl özel idaresi kamulaştırmalarında il daimi encümeni,
- Devlet adına yapılan kamulaştırmalarda il idare kurulu,
- Yükseköğretim Kurulu (YÖK) kamulaştırmalarında Yükseköğretim Kurulu,
- Türkiye Radyo Televizyon Kurumu (TRT), Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu ve üniversitelerin kamulaştırmalarında ilgili yönetim kurulları,
- Birden fazla belediye ve köy için yapılan kamulaştırmalarda, bu taşınmazlar aynı ilçe içerisinde kalıyorsa ilçe idare kurulu, aynı il sınırında fakat farklı ilçelerde kalıyorsa il idare kurulu,
- Farklı illerde bulunan kamu tüzel kişileri adına yapılan kamulaştırmalar ile yine farklı illerde Devlet yararına yapılan kamulaştırmalar için Cumhurbaşkanı.”

• “Kamu kurumlarının yaptıkları kamulaştırma işlemlerinde kamu yararı kararı ilgili kurumların yönetim kurulları, idare meclisleri veya yetkili organları” tarafından alınmaktadır.

• “Gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişileri lehine yapılan kamulaştırmalarda bulundukları hizmet kolu bakımından bağlı oldukları köy, belediye, özel idare ve bakanlık” tarafından kamu yararı kararı verilebilmektedir.

Kamu yararı kararının alınmasından sonra 2942 Sayılı Kanun'un 6'ıncı maddesine göre bu kararın onaylanması da gerekmektedir. Kanun'da onay mercileri tek tek sayılmakta olup, yetkilerine göre onay mercileri aşağıda belirtildiği gibidir:

- “Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri tarafından alınan kamu yararı kararları için ilçelerde kaymakam, illerde vali,
- İlçe idare kurulları, il idare kurulları ve il daimi encümenleri tarafından alınan kararlar için vali,

- Üniversitelerin yönetim kurullarınca alınan kararlar için rektör,
- YÖK tarafından alınan kamulaştırma kararlarında YÖK Başkanı,
- TRT tarafından alınan kamulaştırma kararları, TRT Genel Müdürü
- Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu tarafından alınan kamu yararı kararları Yüksek Kurum Başkanı,
- Kamu kurumları tarafından alınan kamulaştırma kararları ilgili kurumların denetim olarak bağlı bulundukları bakan,
- Köy, belediye veya özel idareler tarafından özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırmalar için alınan kamu yararı kararlarında vali.”

Cumhurbaşkanı ve Bakanlıklar bünyesinde alınan kamu yararına ilişkin kararların ise onaylanması gerekmemektedir.

Kamu yararı kavramı incelenirken AYM’nin kamu yararına yaklaşımının da irdelenmesi yerinde olacaktır. AYM kanunların Anayasa’ya uygunluğunu ve kanun koyucunun takdir yetkisini Anayasa’ya uygun kullanıp kullanmadığını denetlenme görevini yerine getirirken somut olaylara bakarak aslında soyut bir kavram olan kamu yararı kavramı ile ilgili tanımlamalar yapmış, kamu yararının neleri içerdiği ile ilgili yorumlarda bulunmuştur. AYM’nin kamu yararı hususundaki kararları Akıllıoğlu’nun (1991) gruplamasına göre 6 maddede incelenmiş olup, bunlar aşağıda sıralanmıştır:

1. AYM’nin, kamu yararının genel ve kapsayıcı bir kavram olduğu yönünde bir yaklaşımı benimsediğini gösteren kararları şunlardır:

- Anayasa’ya göre Devletin en önemli amacının kişilerin refah ve huzurunu sağlamak olduğu ve bu amacın kamu yararı ile sağlandığı³⁵,
- Seçim güvenliğinin kamu düzeni ile ilgili olması nedeniyle, kamu yararı kavramı içinde düşünülebileceği³⁶,
- Kamu yararının toplum yararı anlamına geldiği, ceza verme hakkının esasının toplumsal yarara dayanmasına rağmen, yasama organının kamu yararından bahisle

³⁵ AYM, E:1977/1, K:1977/20, T:05.04.1977 AMKD 15, s.253-264.

³⁶ AYM, E:1977/1, K:1977/20, T:5.4.1977, AMKD 15, 253-264.

yapılan eylemlere istediği oranda ceza belirleyemeyeceği ve kişilerin haklarının özüne dokunamayacağı³⁷,

- Vatandaşların birbirlerine karşı husumet içinde olması için yapılan faaliyetlerin önlenmesinin, milli huzurun ve kamu düzeninin sağlanmasının kamu yararı olduğu³⁸,
- Siyasi partilerin Türk siyasi hayatının önemli parçaları olmaları nedeniyle siyasi partilerce yapılan çalışmaların kamu yararına olduğu³⁹.

2. AYM'nin, kamu yararının toplum yararı ile uyumlu olması yaklaşımını benimsediği izlenmekte olup, konu hakkındaki kararları şunlardır:

- Anayasa'ya getirilen ayrıkı ilkelerin sosyal düzen ve toplum yararına hizmet etmek amacıyla kamu yararı için getirildiği⁴⁰,
- Lokavt hakkının, iktisadi ve sosyal dengeyi tesis etmek nedeniyle yapılan bir çalışma hakkı sınırlaması olduğu ve bu sınırlamanın kamu yararı için yapıldığı⁴¹.

3. AYM tarafından kamu hizmetinin kamu yararı olduğu şeklinde bir yaklaşımın benimsendiği anlaşılmakta olup, konu hakkındaki kararları şu şekildedir:

- Toprak dağıtımının kamu hizmeti olduğu ve kamu yararına yapıldığı⁴²,
- Anayasa'nın 130'uncu maddesinde, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan doğal kaynakların çıkarılması ve işletilmesinin Devlet görevleri arasında sayılmasının, bu işlerin kamu hizmeti olması nedeniyle olduğu⁴³,
- Kamu hizmetlerinin gereklerinin aynı zamanda kamu yararının da birer gereği olduğu⁴⁴.

³⁷ AYM, E:1979/37, K:1980/26, T:29/4/1980, RG. 23.8.1980.

³⁸ AYM, E:1963/16, K:1963/63, T:8/4/1963, AMKD 1, 194-210.

³⁹ AYM, E:1968/26, K:1969/14, T:19/2/1969, AMKD 7, 244-268.

⁴⁰ AYM, E:1966/14, K:1966/36, T:21/9/1966, AMKD 4, 246-253.

⁴¹ AYM, E:1963/ 336, K:1967/29, T:27/9/1967, AMKD 6, 6-47.

⁴² AYM, E:1964/13, K:1964/13, T:2/6/1964, AMKD 2, 150-155.

⁴³ AYM, E:1979/1, K:1979/30, T:21/6/1979, AMKD 17, 216-265.

⁴⁴ AYM, E.1976/38, K.1976/46, T:12/10/1976, AMKD 14, 252-286.

4. AYM tarafından kamu yararının sınırlama nedeni olduğu şeklinde bir görüşün kabul edildiğini destekleyen kararları aşağıda verilmektedir:

- Kamu yararı gerekçesiyle özel hayatın gizliliğine dokunulabileceği⁴⁵,
- Kamu yararı için bile kişilerin haklarının özüne dokunulamayacağı⁴⁶,
- Kanun koyucunun kamu yararının gerektirdiği önlemleri almak zorunda olduğu⁴⁷,
- Kamu yararı için ayrımcılık yapılmasının eşitlik ilkesini zedelemeyeceği⁴⁸,
- Kamu yararı için önemli bir kamusal görevi yerine getirecek kişilerde kanuni bir takım koşulların aranabileceği⁴⁹.

5. AYM tarafından kamu yararının toplum yararı olduğu ve her iki kavramın da üstün ve değişken nitelikte kavramlar olduğu görüşünün benimsendiğini gösteren kararları şunlardır:

- Temel hak ve özgürlüklerin kanunlarla sınırlanmasının tüm topluma getireceği yararın kişilerin yararından fazla olması halinde kamu yararının tercih edilmesi⁵⁰,
- Mülkiyet hakkının toplumsal yarara dayandığı ve toplum yararı ölçüsünde var olabileceği⁵¹,
- Kamu yararının zaman içinde değişmesi ve ortadan kalkması söz konusu olsa da genel bir kavram olduğu ve belli kişilerin yararı için yasa çıkarılamayacağı⁵².

6. AYM'ye göre kamu yararı neden-sonuç bağı gerektiren objektif bir kavramdır. Mahkemenin konuya ilişkin örnek kararında; kanun koyucunun kamu yararının gerektirdiği düzenlemeleri yapıp önlemleri alırken hizmetin gereklerini göz önünde tutması ve neden-sonuç bağlarını kurarak objektif olarak hareket etmesi gerekmektedir.

⁴⁵ AYM, E:1963/336, K:1967/29, T:27/9/1967, AMKD 6, 6-47.

⁴⁶ AYM, E:1963/3, K:1963/67, T:26/3/1963, AMKD 1, s.147-160.

⁴⁷ AYM, E:1973/41, K:1974/13, T:25/4/1974, AMKD 12, s.145-169.

⁴⁸ AYM, E:1968/9, K:1968/67, T:26/12/1968, AMKD 6, s.355-362.

⁴⁹ AYM, E:1977/121, K:1977/142, T:20/12/1977, AMKD 5, 637-649.

⁵⁰ AYM, E:1978/54, K:1979/9, T:8/2/1979, AMKD 17, 56-71.

⁵¹ AYM, E:1969/69, K:1970/18, T:7/4/1970, AMKD 8, 225-229.

⁵² AYM, E:1972/14, K:1972/34, T:22/6/1972, AMKD 10, 478-494.

Bu karar kamu yararının Mahkeme tarafından neden-sonuç bağı gerektiren objektif bir kavram olarak değerlendirildiğini göstermektedir⁵³.

2.3.5 Türk Hukuk Sistemi'nde kamulaştırma

Kamulaştırma, hukukun temel haklarından olan mülkiyet ile ilintili bir kavramdır. Demokratik rejimle yönetilen ve özel mülkiyeti benimsemiş ülkelerin anayasalarında yer alan kamulaştırma kavramına, 1789 Fransız İhtilali'nin "İnsan ve Vatandaş Hakları Bildirisi" temel oluşturmaktadır. Bildirinin 17'nci maddesinde "mülkiyet hakkı kutsal ve dokunulmaz bir haktır. Hiç kimse, kamu yönünden gerekliliği yasayla belirtilmeden ve tam karşılığı önceden ödenmeden bu hakkından yoksun bırakılamaz" belirtmesi yapıldıktan sonra, kutsal bir hak olarak hüküm altına alınan mülkiyet hakkının, hakka uygun bir tazminatın ödenmesi kaydıyla ve kanunlarla belirtilen kamusal gerekliliğin zorunlu kıldığı hallerde sınırlanabileceği düzenlenmiştir (Aytaç 1987). Türk Hukuk Sistemi'nde kamulaştırma kavramına 1924 Anayasası, 1961 Anayasası, 1982 Anayasası, 6830 sayılı İstimlak Kanunu⁵⁴ (mülga), 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu⁵⁵ ve 2942 Sayılı Kanun hükümlerinde rastlanmaktadır. Çalışmanın bu bölümünde söz konusu yasal düzenlemelerin konu ile ilgili amir hükümleri ve uygulamaları detaylı olarak irdelenmiş, temel sorunların tespiti yapılmış ve çözüm önerileri sıralanmıştır.

Cumhuriyetin ilanından sonraki temel düzenlemelere bakıldığında kamulaştırma kavramı ilk olarak 1924 Anayasası'nda (Teşkilatı Esasiye Kanunu) karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu Anayasa'nın 74'üncü maddesinde kamu yararının gerektirdiği durumlar usulüne uygun olarak anlaşılmadıkça ve özel yasalarına göre bedeli peşin verilmedikçe kimsenin malının kamulaştırılamayacağı ifade edilmiştir (Aytaç 1987). Yine aynı maddede olağan olmayan ve önceden öngörülemeyen hallerde yasaya göre çalışma, para ve mal sorumluluğu dışında kimseye başka görev yüklenemeyeceği, herhangi bir şeyi yapmaya zorlanamayacağı hükmü yer almaktadır.

⁵³ AYM, E.1992/40, RG:24.4.1993, s.14.

⁵⁴ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 8/9/1956, Sayı: 9402.

⁵⁵ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 8/12/2001, Sayı: 24607.

Cumhuriyetin ilk yıllarında kamulaştırmaya ilişkin hükümler içeren birçok kanun çıkarılmış, bu hükümler 6830 Sayılı Kanun’la toplu hale getirilmiştir. Kanun’un 1’inci maddesinde kamu tüzel kişilerin toplumun ortak menfaatleri için gerekli yerlere özgülenmek üzere kişilerin mülkiyetinde yer alan kaynakların ve taşınmazların kamulaştırılması ile özel kişiler lehine özel kanunlar uyarınca yapılan kamulaştırmaların bu Kanun hükümlerine tabi olduğu belirtilmiş ve kamulaştırma uygulamaları toplam 38 maddede açıklanmıştır. İstimlak Kanunu özel kişi ve kurumlar lehine kamulaştırma kavramının da mevzuatımızda yer aldığı ilk kanundur.

İstimlak Kanunu’ndan kısa bir süre sonra kabul edilen 1961 Anayasası’nın 36’ncı maddesinde; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” ilkelerinden bahsedilerek kamu yararının olduğu durumlarda, bedelleri peşin ödenmek ve yasada gösterilen esas ve usullere uyulmak koşuluyla Devlet ve kamu tüzel kişilerin özel mülkiyet altındaki taşınmazların tamamının veya bir kısmının kamulaştırılabileceği hüküm altına alınmıştır (Aytaç 1987). “1421 sayılı T.C. Anayasasının 56’ıncı ve 82’nci Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”⁵⁶ ile 1961 Anayasası’nda yapılan değişiklik ile taşınmazın değerinin bilirkişilerce değil, mülkiyet sahibinin beyan edeceği vergi değeri üzerinden tespit edilmesi uygulaması getirilmiştir.

Kamulaştırma konusunda 1982 Anayasası da 1961 Anayasası’na benzer hükümler getirmiştir. 1982 Anayasası’nın 46’ıncı maddesinde “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir” belirtmesi yapılmıştır. Anayasa’da kamu yararı başlığı altında 43’üncü maddede “kıyılardan yararlanma”, 44’üncü maddede “toprak mülkiyeti”, 45’inci maddede “tarım, hayvancılık ve üretim alanlarında çalışanların korunması”, 46’ıncı maddede “kamulaştırma” ve 47’inci maddede “devletleştirme ve özelleştirme” başlıklı hükümler yer almaktadır.

⁵⁶ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 2/7/1971, Sayı: 13383.

Anayasa’da kamu yararının eşitlik ilkesine aykırı kullanılamayacağına dair maddeler de mevcuttur (Saraç 2002). Anayasa’nın eşitliğe vurgu yapılan 10’uncu maddesi incelendiğinde “Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir. Kadınlar ve erkekler eşit haklara sahiptir. Devlet, bu eşitliğin yaşama geçmesini sağlamakla yükümlüdür. Bu maksatla alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı olarak yorumlanamaz. Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz” belirtmesinin vurgulandığı görülmektedir. Anayasa’nın 35’inci maddesinde yer alan “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” hükmü ile hukukun insanlara tanıdığı en temel haklardan olan mülkiyet hakkının ancak hukuka dayanarak ve kamu yararı söz konusu olduğunda sınırlanabileceği ortaya koyulurken, mülkiyet hakkının toplum menfaatlerine aykırı bir biçimde kullanılamayacağı vurgulanarak hakkın kullanımına sınırlama getirilmiştir.

Anayasanın 46’ıncı maddesinde “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir” ibaresine yer verilmiştir. Yetkinin kullanılmasında en önemli unsur ise kamu yararıdır. Kamu yararı burada idare tarafından yapılan iş ve işlemlerin nedenini ve hedefini oluşturmaktadır. Çünkü idare yapmakla görevli olduğu hizmetleri yerine getirirken devamlılık, kâr amacı gütmeme, tarafsızlık, süreklilik, değişkenlik, eşitlik ve genellik ilkelerine uygun olarak hareket etmektedir (Günday 2005).

Kamulaştırmaya ilişkin düzenleme yapılan bir başka kanun da 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’dur. Kanun’un 705’inci maddesinde “taşınmaz mülkiyeti ancak tapu siciline tescille kazanılabilir” belirtmesinde bulunulmasına rağmen miras, cebri icra, mahkeme kararı, işgal, kamulaştırma ve Kanun’da belirtilen diğer durumlar mülkiyetin tescilden önce kazanılabileceği tescilsiz iktisap halleri olarak sayılmıştır.

1982 Anayasası’nın kabulünün ardından 2942 sayılı Kanun yürürlüğe konularak 6830 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Kamulaştırma Kanunu, “4650 sayılı

Kamulaştırma Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile yeterli ödeneğin sağlanması, anlaşmanın öncelikli olarak uygulanmaya çalışılması, anlaşılama sağlanamayan kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti gibi konularda ciddi değişikliklere uğramıştır (Tanrıvermiş 2015).

2.3.6 Kamulaştırmada bedel tespiti

Kamulaştırma işleminde temel unsurlardan biri taşınmazın bedelinin tespiti ve bu işlemde kullanılacak yöntemlerin belirlenmesidir. Bedelin adil, uygun ve gerçek karşılığa denk olması hemen her ülkede istenen bir husustur. Kamulaştırma bedeli, ne sebepsiz zenginleşmeye olanak verecek ölçüde değerinden fazla, ne de fakirleşmeye yol açacak kadar değerinin altında olmalıdır. Bedel tespitinde kullanılan üç sistem bulunmaktadır. Bunlar objektif, subjektif ve karma usullerdir (Tanrıvermiş 2017, Tanrıvermiş vd. 2017).

Bedel tespitinde kullanılan ilk sistem objektif usul olup, bu usule “karineler sistemi” adı da verilmektedir. Bu usulde kişilerin takdirine yer yoktur. Kamulaştırma bedeli, vergi değeri gibi bilinen ve net bir değer üzerinden belirlenmektedir. Objektif sistemin suistimallere meydan vermeyen ve amme menfaatini daha çok koruyan bir sistem olduğu, kimi idare hukukçuları tarafından savunulmaktadır (Karagöl 2009). Ancak ekonomik hayattaki değişimler ve fiyatlarda meydana gelebilen hızlı artışlar objektif sisteme göre belirlenen bedeli gerçek karşılık esasından uzaklaştırabilmektedir.

Bedel tespitinde kullanılan ikinci sistem subjektif usuldür. Bu usulde bedel takdiri yapılırken taşınmazın vergi değeri gibi bir ölçüte dayanmadan bedelinin serbestçe takdir edilmesi söz konusudur. Bedel kıymet takdir komisyonları ve bilirkişiler tarafından serbest olarak takdir edilmektedir. Subjektif usulde alım satım rayiçleri ve emsal değerler göz önüne alınarak malın günün ekonomik şartlarına uygun bedeli belirlenmeye çalışılmaktadır (Karagöl 2009).

Bedel tespitindeki son sistem karma usul olup, bu usulde objektif ve subjektif usullerinin her ikisi de kullanılmaktadır. Böylece her iki sistemin olumsuz yönlerinin bertaraf edilmesi amaçlanmaktadır. Kamulaştırılan taşınmaza ilişkin vergi ve emsal bedeller gibi

unsurlar tespit edildikten sonra kıymet takdir komisyonu bedeli belirlemek hususunda serbest bırakılmaktadır (Pahlivan 2008).

Kamulaştırma bedelinin tespit esasları 2942 Sayılı Kanun'un 11'inci maddesinde düzenlenmiştir. Kanun'un 15'inci maddesine göre oluşturulan mahkeme heyeti, bilirkişi kurulu ile birlikte taşınmazın mahalline giderek ilgilileri dinlemekte ve taşınmazın türünü, yüzölçümü miktarını, bedeli etkileyebilecek bütün unsurların ayrı ayrı hesaplanan değerini, mevcut olması halinde vergi beyanını, kamulaştırmanın yapıldığı tarihte diğer idarelerce yapılmış kıymet takdirlerini, arazi değerlemelerinde kaynağın ya da taşınmazın bulunduğu yere göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri, taşınmazlarda özel amaçlı satış olmaması kaydıyla kamulaştırılma tarihinden önce gerçekleşen emsal satış değerlerini, yapılarda resmi birim fiyatları, yapı maliyet bedelleri ve amortisman paylarını, bedelin belirlenmesinde önemli görülen diğer objektif ölçütleri esas alarak taşınmaza ilişkin rapor düzenlemektedir. Bu raporda yukarıda belirtilen tüm unsurların tek tek yer alması ve ilgililerin beyanları göz önünde bulundurularak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun olarak değer tespit edilmesi gerekmektedir.

Bedel tespit edilirken taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak değerlendirme yapılmalıdır. Kanun'un 11'inci maddesi uyarınca kamulaştırma sonrası yapılan imar çalışmaları ve kurulan tesisler sebebiyle ortaya çıkan değer artışları ile gelecekte öngörülen kullanım biçimine göre elde edilebilecek kar, taşınmazın değerlemesi sırasında dikkate alınmamalıdır. Kamulaştırma taşınmazın mülkiyetinin alınması şeklinde olabileceği gibi mülkiyete dokunulmayarak yalnızca üzerinde irtifak hakkı kurulması biçiminde de olabilmektedir. Kanun'un 11'inci maddesine göre; taşınmaza kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesis edilmesi durumunda irtifak yükünden dolayı taşınmazda oluşacak değer düşüklüğü kamulaştırma bedeli olarak belirlenmektedir.

Kamulaştırma bedeli belirlenirken bilirkişilerce hazırlanacak raporlarda bulunması gereken bilgiler ile ilgili düzenleme, "Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik"⁵⁷ 17'nci

⁵⁷ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 24/11/2006, Sayı: 26356.

maddesinde yer almaktadır. Bilirkişi raporunda muhakkak yer alması gereken, yer almaması durumunda ilgililerin itirazı üzerine ek raporla yeniden istenebilecek unsurlar belirlenmiştir. Maddeye göre; kamulaştırma yapılacak taşınmazın ve kaynağın türünün, yüzölçümünün, bedeli etkileyebilecek bütün unsurlarının ayrı ayrı hesaplanan değerinin, mevcut olması halinde vergi beyanının, kamulaştırmanın yapıldığı tarihte diğer idarelerce yapılmış kıymet takdirlerinin, arazi değerlemelerinde kaynağın ya da taşınmazın bulunduğu yere göre ve mevcut haliyle kullanılması halinde elde edilebilecek net gelirin, taşınmazlarda özel amaçlı satış olmaması kaydıyla kamulaştırılma tarihinden önce gerçekleşen emsal satış değerlerinin, yapılarda resmi birim fiyatları, yapı maliyet bedelleri ve amortisman paylarının, bedeli etkileyecek imar bilgilerinin, taşınmazın kullanım şeklinin, kadastro bilgilerinin, taşınmazın üzerindeki hak ve yükümlülüklerin, bedelin tespitinde önemli görülen diğer objektif ölçütlerin bilirkişi raporunda belirtilmesinin yanı sıra raporlarda ilgililerin beyanlarının da bulunması gereklidir.

Taşınmazı kamulaştırılan kişinin Anayasa'nın 35'inci maddesine göre temel hak ve hürriyetlerden biri olan mülkiyet hakkının zedelenmemesi için kamulaştırma işlemi neticesinde taşınmazının adil, makul ve gerçek bedelini alabilmesi gerekmektedir. Buna gerçek karşılık ilkesi denilmektedir. Kamulaştırma bedeli belirlenirken gerçek karşılık ilkesine uygun hareket edilmesi taşınmazın adil, makul ve gerçek bedelinin tespiti için gereklidir. Anayasa'nın 46'ıncı maddesinde gerçek karşılık kavramından söz edilmekle birlikte 2942 sayılı Kanun'da gerçek karşılık kavramına yer verilmemiştir. Özel'e (2013) göre gerçek karşılığın içerdiği üç temel güvence bulunmaktadır. Bu güvenceler aşağıda sıralanmış olup, şu şekildedir:

- Kamulaştırma sırasında hukuksal sürecin taşınmazın gerçek karşılığının tespitine imkan verecek biçimde adil yargılama ilkelerine uygun olması.
- Kamulaştırma bedelinin ulusal ve uluslararası değerlendirme ilkelerine uygun, taşınmazın gerçek karşılığına denk olması ve bağımsız bir değerlendirme organının denetimine elverişli olarak belirlenmesi.
- Gerçek karşılık ilkesine uygun olarak belirlenen kamulaştırma bedelinin peşin olarak, peşin ödenemiyorsa kamu alacaklarına uygulanan en yüksek faiz oranından ödenmesinin sağlanması.

Kamulaştırma bedelinin belirlenmesi konusunda AİHM'in yaklaşımı incelendiğinde; kamulaştırma işlemi mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıdığından Mahkeme, mal sahibinin yararı ile kamu yararı arasında adaletli bir dengenin kurulması ve bu denge kurulurken AİHS'nin Ek 1 no.lu protokolünün temel alınması gerektiği yönünde bir görüşü benimsemektedir (Özel 2013). AİHM, devletlere kamulaştırma değerinin belirlenmesi konusunda takdir yetkisi tanımakla birlikte bu kararları denetlemektedir. Mahkeme tarafından; kamulaştırma bedelinin kural olarak adil ve gerçek karşılık olan pazar değeri üzerinden belirlenmesi gerektiği, hukuka aykırı bir uygulama olan el atmada ayrıca bir tazminat belirlenmesi gerektiği ve bedelin ödenmesi sırasında makul süreyi aşan gecikmelerin adil dengeyi bozduğu şeklinde kararlara hükmedilmiştir (Özel 2013).

Değerleme konusunda uluslararası alanda faaliyet gösteren ve değerleme standartlarını belirleyerek bunların değişik ülkelerdeki uygulanmalarını birbirleriyle uyumlu hale getiren kuruluşlar bulunmaktadır. Bu kuruluşların başında merkezi İngiltere'de olan Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors -RICS)", yine merkezi İngiltere'de olan ve Birleşmiş Milletlere bağlı olarak çalışan Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (International Valuation Standards Council -IVSC) ile merkezi Brüksel'de bulunan Avrupa Değerleme Kuruluşları Birliği (The European Group of Valuers Associations -TEGoVA) yer almaktadır. Her üç kuruluş da gayrimenkul değerleme çalışmaları konusunda standart oluşturma, profesyonel değerleme örgütleri, değerleme uzmanlığında mesleki yeterlilik ve etik kurallara ilişkin standartlarının olduğu ve farklı ülkelerdeki üye kuruluşlar arasında koordinasyonu sağlayarak küresel düzeyde uygulama birliğinin sağlanması ile yatırım ve yatırımcıların korumasına yönelik faaliyetlerin yapıldığı gözlenmektedir (Tanrıvermiş 2017).

IVSC tarafından yayımlanan ve Türkçe'de Uluslararası Değerleme Standartları olarak bilinen standartların temel amacı; uluslararası alanda kabul gören değerleme standartlarını geliştirmek ve yayımlayarak profesyonellerin kullanımına sunmaktır. Bu standartların çeşitli ülkelerdeki uygulamalarının uyumlu hale getirilmesi sağlanmaya çalışılmaktadır. UDSK tarafından oluşturulan değerleme standartları, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan bir tebliğ ile Türk Hukuk Sistemi'ne de girmiş ve hatta 3/11/2016 tarih ve 6754 sayılı Kanunun 38'inci maddesi ile 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesinin birinci fıkrasına "ilgililerin beyanını da dikkate alarak" ibaresinden sonra

gelmek üzere “Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerleme standartlarına uygun” ibaresinin eklenmesi ile kamulaştırma bedelinin tespitine girmiştir (Tanrıvermiş vd. 2017). Mevcut şartlarda hem idare bünyesinde kurulan kıymet takdiri komisyonlarının, hem de bilirkişi kurullarının değerleme çalışmalarının uluslararası değerleme standartlarına uygun olması zorunluluğu bulunmaktadır (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2017).

Uluslararası Değerleme Standartları’nda birçok değerleme ölçünün olduğu ve bunların birçoğunun yurt içi düzenlemelerle örtüşmediği dikkati çekmektedir (Tanrıvermiş 2017). Standartlardaki pazar değeri; konu hakkında yeterli bilgiye sahip ve herhangi bir durumun etkisi altında olmayan, taşınmazın el değiştirmesi konusunda istekli, doğru görüşlü alıcı ve satıcı arasında, belli bir tarihte takdir edilen taşınmaz tutarı olarak tanımlanmıştır. Diğer bir ifade ile bir taşınmazın pazar değerinden söz edebilmek için alıcı ve satıcının herhangi bir zorlama veya etki altında kalmadan satış işlemini gerçekleştirmeye gönüllü olmalarının yanı sıra konu hakkında yeterliye bilgi, doğru görüş, anlayış ve kavrayışa sahip olmaları ve belli bir tarihteki alım satım işlemine esas bir tutar belirlemiş olmaları gerekmektedir. Tanımından anlaşıldığı üzere pazar değeri alım-satım sırasında oluşmuş fiili bir fiyat değil, tahmini bir bedeldir. Pazar değeri, tanımında ifade edilen tüm unsurları gerçekleştirdiği bir alım satım işlemi sonucu oluşması beklenen fiyattır.

Pazar değerinin isabetli olarak belirlenmesi değerlemenin konu hakkında eğitim almış bir değerleme uzmanı tarafından yapılmasıyla mümkündür. Pazar değerinin üniversitelerin gayrimenkul değerleme veya taşınmaz geliştirme vb. bölümlerinde, lisans, yüksek lisans, doktora eğitimi almış kişiler ile lisanslı değerleme uzmanları tarafından belirlenmesi gerekli olmaktadır.

Uluslararası değerleme standartlarına göre değerleme uzmanı, değerlemeyi yapabilecek ehliyet, kalite ve deneyime sahip kişiler olarak tanımlanmakta ve değerleme uzmanlarının akademik eğitim almış, deneyim sahibi, değerleme tekniklerini bilen itibarlı kişilerden seçileceği belirtilmektedir. 2942 Sayılı Kanun’un 8’inci maddesi uyarınca değerleme işlemi kamulaştırma kararının alınmasından sonra idare “Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül

eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.” 2942 Sayılı Kanun’da kıymet takdir komisyonu üyelerinin uluslararası değerlendirme standartlarında bahsedilen değerlendirme eğitimi almış olmak, değerlendirme tekniklerini bilmek vb. kriterlere uygun kişilerden oluşması gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır. Dolayısıyla idareler kıymet takdir komisyonu üyelerini değerlendirme konusunda ehil olmayan memurlar arasından seçebilmektedir. Söz konusu komisyonlarca belirlenen taşınmaz bedellerinin pazar değerinin uzağında olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Kıymet takdir komisyonu üyelerinin seçimindekine benzer bir durum mahkemelerce seçilecek bilirkişiler için de geçerli iken, 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu⁵⁸ ile 2942 sayılı Kanun’un 15’inci maddesinde yapılan bir değişiklik ile kamulaştırma davalarında mahkemelerce seçilecek bilirkişilerin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans ya da doktora yapmış uzmanlar veya Sermaye Piyasası Kanunu’na göre yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından seçilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Bu değişiklik ile kamulaştırma davalarında bedel tespitinin uluslararası değerlendirme standartlarına uygunluğu yolunda ciddi bir adım atılmıştır.

Kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin esaslar; özellikle 2942 Sayılı Kanununun 11’inci ve 12’inci maddesinde açıkça düzenlenmiş ve belirtilen ölçütlerin uygulanmasında Uluslararası Değerleme Standartları’nın da dikkate alınması zorunlu bulunmaktadır. Ancak iki düzenleme arasında bazı farklılıkların mevcut olduğu daha önce de vurgulanmıştır. 2942 sayılı Kanun’un 11’inci maddesi uyarınca; kamulaştırılan arazi, kamulaştırma tarihindeki mevcut kullanım biçimine göre değerlendirilmekte, arazilerde bedelin belirlenmesi sırasında taşınmazın veya kaynağın bulunduğu yere ve duruma göre mevcut haliyle kullanılması durumunda elde edilecek net gelir esas alınmaktadır. Dolayısıyla hükme göre taşınmazın başka bir kullanım biçiminin söz konusu olması halinde değerinin artabileceği ihtimali göz ardı edilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartlarına göre ise taşınmazın pazar değerine ulaşırken olabilecek en verimli ve en iyi kullanım biçiminin ölçüt olarak alınması gerekmektedir. Bu nedenle, 2942 sayılı Kanun’da yer alan taşınmazın mevcut durumuna bakılarak değerlendirilmesi hükmü gerçek karşılık ilkesiyle örtüşmemektedir (Özel 2013, Tanrıvermiş 2017). Bu konuda

⁵⁸ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 24/11/2016, Sayı: 29898.

Yargıtay’ın da benzer bir yaklaşımının olduğu görülmektedir. Konu hakkındaki Yargıtay kararları incelendiğinde taşınmazların kamulaştırmaya esas değerlerinin mevcut kullanım durumuna göre yapılması gerektiği yönünde hüküm verildiği görülmektedir.

Kamulaştırmaya esas değerın taşınmazın mevcut kullanım durumuna göre yapılması yönünde hüküm verilen Yargıtay kararlarından birkaçına bakıldığında aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

- Bağ olarak kullanılan bir taşınmazda ürün değerlemesi yapılırken sadece yaş üzüm biçiminde değerlendirme yapılması gerektiğine hükmederek, kuru üzüm biçiminde yapılan değerlendirme uygulamasının bozma nedeni olarak görüldüğü⁵⁹,
- Zeytinlik olarak kullanılan bir taşınmazın ürünleri değerlendirirken zeytinin değerinin esas alınması gerektiğinden bahisle zeytinyağının hesaplanmasının bozma nedeni yapıldığı⁶⁰,
- Mevcut hali çakıllı olan bir taşınmazın ıslah edilmesine yönelik masrafların düşölerek değeri takdir edilmesinin yasaya aykırı olduğuna karar verilerek, taşınmazın ıslah edilerek tarıma elverişli hale getirilmesinin taşınmazın olduğu gibi kullanılması ölçütüne aykırılık oluşturduğu yönünde karara varıldığı⁶¹.

Örnek kararlardan da anlaşıldığı üzere 2942 sayılı Kanun’daki taşınmazın mevcut durumuna göre getireceğı net gelirden hareketle kamulaştırmaya esas değeri belirlendiğinde Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun, ideal değeri olan pazar değerine ulaşmak mümkün olamamaktadır. Pazar değerine ulaşmanın yolu taşınmazın mümkün olan en verimli ve en iyi kullanım biçiminin esas alınmasından geçmektedir.

2.3.7 Kısmen ve trampa yoluyla kamulaştırma işlemleri

Taşınmazın tamamı yerine bir bölümünün kamulaştırılmasına kısmen kamulaştırma denilmektedir. 2942 sayılı Kanun’un 12’nci maddesinde kısmen kamulaştırmanın üç farklı hali içerir biçimde incelendiğı gözlenmektedir;

⁵⁹ Yargıtay 18.HD, E:2002/11735, K:2003/99, T:20/1/2003.

⁶⁰ Yargıtay 18.HD, E:2003//2006, K:2003/2292, T:25/3/2003.

⁶¹ Yargıtay 18.HD, E:1994/16014, K:1995/496, T:23/1/1995.

Birinci durumda kısmen kamulaştırma sonrası taşınmazın kamulaştırılmayan bölümünde herhangi bir değer değişikliğinin olmaması halinde oluşacak kamulaştırma bedelinden bahsedilmekte olup, kamulaştırma nedeniyle taşınmazda bir değer değişikliği olmuyorsa taşınmazın tamamının Kanun'un 12'nci madde hükümlerine göre belirlenen bedelinden, kamulaştırılacak kısma düşen miktarın hesaplanmasıyla kamulaştırma bedeline ulaşılmaktadır.

İkinci durumda, kısmen kamulaştırmadan sonra taşınmazın kamulaştırılmayan bölümünde bir değer düşüklüğünün meydana gelmesi halinde oluşacak kamulaştırma bedelinden söz edilmektedir. Şöyle ki; taşınmazın kamulaştırılmayan kısmında kamulaştırmadan kaynaklanan bir değer düşüklüğünün meydana gelmesi durumunda taşınmazın tamamının Kanun'un 12'nci madde hükümlerine göre belirlenen bedelinden kamulaştırılacak kısma düşen miktar hesaplanarak, bu bedele kamulaştırılmayan bölümde meydana gelen değer düşüklüğünün de eklenmesiyle kamulaştırma bedeline ulaşılmaktadır.

Üçüncü durumda ise kısmen kamulaştırma sonrası taşınmazın kamulaştırılmayan bölümünde değer artışı meydana gelmesi halinde oluşacak kamulaştırma bedelinden bahsedilmektedir. Buna göre; taşınmazın kamulaştırmayan kısmında kamulaştırmadan kaynaklanan bir değer artışı oluşuyorsa, taşınmazın tamamının Kanun'un 12'nci madde hükümleri çerçevesinde belirlenen bedelinden kamulaştırılacak kısma düşen miktar hesaplandıktan sonra, bu bedelden kamulaştırılmayan kısımdaki değer artışının düşülmesiyle kamulaştırma bedeline ulaşılmaktadır. Yani belirlenen kamulaştırma bedelinden kamulaştırılmayan kısımdaki değer artışı kadar bir bedel indirimi yapılmaktadır. Yalnız kamulaştırılmayan kısımdaki değer artışı nedeniyle düşülen miktar kamulaştırma bedelinin %50'sinden fazla olamamaktadır.

Kısmi kamulaştırmada taşınmazın kamulaştırılmayan bölümünün imar mevzuatı uyarınca kullanılmaya müsait olması halinde kesilen ihata duvarı, bina, elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz gibi yapı ve tesisatların yeniden kullanılabilecek duruma getirilmesi için gereken masraflar belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave edilmektedir. Kamulaştırmadan arta kalan kısmın kullanılmaya müsait olmaması durumunda, kamulaştırma işlemine idari yargıda dava açılmış olmaması ve taşınmaz maliki tarafından

kendisine kamulaştırma kararının tebliğ edilmesinden itibaren en geç 30 gün içinde yazılı olarak idareye başvuru yapılması şartlarıyla arta kalan kısım da kamulaştırılmaktadır.

Kamulaştırma işlemi sırasında taşınmazın trampa yoluyla kamulaştırılması da söz konusu olabilmektedir. Trampa işlemine ilişkin hükümler 2942 sayılı Kanun'un 26'ncı maddesinde bulunmaktadır. Trampa yoluyla kamulaştırma işlemlerinde de satın alma usulüne benzer bir süreç takip edilmektedir. Öncelikle tahmin edilen bedel üzerinden trampa uygulamasının yapılması için idare bünyesinde en az 3 üyeden teşekkül bir veya birden fazla uzlaşma komisyonu görevlendirmektedir. İdare, tahmin edilen bedeli açıklamaksızın kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmazın sahibine taahhütlü bir yazı göndererek taşınmazının idare uhdesinde bulunan diğer bir taşınmazla trampa edilmek suretiyle kamulaştıracağını bildirmektedir. Bu yazıyı alan malik ya da yetkili temsilcisinin 15 gün içerisinde kamulaştırmaya konu taşınmazı trampa isteğiyle idareye başvurması üzerine, komisyonca belirlenen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılmaktadır.

Tahmini bedeli geçmemek üzere trampada anlaşılması durumunda taraflarca tutanak düzenlenerek taşınmaz bilgileri, kamulaştırma bedeli, taşınmaz malikine ait kimlik bilgileri ve taşınmazın tesciline veya terkinine ilişkin kabul beyanlarının yer aldığı tutanak, komisyon üyeleri, taşınmaz maliki ya da malik tarafından yetki verilen bir temsilci tarafından imzalanmaktadır. Bu tutanak tapuda idare namına yapılacak tescile dayanak oluşturduğundan bu yolla trampa yapılan taşınmaz malikten kamulaştırma işlemi uygulanarak alınmış sayılmakta ve söz konusu işleme ya da bedele karşı itiraz davası açılamamaktadır.

Trampa yoluyla kamulaştırmada kamulaştırma bedelinin tamamı veya bir kısmı idarenin kamu hizmetine özgülenmemiş taşınmazlarından karşılanmaktadır. Kamulaştırma bedeline mukabil verilecek taşınmazın bedeli, idare bünyesinde bulunan ihale komisyonunca ya da bu kapsamda oluşturacağı başka bir komisyonca belirlenmekte, taşınmazlar arasında bedel farklılığının bulunması durumunda bu fark nakit olarak karşılanmaktadır. Ancak idare tarafından verilmesi öngörülen taşınmazın bedeli hiçbir şekilde kamulaştırma bedelinin %120'sini aşamamaktadır.

2.3.8 Acele kamulaştırma

Acele kamulaştırma ile ilgili düzenlemeye 2942 Sayılı Kanun'un 27'nci maddesinde rastlanmaktadır. Düzenlemede; "3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu"⁶² 1'inci maddesi uyarınca yurt savunması sırasında doğan ihtiyaçlar veya aciliyet nedeniyle ya da özel kanunlarda bahsedilen olağanüstü durumların varlığı halinde, Cumhurbaşkanınca karar alınmak şartıyla, ihtiyaç duyulan taşınmazların kamulaştırılması esnasında kıymet takdiri haricindeki işlemler daha sonra tamamlanmak üzere, ilgili idarenin başvurusuyla mahkeme tarafından 7 gün içerisinde bilirkişilere tespit ettirilen taşınmaz bedelinin malik hesabına yatırılarak, taşınmaza el konulabileceği belirtilmektedir. İlgili madde hükmünde acele kamulaştırma yapılabilmesi için üç koşuldan bahsedildiği gözlenmektedir.

Kanun'da bahsedilen ve acele kamulaştırmayı meşru kılan ilk koşul, uygulamanın "3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu" çerçevesinde yapılmasıdır. Kanunun 1'inci maddesinde hüküm altına alınan Kanun'un amacında, seferberlik ve savaş hallerinde veya bunların henüz ilan edilmemiş olduğu ancak savaşa yol açabilecek gerginlik ve kriz hallerinin söz konusu olduğu dönemlerde idarelerce yapılan hazırlıklar çerçevesinde alışıldık vasıtalarla temin edilemeyen askeri ihtiyaçların karşılanmasından her şahsın sorumlu olduğu bildirilmiştir. Buna göre 3634 sayılı Kanun kapsamında acele kamulaştırma yapılabilmesi için seferberlik, savaş hali veya bunları meydana getirecek gerginlik ve kriz döneminin söz konusu olması gerekmektedir.

Kanun'a göre acele kamulaştırmayı meşru kılan ikinci koşul Cumhurbaşkanınca acele kamulaştırma kararının alınmasıdır. 2942 sayılı Kanun'un 27'nci maddesinde Cumhurbaşkanı'nın acele kamulaştırma kararını verirken hangi unsurları göz önünde bulunduracağı açıklanmamış, sadece Cumhurbaşkanına takdir yetkisinin tanındığının belirtilmesiyle yetinilmiştir.

Kanun'da acele kamulaştırmaya müsaade edilen üçüncü koşul, özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumların varlığıdır. Acele kamulaştırmaya ilişkin hüküm bulunan kanunlar;

⁶² T.C. Resmi Gazete Tarih:16/6/1939, Sayı: 4234.

2634 ve 6306 sayılı Kanunlar ile 6491 sayılı Petrol Kanunu'dur⁶³. Acele kamulaştırma uygulamasına başvurulma imkânı veren 2634 sayılı Kanun'un 8'inci maddesinde; "kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerine isabet eden özel mülkiyete tabi taşınmazların turizm yatırımlarına tahsisi amacıyla 2942 sayılı Kanun'un 27'nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilir. Bu yolla kamulaştırılan taşınmazlar tapuda Hazine adına tescil edilir" belirtilmesi bulunmaktadır. Kanun'a göre kamulaştırılan taşınmazlar üzerinde yatırımcılar lehine irtifak hakkı da kurulabilmektedir. Sözleşmede belirtilen süre ile sınırlı olmak kaydıyla kamulaştırma bedeli Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından karşılandıysa bedeli mukabilinde, yatırımcı tarafından karşılandıysa ilgili yönetmelik hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca irtifak hakkı tesis edilebilmektedir.

Acele kamulaştırma uygulamasına gidilmesine müsaade eden bir diğer kanun ise 6306 sayılı Kanun'dur. Kanun'un 6'ncı maddesinde; "gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan ve üzerindeki binaların yıkılmış olduğu arsalarda, yeniden bina yapılabilmesi için maliklere yapılan tebligatın ardından 30 günlük süre içerisinde malikler arasında en az üçte iki çoğunlukla uzlaşmanın mümkün olmaması durumunda", Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ veya ilgili Belediye tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Acele kamulaştırma yetkisi veren bir diğer kanun da 6491 sayılı Kanun'dur. Kanun'un 10'uncu maddesinde petrol arama ve işletme faaliyetinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmazın 2942 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde acele kamulaştırmayla elde edilebileceği belirtilmektedir. Kamulaştırma bedeli petrol hakkı sahibi tarafından ödenmekte, kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti Hazineye ait olmaktadır. Maliye Bakanlığı tarafından petrol hakkı sahibine ruhsat süresince bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmektedir.

Özel hukuk tüzel kişileri lehine yapılan kamulaştırma işlemlerinden özellikle elektrik üretimi ve dağıtımını yapan firmalar lehine yapılan kamulaştırmalar 6446 sayılı Kanun'un yürürlük tarihinden önce EPDK tarafından yapılmakta idi. Kamulaştırma işlemleri, 2942 sayılı Kanun'un 27'nci maddesi hükmüne göre "EPDK'nın teklifi üzerine Bakanlar

⁶³ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 11/6/2013, Sayı: 28674.

Kurulu tarafından alınan acele kamulaştırma kararları” çerçevesinde yürütülmekteydi. Ancak Enerji yatırımlarının ivedilikle gerçekleştirilmesi amacıyla Bakanlar Kurulunca ayrıca karar almaya gerek olmaksızın EPDK tarafından 2942 sayılı Kanun’un 27’nci maddesi kapsamında acele kamulaştırma uygulamalarının yapılabileceği 2004/7892 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı⁶⁴ ile hüküm altına alınmışsa da Bakanlar Kuruluna yetki tanıyan kanunlarda açıkça bu yetkilerin devrine izin veren bir hükmün yer almaması nedeniyle yapılan yetki devrinin hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile Danıştay’ın 2004/7892 sayılı Kararına dayanarak yapılan işlemler iptal edilmiştir⁶⁵. Danıştay’ın iptal kararının ardından ara verilen acele kamulaştırma işlemlerine bir süre sonra EPDK’nın teklifi Bakanlar Kurulunun kararıyla yeniden başlanmıştır. Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine geçilmesinin ardından kamulaştırma kararları Cumhurbaşkanı tarafından alınmaktadır.

Özel hukuk tüzel kişileri lehine yapılan kamulaştırmaların acele kamulaştırma yoluyla yapılması yaygın olarak uygulanırken, Kalkınma Bakanlığınca hazırlanan Orta Vadeli Planda (2018 - 2020)⁶⁶ harcamaların etkinliğinin artırılması ve kamulaştırma harcamalarının etkinleştirilmesi amacıyla çok zorunlu haller dışında acele kamulaştırma uygulamasının yapılmaması, önce arazi toplulaştırılması uygulamasına gidilmesi, bunun yeterli olmaması halinde kamulaştırmaya başvurulması, projelerin yatırım yeri veya güzergâh seçimleri de dâhil olmak üzere yüksek maliyetli kamulaştırmalardan kaçınılacak doğrultuda değerlendirme yapılması alınacak tedbirler olarak sıralanmıştır. Söz konusu planda belirtilen tedbirlere rağmen acele kamulaştırma uygulamalarının sayıca azalmamasının, orta vadeli planda öngörülen amaçların uygulamaları yapan idareler tarafından yeterince benimsenmediği göstermektedir.

⁶⁴ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 30/9/2004, Sayı: 25599.

⁶⁵ Danıştay 6.HD, E:2011/2770, T:27/12/2011 (Yayınlanmamış Karar).

⁶⁶ Kalkınma Bakanlığınca hazırlanarak 11/09/2017 tarihli ve 2017/10803 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla kabul edilen Orta Vadeli Plan (2018-2020), T.C. Resmi Gazete, Tarih: 27/09/2017, Sayı: 30193 (mükerrer).

3. ELEKTRİK ÜRETİMİ YAPAN ÖZEL HUKUK TÜZELKİŞİLERİ LEHİNE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma kavramı mevzuata 6830 sayılı Kanun ile girmiş ve 2942 sayılı Kanun’da da yer bulmuştur. 1982 Anayasası’nın 46’ncı maddesine göre kamulaştırma işlemleri kural olarak devlet ya da kamu tüzel kişileri lehine yapılabilmektedir. Kamulaştırma Kanunu ile buna bir istisna getirilmiş kamu yararının gerektirdiği durumlarda özel hukuk tüzel kişileri lehine de kamulaştırma yapılabilmesi mümkün hale getirilmiştir. 2942 sayılı Kanun’un 1’inci maddesinde; özel kanunlarında açık hükmün bulunması koşuluyla özel hukuk tüzel kişileri namına kamulaştırma işlemlerinde bu kanunda yer alan hükümlerin tatbik edileceği belirtilerek, kanunda açık bir hükmün bulunmaması durumunda özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma yapılması imkanı ortadan kaldırılmıştır. Lehine kamulaştırma yapılabilecek özel hukuk tüzel kişileri maden işletme ruhsatı olanlar ve kamu hizmeti imtiyazcılarıdır. Bunlar kamulaştırma işlemlerini denetimine bağlı bulundukları idareler aracılığıyla kullanabilmektedir (Günday 2005).

Özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma özel mülkiyetin başka bir özel mülkiyete tercih edilmesi nedeniyle eleştirilmekte, kamu yararının sınırlarının aşılacak birinin özel yararının diğer bir kişinin yararından üstün tutulmasına yol açabileceği yönünde endişeler dile getirilmektedir (Kızıl 1988). Bu eleştirilere karşılık kamulaştırmanın kamu yararı için idareler tarafından yapıldığı, mülkiyetin kamulaştırmayı yapan idarede olduğu, özel hukuk tüzel kişisinin yalnızca “harekete geçirme” fonksiyonunun bulunduğu, uygulamanın birine çıkar sağlama amacı gütmeyen yapılması halinde fazla eleştirilmesine gerek olmadığı yönünde görüşler de mevcuttur (Göven 1999).

Kamulaştırma ile ilgili bir başka eleştiri de Türkiye’nin AB uyum yasaları çerçevesinde ablukaya alındığı, kamulaştırmanın kamu yararı kılıfı kullanılarak yabancı sermaye lehine yasal bir hale getirildiği turizm koruma ve gelişim bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri, serbest bölgeler kanunlarının buna örnek teşkil ettiği yönündedir (Ülkü 2007). Özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma yapılabileceği ile ilgili hükümler içeren çeşitli kanunlar bulunmakla birlikte, çalışmanın konusunun elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemleri olması nedeniyle inceleme yapılırken

bu kapsamla sınırlı kalınmıştır. Aşağıda öncelikle yüksek yargı organlarının özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma davalarındaki yaklaşımı incelenmiş, ardından kanunlarda konu hakkında yapılmış düzenlemelere değinilmiştir.

3.1 Anayasa Mahkemesi Nezdinde Özel Hukuk Tüzel kişileri Lehine ve Kanunlarda Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri Lehine Kamulaştırma İşlemleri

Özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma uygulaması Türk Hukuk Sistemi'ne ilk olarak 6830 sayılı Kanun ile girmiş, 2942 sayılı Kanun'da da kamu yararının olması ve özel kanunlarında lehlerine kamulaştırma yapılabileceğine dair hüküm bulunması halinde, özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma yapılabileceğine işaret edilmiştir.

Çeşitli kanunlarda yer alan özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemlerine dair hükümler zaman zaman Anayasa'ya aykırılıkları iddiasıyla dava konusu edilmişlerdir. Örneğin 6830 sayılı Kanun'un Anayasa'ya aykırılığı iddiasıyla açılan iptal davasında AYM; Kanun'da özel kişiler lehine kamulaştırma yapılması ile ilgili bir hüküm getirilmediği, yalnızca özel kanunlarda lehlerine kamulaştırma yapılacağına ilişkin bir hükmün bulunması halinde işlemin nasıl yapılacağına işaret edildiği gerekçesiyle anılan hükmün Anayasa'ya aykırılığını reddetmiştir⁶⁷.

Anayasa'ya aykırılık iddiasıyla AYM'ye yapılan bir başka başvuru da 3213 sayılı Maden Kanunu'nun⁶⁸ intifa, irtifak hakkı ve kamulaştırmaya ilişkin düzenleme getirilen 46'ncı maddesi olmuştur. Kanun'un ruhsat sahasında ruhsat sahibinin talebi üzerine kamulaştırma yapılabileceğine dair maddesinin Anayasa'ya aykırılığı iddiasıyla yapılan başvuruda AYM; itiraz konusu maddede ulusal ekonomiye sağlanacak katkılar bakımından kamu yararının gözetildiğinden kuşku bulunmadığı gerekçesiyle başvuruyu reddetmiştir⁶⁹.

⁶⁷ AYM, E:1993/8, K:1965/67, T:28/12/1965 ve AYM,E:1963/144, K:1967/6, T:14/2/1967.

⁶⁸ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 15/6/1985, Sayı: 18785.

⁶⁹ AYM, E:1963/66, K:1993/31, T:22/9/2003.

Elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemleri ise “Elektrik Piyasası Kanunu” ile düzenlenmiş olup, Kanun’un 19’uncu maddesinde; “Elektrik piyasasında üretim veya dağıtım faaliyetlerinde bulunan önlisans veya lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin, önlisans ve lisansa konu faaliyetleri için gerekli olan kişilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin kamulaştırma talepleri Kurum tarafından değerlendirilir ve uygun görülmesi hâlinde Kurul tarafından kamu yararı kararı verilir” denilerek işlemin uygulanış biçimine açıklama getirilmiştir. Bu hüküm uyarınca alınacak kamu yararının ardından, elektrik üretimi yapan önlisans ve lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 2942 sayılı Kanun çerçevesinde işlemler yürütülmektedir. Kanun’da görevli kurumun Maliye Bakanlığı şeklinde yer almasının nedeni işlemleri yürüten genel müdürlük olan Milli Emlak Genel Müdürlüğünün daha önce Maliye Bakanlığına bağlı iken 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle⁷⁰ Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmasıdır.

Kamulaştırma işlemleri esnasında tüm kamulaştırma bedelleri önlisans ya da lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından karşılanmakta, kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki sınırlı aynı haklarla birlikte Hazine mülkiyetine geçmektedir. Bu taşınmazlar üzerinde kamulaştırma bedelini karşılayan, üretim lisansı bulunan özel hukuk tüzel kişileri lehine bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma izni tesis edilmektedir. İrtifak hakkının veya kullanma izninin süresi üretim lisansının tarihi ile sınırlı olup işlemler Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

Kamulaştırma işlemleri yapıldıktan sonra üretim lisansına ilişkin sona erme, devir, iptal vs. gibi sorunların meydana gelmesi durumunda kamulaştırma bedeli yeni önlisans sahibi tarafından eski önlisans sahibi tüzel kişiye ödenmektedir. Kamulaştırılan taşınmazın sahibinin ya da mirasçılarının, 2942 sayılı Kanun’un 23’üncü maddesi uyarınca taşınmazlarını geri alması halinde taşınmaz maliki veya ölmesi halinde mirasçıları tarafından geri ödenecek bedel, daha önce kamulaştırma bedelini karşılamış olan tüzel kişiye verilmektedir.

⁷⁰ 10/07/2018 tarih ve 30474 sayılı 1 no.lu “Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi”.

3.2 364 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği’ne Göre Kamulaştırma İşlemi ve Türk Hukuk Sistemine Aykırı Uygulamalar

Özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemleri “364 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği”nde de detaylı olarak açıklanmaktadır. EPDK tarafından alınan kamu yararı kararının bir örneği ile beraber kamulaştırmaya konu taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgelerin Milli Emlak Genel Müdürlüğüne gönderilmesinin ardından 2942 sayılı Kanun’un 7’nci maddesine göre kamulaştırma kararı alınarak diğer bilgi ve belgeler ile birlikte taşınmazın bulunduğu Milli Emlak Müdürlüğüne gönderilmekte, kamulaştırma işlemlerine Milli Emlak ve Muhakemat Müdürlükleri tarafından koordineli olarak devam edilmektedir. Taşınmazlara ilişkin acele kamulaştırma kararının talep edilmesi halinde Kanun’un 7’nci maddesi gereğince alınan kamulaştırma kararının yanı sıra, 27’nci maddeye göre yürütülecek acele kamulaştırma işlemine ilişkin Bakanlar Kurulu Kararının⁷¹ da bulunması gerekmektedir.

Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi sırasında ihtiyaç duyulan tüm bilgi ve belgelerin, lehine kamulaştırma uygulamasında bulunulacak özel hukuk tüzel kişileri veya onlarca yetkilendirilen temsilciler tarafından uygun süreler dahilinde ve öngörülen biçimde tedarik edilerek ilgili idarelere gönderilmesi gerekmektedir.

Kamulaştırılmak istenen taşınmaz bir başka kamu kurumunun mülkiyetindeki bir taşınmaz ise EPDK tarafından alınan kamulaştırma kararı örneği ile devir talep eden üretim lisansı sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından düzenlenen bilgi ve belgelerin yer aldığı dosya 2942 sayılı Kanun’un 30’uncu maddesi uyarınca devir alma işlemleri yürütülmek üzere Milli Emlak Genel Müdürlüğüne gönderilmekte ve yine taşınmazın bulunduğu İl Milli Emlak Müdürlüklerince devir işlemleri yapılmaktadır.

Türk Hukuk Sistemi’nde elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemleri incelendiğinde; yatırım için ihtiyaç duyulan taşınmazların satın alma yoluyla karşılanamaması durumunda kamulaştırma yoluyla karşılanabildiği, kamulaştırma talebinin lisans veya önlisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından

⁷¹ Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine geçilmesi nedeniyle artık bu karar Cumhurbaşkanı tarafından alınmaktadır.

denetimine tabi oldukları kamu idaresi olan EPDK'ya yapıldığı, bu kurumca alınan kamu yararı kararının Milli Emlak Genel Müdürlüğüne gönderildiği, taşınmazın bulunduğu il Milli Emlak Müdürlükleri tarafından kamulaştırma işlemlerinin yürütüldüğü, kamulaştırma bedelinin kamulaştırmayı talep eden özel hukuk tüzel kişisi tarafından ödenmesinin ardından taşınmazın Hazine adına tescil edilerek kamulaştırmayı talep eden özel hukuk tüzel kişileri lehine lisans süresince irtifak hakkı veya kullanma izni tesis edildiği, bedelsiz irtifak hakkı ya da kullanma izni verilen taşınmazlar üzerine özel hukuk tüzel kişilerinince yapılan yapıların lisans süresinin sonunda irtifak hakkının bitmesiyle birlikte Maliye Hazinesine bedelsiz olarak terk edildiği görülmektedir.

Kamulaştırma uygulamalarının, yukarıda bahsedilen hukuki sürece aykırı yapıldığı durumlara da rastlanmaktadır. Çukurova Elektrik AŞ (ÇEAŞ) söz konusu aykırılığa örnek teşkil etmektedir. ÇEAŞ'ın yürüttüğü hizmet kapsamında kamulaştırma ihtiyacının ortaya çıkması nedeniyle Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından “3096 sayılı Türkiye Elektrik Kurumu Dışındaki Kuruluşların Elektrik Üretimi, İletimi, Dağıtımı ve Ticareti ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanun”⁷² 1'inci maddesi ve “kamulaştırılan taşınmazların mülkiyetinin Hazineye, kullanım hakkının sözleşme süresinin sonuna kadar ilgili şirkete ait olacağı”na ilişkin imtiyaz sözleşmesinin 21 (a) maddesi uyarınca özel mülkiyete konu taşınmazlar kamulaştırılmıştır (Aslan ve Yavaş 2012). Ancak, taşınmazların mevcut kanun ve sözleşme hükümlerine göre Hazine adına tescil edilmesi gerekirken şirket adına tescilleri yapılmıştır. İlgili hükümler çerçevesinde kamulaştırılan taşınmazların mülkiyetinin hazineye devredilmesi yatırımcı şirketten istenilmiştir (Aslan ve Yavaş 2012).

Şirket tarafından Bakanlığa gönderilen yazılarda, söz konusu taşınmazların mülkiyetinin Hazineye, kullanım hakkının ise 19.10.2058 tarihine kadar şirket uhdesinde olacak biçimde devir işlemlerine başlanıldığı belirtilmiştir. Şirket tarafından Bakanlığa gönderilen 04.11.1999 tarih ve 1046 sayılı yazıda; Hazine adına tescil edilmesi gereken taşınmazların bir kısmının tapuda tescil işlemlerinin yapıldığı bildirilmiştir. Diğer taşınmazlar için ise el atmanın önlenmesi davası açılmıştır (Aslan ve Yavaş 2012).

⁷² T.C. Resmi Gazete, Tarih: 19/12/1984, Sayı: 18610.

Mevcut örnekte görüldüğü gibi kamu yararı amacıyla kamu hizmetinin gereği gibi yapılabilmesi için duyulan ihtiyaç nedeniyle özel hukuk tüzel kişilerinin talebi üzerine kamulaştırılan taşınmazların Hazine yerine özel hukuk tüzel kişileri adına tescil edilmesi, kamu yararı amacının zedelenmesine neden olmuş ve birinin özel mülkiyetindeki taşınmazın rızası dışında alınarak başka bir özel kişinin mülkiyetine verilmesi, bir kişinin yararının başka bir kişinin yararından üstün tutulduğu algısını oluşturmuştur. Sonuç itibarıyla özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma yapılması işlemine yönelik eleştirileri haklı çıkaran bir uygulama ile karşı karşıya kalınmıştır.

3.3 Özel Hukuk Tüzel kişileri Lehine Kamulaştırma İşlemlerinin Danıştay ve Yargıtay Kararları Çerçevesinde İncelenmesi

Kamulaştırma işlemi ile ilgili uyuşmazlıklarda başvurulabilecek yetkili mahkemeler 2942 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesinde belirtilmiştir. Kanun uyarınca bedel tespiti ve tescil davalarında görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesi iken kamulaştırma işleminin iptali davalarında görevli mahkeme İdare Mahkemesidir. Ayrıca maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açılabilmektedir. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun⁷³ 34'üncü maddesinde "İmar, yıkım, kamulaştırma, tahsis, iskan ve ruhsat gibi taşınmazlara ilişkin mevzuatın uygulanmasında veya kamu mallarına ilişkin idarî davalarda yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer idare mahkemesidir" belirtmesi yapılmıştır. Bu nedenle özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma uygulamaları sırasında yaşanan sorunların analizi amacıyla Danıştay ve Yargıtay kararları taranmış ve dava konularına göre gruplanarak aşağıda sunulmuştur.

Lehine kamulaştırma yapılan özel hukuk tüzel kişilerinin taraf oldukları Danıştay kararları incelendiğinde davaların genellikle üretim lisansı ile ilgili olduğu gözlenmektedir. Üretim lisansı verilen şirketlerin projeyi belirlenen süre içinde yerine getirememeleri durumunda, EPDK'nın ilgili şirketlerin süre uzatım taleplerini reddederek 6446 sayılı Kanun ve Elektrik Piyasası Yönetmeliği hükümlerine göre şirketlerin üretim lisanslarını iptal ettiği görülmektedir. Üretim lisansı olmadan sahada çalışma yapılmasının ve faaliyet izni (inşaat, kazı, vb.) alınmasının mümkün olmaması nedeniyle

⁷³ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 20/1/1982, Sayı: 17580.

EPDK'nın iptal kararları, ilgili şirketlerce dava konusu yapılmaktadır. Mahkeme, uyumsuzluğa konu projelerin kural olarak üretim lisansında belirlenen inşaat süresi içerisinde tamamlanmasının gerektiğini ancak mücbir hâllerin ve lisans sahibinden kaynaklanmayan haklı sebeplerin varlığının, lisans iptallerinde temel istisnaları oluşturduğunu belirterek mevcut davanın koşullarına göre ilgili şirketlerin temyiz başvurularını bazen kabul etmiş⁷⁴, bazen de reddetmiştir⁷⁵.

Danıştay kararlarına göre üretim lisansları ile ilgili davaların imar, yıkım, kamulaştırma, tahsis, iskan ve ruhsat gibi taşınmazlara ilişkin mevzuatın uygulanmasına yönelik olmaması, yani taşınmazın doğrudan kendiyile değil üretim lisansı ile ilgili bir dava olması nedeniyle yetkili mahkeme işlemi tesis eden kurumun bulunduğu yer mahkemesi olmaktadır⁷⁶. Lehine kamulaştırma yapılan özel hukuk tüzel kişilerinin taraf oldukları Yargıtay Kararlarında yapılan tarama sonucu, dava konularının çeşitlilik gösterdiği gözlemlendiğinden davaların sistemli bir biçimde görülebilmesi için konularına göre gruplanarak sunulması yoluna gidilmiştir.

Özel hukuk tüzel kişileri tarafından yapılan enerji yatırımlarında, yatırımın hayata geçebilmesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınan çevresel etki ve değerlendirme raporu (ÇED)'nin olumlu olması gerekmektedir. Alınan olumlu rapora rağmen, kurulan tesislerin üretime geçmesinin ardından, kuruluş yeri civarında bir takım çevresel zararlar oluştuğu ile ilgili pek çok dava açılmaktadır. Seçilen örnek davalar aşağıda belirtildiği gibidir:

- Santralin inşaatı sırasında çevrede oluşturulan kirlilik nedeniyle arazisinin ve ekinlerinin zarar gördüğünü iddia edenlerce açılan davada, mahkeme hükmün şirket lehine bozulmasına karar vermiştir⁷⁷.
- Kamulaştırma işlemi sonrası santral kurulmasının ardından, taşınmazın arta kalan kısmının sulu araziden kuru araziye döndüğü ve taşınmazın arta kalan kısmında değer

⁷⁴ Danıştay, 13. Daire E:2019/825, K:2019/1374, T:29/04/2019.

⁷⁵ Danıştay, 13. Daire E:2010/4733, K:2016/4174, T:12/12/2016.

⁷⁶ Danıştay, 13. Daire E:2016/4907, K:2016/4362, T:23/12/2016 ve Danıştay, 13. Daire E:2016/2232, K:2016/2042, T:30/05/2016.

⁷⁷ Yargıtay, 4. HD, E:2016/14461, K:2019/1088, T:28/02/2019.

düşüklüğü olduğundan bahisle açılan temyiz davasında Mahkeme itirazı yerinde görerek ilk derece mahkemesinin kararını bozmuştur⁷⁸.

- Termik santralin bacasından çevreye dağılan zehirli gazlar ve küller nedeniyle kiracısı olduğu taşınmazlarda ekili bulunan ürünlerin zarar gördüğü ve toprağın veriminin düştüğü iddiasıyla açılan davada, eksik bilirkişi raporlarına dayanarak şirket aleyhine verilen karar bozularak mahkemenin yeniden görülmesine hükmedilmiştir⁷⁹.

- Davaya taraf termik santralin bacasından çevreye dağılan zehirli gazların ve küllerin etkisi ile Afşin ilçesinde bulunan taşınmazlardaki ekili ürünlerin zarar gördüğü ve verimin düştüğü iddiasıyla açılan ve ilk derece mahkemesinde santral aleyhine karar verilen davalar, Yargıtay tarafından bozularak mahkemenin yeniden görülmesine hükmedilmiştir⁸⁰.

Enerji yatırımı için inşaa edilen üretim tesislerinin yapımı sırasında yol açmak, toprak almak, ağaç kesmek gibi faaliyetlerle çevre taşınmazlara el atıldığı iddiasıyla bir takım davalar açılabilir. Bu davalardan bazıları şunlardır:

- Bahçe vasıflı taşınmazın su kanalı olarak kamulaştırılan kısımları haricindeki bölümünde kamulaştırmaz el atmadan kaynaklanan zararın meydana geldiği gerekçesiyle açılan davada, mahkeme EPDK'ya yöneltilen husumetin şirkete yöneltilmesi gerektiği gerekçesiyle kararı bozmuştur⁸¹.

- Davacının paydaş olduğu taşınmazın hidroelektrik santrali yapılmak üzere idare tarafından kamulaştırılması işlemine yönelik 2942 sayılı Kanun'un 10'uncu maddesi uyarınca açılan dava sürerken, santral yapımı nedeniyle kamulaştırmaz el atılan tescil harici bölgede yer alan taşınmaz üzerinde bulunan ağaç ve çitlerinin muhdesat bedeline yönelik açılan bir başka davada; Mahkeme, kararı davacı lehine bozarak ilk derece mahkemesine gönderilmiştir⁸².

- Baraj alanı ve santral ulaşım yolu güzergâhında bulunan ve 1975 yılında kamulaştırılmasına karar verilen, kamulaştırma işlemleri usulünce tamamlanmadan

⁷⁸ Yargıtay, 5.HD, E:2014/24070, K:2015/7325, T:08/04/2015.

⁷⁹ Yargıtay, 4.HD, E:2015/6138, K:2017/2477, T:04/05/2017.

⁸⁰ Yargıtay, 4.HD, E:2014/15842, K:2015/2210, T:19/02/2015; E:2013/465, K:2014/127, T:19/02/2015; E:2014/55, K:2014/430, T:19/02/2015; E:2014/5999, K:2014/12356, T:25/09/2014.

⁸¹ Yargıtay, 5. HD, E:2016/12009, K:2018/7335, T:26/11/2018.

⁸² Yargıtay, 4. HD, E:2012/241, K:2013/61, T:27/11/2014.

taşınmazlara fiilen el atılması nedeniyle davacılar tarafından ecrimisil istemiyle açılan davada Mahkeme, kararı davacılar lehine bozarak davanın yeniden görölmek üzere ilk derece mahkemesine gönderilmesine hükmetmiştir⁸³.

- Davacının termik santral kömür işletim sahasında kalan taşınmazını kamulaştırmasız el atma nedeniyle uzun yıllardır kullanamadığından bahisle talep ettiği tazminatın yerinde görüldüğü mahkeme kararının ardından bu kez dava gününden itibaren ecrimisil istemiyle açtığı yeni dava, söz konusu davanın reddedilmesi gerektiğinden bahisle bozulmuştur⁸⁴.
- Termik Santralin kül ve curufunun uzaklaştırılması, depolanması ve buna bağlı işlerin yapılmasının ihale edildiği özel ortaklığın çalışmaları sırasında, yol açmak, toprak almak ve ağaçlarının kesilmesi suretiyle davacıya ait taşınmaza el atılması ve tarım yapma imkanının ortadan kaldırılması iddiasıyla açılan davada, davalı firma lehine verilen karar, temyiz incelemesi sonucu davacı lehine bozularak yeniden görölmek üzere ilk derece mahkemesine gönderilmiştir⁸⁵.

Enerji yatırımı yapılması için kamulaştırılan taşınmazlarda, kamulaştırma bedeline yönelik davalar olabilmektedir. Örneğin planlanan bir HES projesi kapsamında kamulaştırılan bir taşınmaza ilişkin açılan davada, taşınmazın değerlemesi sırasında üzerinde bulunan ağaçların hesaba katılmadığı iddiasına karşı, taşınmazın üzerinde ağaç bulunmadığı savunmasında bulunan idarenin müdafaası yerinde bulunarak karar bozulmuş ve yeniden görölmek üzere ilk derece mahkemesine gönderilmiştir⁸⁶.

Enerji yatırımları sırasında yapılan kamulaştırma işlemlerinin yanlış ya da eksik tesis edildiği iddiasıyla açılan davalara ilişkin seçilen örnek davalar aşağıdaki gibidir:

- EPDK tarafından üretim lisansı verilen ve elektrik üretiminde bulunan bir şirket adına gerçekleştirilen bir kamulaştırma uygulaması hakkında 2942 sayılı Kanun'un 10'uncu maddesine göre açılan davada, kamulaştırma işlemi sırasında taşınmazın Hazineye, kullanım hakkının ise üretim lisansı müddetince adına kamulaştırma yapılan şirket adına tescil edilmesine karar verilmesi gerekirken, EPDK adına tapuya tesciline hükmedilen ilk

⁸³ Yargıtay, 4. HD, E:2011/453, K:2013/373, T:10/11/2014.

⁸⁴ Yargıtay, 5. HD, E:2011/798, K:2014/205, T:06/11/2014.

⁸⁵ Yargıtay, 8. HD, E:2011/2344, K:2011/2659, T:03/05/2011.

⁸⁶ Yargıtay, 5. HD, E:2016/6009, K:2016/8592, T:18/05/2016.

derece mahkemesinin kararının bozularak davanın yeniden görülmesine karar verilmiştir⁸⁷.

- Mülkiyetin itirazlı olduğu bir taşınmazın özel hukuk tüzel kişisi lehine kamulaştırılarak bedelin eski malike ödenmesine itiraz edilmiş, mahkeme hükmün bozulmasına karar vermiştir⁸⁸.

Kamulaştırma işleminin ardından santrallerin kurulması sırasında özel hukuk tüzel kişilerin karşılaşılan diğer sorunlara ilişkin davalara örnekler şunlardır:

- Hidroelektrik Santrali üretim tesisinde üretim lisansı ve ÇED olumlu belgesi ve ağaç kesim izni verilerek yapım faaliyetlerine başlanan santralin, onaylı nazım ve imar planı bulunmadığı, imar planının gerekip gerekmediği konusunda bakanlıkların çeşitli görüşlerinin olduğu belirtilerek, santralin inşaatının durdurulmaması hakkındaki kararın bozulmasına hükmedilmiştir⁸⁹.

- Davacı özel hukuk tüzel kişinin EPDK'dan aldığı rüzgar santrali kurma projesine dair hak sahipliğini sözleşme ile bir başka tüzel kişiye devretmesinin ardından, devri alan şirketin sözleşme yükümlülüklerini yerine getirmemesi sonucu EPDK'nın davacı konumundaki asıl şirketin lisansını iptal etmesi üzerine açılan davada, karar davacı şirket lehine bozularak davanın yeniden görülmesine karar verilmiştir⁹⁰.

Lehine kamulaştırma yapılan özel hukuk tüzel kişilerinin taraf oldukları Danıştay kararları incelendiğinde; EPDK'nın üretim lisansı verilen şirketlerin projeyi belirlenen sürede bitirememeleri halinde şirketlerin üretim lisanslarını iptal etmesi nedeniyle açıldığı gözlenmektedir. Özel hukuk tüzel kişilerinin taraf oldukları Yargıtay kararlarına bakıldığında davaların; kuruluş yeri civarında bir takım çevresel zararların olduğu, yatırım sırasında çevre taşınmazlara el atıldığı, kamulaştırma bedelinin yanlış hesaplandığı şeklinde çeşitlilik gösterdiği izlenmektedir.

⁸⁷ Yargıtay, 18.HD, E:2010/13108, K:2011/1714, T:14/02/2011.

⁸⁸ Yargıtay, 5.HD, E:2017/1543, K:2018/14329, T:17/09/2018.

⁸⁹ Yargıtay, 5.CD, E:2014/9518, K:2017/4370, T:16/10/2017.

⁹⁰ Yargıtay, 11.HD, E:2016/82, K:2016/9415, T:08/12/2016.

4. ÖZEL HUKUK TÜZELKİŞİLERİ LEHİNE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ SIRASINDA YAŞANAN SORUNLARIN ANALİZİ

Araştırma konusu yapılan sorunların analizi amacıyla kamulaştırma uygulamalarının iki tarafı olan Milli Emlak Genel Müdürlüğünün taşra teşkilatı ve elektrik üretimi yapan firmalarla anket çalışması yapılarak sürecin aksayan yönleriyle ilgili toplanan veri ve görüşlerin değerlendirilmesi yapılmıştır. Çalışmanın bu bölümde yapılan anket çalışmaları sonucu elde edilen veriler “SPSS for Windows” programına yüklenerek her soru için ayrı ayrı frekans ve yüzde değerlerinin yer aldığı çizelgeler oluşturulmuş ve bu çizelgeler yorumlanmıştır.

4.1 Milli Emlak Müdürlükleriyle Yapılan Anket Çalışması Verilerinin Analizi

Verilerin analizinde ilk olarak güvenilirlik analizine (reliability analysis) yapılmış olup, bu analiz, aynı ölçeklerin kullanılması şartıyla ölçülmek istenen değişkenlere dair sonuçların birbirine yakınlık derecesini ifade etmektedir. Anket çalışmalarındaki soruların katılımcılar tarafından aynı düzeyde algılanıp algılanmadığını ölçmek için yapılmaktadır. Algılanmasında problem olabilecek soruların bulunması halinde bunların tespit edilerek çıkarılması ya da daha anlaşılır bir hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Verilerin güvenilirlik analizleri sonucu elde edilen cronbach’s alpha değerinin literatürde ifade ettiği anlam dört grup halinde ifade edilmektedir (Çizelge 4.1) (Özdamar 1999).

Çizelge 4.1 Güvenilirlik analizi sonuçlarının ifade ettiği anlam (Özdamar 1999)

Cronbach’s alpha değeri	Güvenilirlik düzeyi
0,00 - 0,40 arası	Güvenilir değil
0,41 - 0,60 arası	Düşük düzeyde güvenilirlik
0,61 - 0,80 arası	Orta düzeyde güvenilir
0,81 - 1,00 arası	Yüksek düzeyde güvenilir

Özel kurumlar lehine kamulaştırma işlemleri üzerine Milli Emlak Müdürlükleri ile yapılan anket çalışması sonucu, elde edilen verilerin güvenilirlik analizi yapılmış olup, analiz sonucunda cronbach’s alpha değerinin 0,784 olması nedeniyle yapılan anket çalışmasındaki soruların güvenilir olduğu söylenebileceği için, herhangi bir sorunun çıkarılması ya da düzeltilmesi gerekli görülmemiştir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 Anket sorularının cronbach's alpha değeri

Cronbach's Alpha	N of Items
0,784	14

Katılımcıların demografik bilgileri ile araştırma konusuna ilişkin olarak ileri sürdükleri görüşler arasında bağın olması beklenmektedir. Katılımcıların yaş değişkenine ilişkin durumlarına bakıldığında zaman; ankete katılanların yüzde 27,5'inin 26-35, yüzde 31,4'ünün 36-45, yüzde 25,4'ünün 46-55, yüzde 13,7'sinin 56-65 yaş arası kişilerden oluştuğu, katılımcıların en yoğun bulunduğu yaş aralığının yüzde 31,4 ile 36-45 yaş grubu olduğu görülmektedir (Çizelge 4.3).

Çizelge 4.3 Katılımcıların yaş grupları

Yaş Grupları	Sıklık	Geçerli Yüzde
26-35 arası	14	27,5
36-45 arası	16	31,4
46-55 arası	13	25,4
56-65 arası	7	13,7
Kayıp Veri	1	2,0
Toplam	51	100

Eğitim düzeyine ilişkin olarak katılımcıların yüzde 5,9'unun orta öğretim, yüzde 5,9'unun ön lisans, yüzde 74,5'inin lisans, yüzde 13,7'sinin ise yüksek lisans mezunu olmaları nedeniyle katılımcıların büyük bir çoğunluğunun lisans mezunu kişilerden oluştuğu saptanmıştır (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4 Katılımcıların eğitim durumları

Eğitim Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Orta öğretim	3	5,9
Ön lisans	3	5,9
Lisans	38	74,5
Yüksek Lisans	7	13,7
Toplam	51	100

Ankete katılanların mesleki deneyimleri bakımından gruplandırıldığında; yüzde 3,9'unun 0-3 yıl, yüzde 15,7'sinin 3-6 yıl, yüzde 9,8'inin 6-9 yıl, yüzde 11,8'inin 9-12 yıl, yüzde 5,9'unun 12-15 yıl, yüzde 52,9'unun 15 yıl ve üzeri mesleki deneyime sahip olduğu ve katılımcıların yarısından fazlasının 15 yıl ve üzeri deneyime sahip kişilerden oluştuğu gözlenmektedir (Çizelge 4.5).

Çizelge 4.5 Katılımcıların mesleki deneyimleri

Mesleki Deneyim	Sıklık	Geçerli Yüzde
0-3 yıl	2	3,9
3-6 yıl	8	15,7
6-9 yıl	5	9,8
9-12 yıl	6	11,8
12-15 yıl	3	5,9
15 yıl ve üzeri	27	52,9
Toplam	51	100

Mesleki deneyim ve yaş değişkenleri birlikte değerlendirildiğinde; katılımcıların çoğunun 15 yıl ve üzeri deneyime sahip oldukları ve bu kişilerin en fazla 36-45 ve 46-55 yaş arası gruplarına mensup oldukları anlaşılmaktadır (Çizelge 4.6).

Çizelge 4.6 Katılımcıların yaş ve mesleki deneyim değişkenlerine göre durumları

Katılımcıların Yaşları	Katılımcıların Mesleki Deneyimleri						
	0-3 yıl	3-6 yıl	6-9 yıl	9-12 yıl	12-15 yıl	15 yıl ve üzeri	Total
26-35	2	6	4	2	0	0	14
36-45	0	1	1	4	2	8	16
46-55	0	1	0	0	0	12	13
56-65	0	0	0	0	1	6	7
Toplam	2	8	5	6	3	26	50

Araştırmanın demografik verileri incelendiğinde ankete katılanların çoğunluğunun 36-45 yaş arası, lisans mezunu, 15 yıl ve üzeri mesleki deneyime sahip kişilerden oluştuğu izlenmektedir.

Katılımcılar tarafından kamulaştırma işlemine ilişkin sorulara verilen cevapların analizi yapılmış olup, elde edilen temel çıktılar aşağıda özet olarak sunulmuştur:

Enerji firmalarının kamulaştırma sürecinde yaşadıkları güçlüklerin bulunduğu dair önermeye katılımcıların; yüzde 35,3'ünün katılıyorum, yüzde 31,4'ünün kesinlikle katılıyorum, yüzde 17,6'sının katılmıyorum, yüzde 11,8'inin kararsızım ve yüzde 3,9'unun kesinlikle katılmıyorum biçiminde görüş bildirmişlerdir (Çizelge 4.7). Buna katılımcıların % 66,7'sine göre firmaların kamulaştırma sürecinde önemli güçlerle karşılaştıkları ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 4.7 Enerji firmalarının kamulaştırma sürecinde güçlük yaşamaları konusundaki görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılıyorum	16	31,4
Katılıyorum	18	35,3
Kararsızım	6	11,8
Katılmıyorum	9	17,6
Kesinlikle katılmıyorum	2	3,9
Toplam	51	100,0

Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliklerinin kamulaştırma sürecinde yaşadıkları bir takım güçlüklerin bulunduğu dair ifadeye katılımcıların; yüzde 51,0'ünün kesinlikle katılıyorum, yüzde 35,2'sinin katılıyorum, yüzde 9,8'inin katılmıyorum, yüzde 2,0'sinin kararsızım ve yine yüzde 2,0'sinin kesinlikle katılmıyorum biçiminde görüş bildirdikleri gözlenmektedir (Çizelge 4.8).

Çizelge 4.8 Milli Emlak Birimlerinin kamulaştırma sürecinde yaşadıkları bir takım güçlüklerin bulunması ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılıyorum	26	51,0
Katılıyorum	18	35,2
Kararsızım	1	2,0
Katılmıyorum	5	9,8
Kesinlikle katılmıyorum	1	2,0
Toplam	51	100,0

Kamulaştırılacak taşınmazların yüzölçümü ve mülkiyet bilgilerine doğru olarak ulaşılabilirdiği ifadesine verilen cevapların; yüzde 39,2'sinin kesinlikle katılıyorum, yüzde 31,4'ünün katılıyorum, yüzde 13,7'sinin kararsızım, yüzde 9,8'inin kesinlikle katılmıyorum ve yüzde 3,9'unun katılmıyorum biçiminde olduğu saptanmaktadır (Çizelge 4.9).

Çizelge 4.9 Kamulaştırılacak taşınmazların yüzölçümü ve mülkiyet bilgilerine doğru ulaşılabilmesi hakkında görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	5	9,8
Katılmıyorum	2	3,9
Kararsızım	7	13,7
Katılıyorum	16	31,4
Kesinlikle katılıyorum	20	39,2
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Kamulaştırılacak taşınmazların maliklerinin adres bilgilerine ulaşarak, sorunsuz olarak tebligat yapılabilirdiğine dair ifadeye verilen cevapların; yüzde 35,3'ünün katılmıyorum, yüzde 17,6'sının kesinlikle katılmıyorum, yüzde 15,7'sinin kararsızım, yüzde 15,7'sinin kesinlikle katılıyorum ve yüzde 13,7'sinin katılıyorum biçiminde olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.10).

Çizelge 4.10 Kamulaştırılacak taşınmazların maliklerinin adres bilgilerine ulaşarak sorunsuz olarak tebligat yapılabilmesi ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	9	17,6
Katılmıyorum	18	35,3
Kararsızım	8	15,7
Katılıyorum	7	13,7
Kesinlikle katılıyorum	8	15,7
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Kısmi kamulaştırma işlemlerinin sorunsuz olarak yapılabildiğine ilişkin ifadeye katılımcılarca verilen cevapların; yüzde 41,2'sinin katılmıyorum, yüzde 21,6'sının kararsızım, yüzde 17,6'sının kesinlikle katılmıyorum, yüzde 13,7'sinin katılıyorum ve yüzde 3,9'unun kesinlikle katılıyorum biçiminde olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.11).

Çizelge 4.11 Kısmi kamulaştırma işlemlerinin sorunsuz olarak yapılabildiği konusundaki görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	9	17,6
Katılmıyorum	21	41,2
Kararsızım	11	21,6
Katılıyorum	7	13,7
Kesinlikle katılıyorum	2	3,9
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Kamulaştırma işlemlerinin yürütüldüğü Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliği çalışanların kamulaştırma konusunda yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olduğu ifadesine, katılımcılarca verilen cevapların; yüzde 25,5'inin kesinlikle katılmıyorum, yüzde 25,5'inin ise kararsızım, yüzde 23,4'ünün katılmıyorum, yüzde 11,8'inin katılıyorum ve yine yüzde 11,8 'inin kesinlikle katılıyorum biçiminde olduğu izlenmektedir (Çizelge 4.12).

Çizelge 4.12 Kamulaştırma işlemlerinin yürütüldüğü Milli Emlak teşkilatı çalışanlarının kamulaştırma konusunda yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olduğu hakkında görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	13	25,5
Katılmıyorum	12	23,4
Kararsızım	13	25,5
Katılıyorum	6	11,8
Kesinlikle katılıyorum	6	11,8
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Kamulaştırma çalışmalarındaki aceleciliğin uygulamalarda problemler yarattığı ifadesine verilen cevapların; yüzde 39,2'sinin kesinlikle katılıyorum, yüzde 19,6'sının katılıyorum, yine yüzde 19,6'sının kararsızım, yüzde 13,7'sinin kesinlikle katılmıyorum ve yüzde 5,9'unun katılmıyorum biçiminde olduğu görülmektedir (Çizelge 4.13).

Çizelge 4.13 Kamulaştırma çalışmalarındaki aceleciliğin uygulamalarda problemler yaratması ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	7	13,7
Katılmıyorum	3	5,9
Kararsızım	10	19,6
Katılıyorum	10	19,6
Kesinlikle katılıyorum	20	39,2
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların irtifak hakkı düzenlenmesine esas kıymet takdirlerinin, bilimsel yöntemlerle ve objektif olarak yapıldığına dair ifadeye katılımcıların; yüzde 35,2'sinin kararsızım, yüzde 21,6'sının katılmıyorum, yüzde 15,7'sinin kesinlikle katılmıyorum, yüzde 13,7'sinin katılıyorum ve yüzde 11,8'inin kesinlikle katılıyorum biçiminde cevaplar verdikleri saptamaktadır (Çizelge 4.14).

Çizelge 4.14 Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların irtifak hakkı düzenlenmesine esas kıymet takdirlerinin, bilimsel yöntemlerle ve objektif olarak yapılması konusundaki görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	8	15,7
Katılmıyorum	11	21,6
Kararsızım	18	35,2
Katılıyorum	7	13,7
Kesinlikle katılıyorum	6	11,8
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Enerji yatırımı yapılabilmesi için tescil harici yerlerin Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişikliklerin yapılması gerektiği ifadesine katılımcıların; yüzde 51,0'ının kesinlikle katılıyorum, yüzde 23,5'inin katılıyorum, yüzde 11,8'inin kararsızım, yüzde 7,8'inin katılmıyorum ve yüzde 2,0'sinin kesinlikle katılmıyorum biçiminde cevaplar verdikleri gözlenmektedir (Çizelge 4.15).

Çizelge 4.15 Enerji yatırımı yapılabilmesi için tescil harici yerlerin Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişikliklerin yapılması gerektiği ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	1	2,0
Katılmıyorum	4	7,8
Kararsızım	6	11,8
Katılıyorum	12	23,5
Kesinlikle katılıyorum	26	51,0
Kayıp veri	2	3,9
Toplam	51	100,0

Kamulaştırılan taşınmazların değerlerinin doğru ve usulüne uygun bir şekilde belirlendiği ifadesine verilen cevapların yüzde 33,3'ünün kararsızım, yüzde 23,5'inin katılıyorum, 19,6'sının kesinlikle katılmıyorum, yüzde 11,8'inin kesinlikle katılıyorum ve yüzde 9,8'inin katılmıyorum biçiminde olduğu izlenmektedir (Çizelge 4.16).

Çizelge 4.16 Kamulaştırılan taşınmazların değerlerinin doğru ve usulüne uygun bir şekilde belirlenmesi hakkındaki görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	10	19,6
Katılmıyorum	5	9,8
Kararsızım	17	33,3
Katılıyorum	12	23,5
Kesinlikle katılıyorum	6	11,8
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürümesini teminen yatırımcı, mal sahibi ve uygulayıcı idarelerin koordinasyon içinde çalışmaları yürüttüğüne ilişkin ifadeye katılımcıların; yüzde 31,4'ünün kararsızım, yüzde 27,5'inin kesinlikle katılmıyorum, yüzde 17,6'sının katılmıyorum, yüzde 13,7'sinin katılıyorum ve yüzde 7,8'inin kesinlikle katılıyorum biçiminde cevaplar verdikleri görülmektedir (Çizelge 4.17).

Çizelge 4.17 Kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürümesini teminen yatırımcı, mal sahibi ve uygulayıcı idarelerin koordinasyon içinde çalışmaları yürütmesi ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	14	27,5
Katılmıyorum	9	17,6
Kararsızım	16	31,4
Katılıyorum	7	13,7
Kesinlikle katılıyorum	4	7,8
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Kadastro altlıklarının günün ihtiyaçlarına cevap verdiklerine dair ifadeye katılımcılarca verilen cevapların; yüzde 43,2'inin kararsızım, yüzde 23,5'inin katılıyorum, yüzde 13,7'sinin katılmıyorum, yüzde 9,8'inin kesinlikle katılıyorum ve yüzde 5,9'unun kesinlikle katılmıyorum biçiminde olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.18).

Çizelge 4.18 Kadastro altlıklarının günün ihtiyaçlarına cevap vermesi hakkındaki görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	3	5,9
Katılmıyorum	7	13,7
Kararsızım	22	43,2
Katılıyorum	12	23,5
Kesinlikle katılıyorum	5	9,8
Kayıp veri	2	3,9
Toplam	51	100,0

İlgili mevzuatta kurumların görev dağılımının yerinde olduğu ve kamulaştırma sürecini hızlandırdığına ilişkin ifadeye katılımcılarca verilen cevapların; yüzde 29,4'ünün

kesinlikle katılmıyorum, yüzde 27,5'inin kararsızım, yüzde 25,5'inin katılmıyorum, yüzde 7,8'inin kesinlikle katılıyorum ve 5,9'unun katılıyorum biçiminde olduğu izlenmektedir (Çizelge 4.19).

Çizelge 4.19 İlgili mevzuatta kurumların görev dağılımı yerinde olduğu ve kamulaştırma sürecini hızlandırması konusundaki görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	15	29,4
Katılmıyorum	13	25,5
Kararsızım	14	27,5
Katılıyorum	3	5,9
Kesinlikle katılıyorum	4	7,8
Kayıp veri	2	3,9
Toplam	51	100,0

Enerji yatırımları için yapılan kamulaştırma uygulamalarının Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve taşra teşkilatına ilave yük getirdiği ifadesine verilen cevapların; yüzde 62,7'sinin kesinlikle katılıyorum, yüzde 17,6'sının katılıyorum, yüzde 9,8'inin katılmıyorum, yüzde 5,9'unun kararsızım ve yüzde 2,0'sinin kesinlikle katılmıyorum biçiminde olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.20).

Çizelge 4.20 Enerji yatırımları için yapılan kamulaştırma uygulamalarının Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve taşra teşkilatına ilave yük getirmesi ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	1	2,0
Katılmıyorum	5	9,8
Kararsızım	3	5,9
Katılıyorum	9	17,6
Kesinlikle katılıyorum	32	62,7
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Katılımcılar tarafından açık uçlu ve çoktan seçmeli sorulara verilen cevapların analizi aşağıda sunulmaktadır:

Enerji sektöründe yatırım yapan firmaların, Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliğine hangi taleplerle geldiğinin sorulduğu ifadeye katılımcıların; yüzde 33,3'ünün yalnızca irtifak hakkı, yüzde 29,4'ünün yalnızca kamulaştırma, yüzde 27,5'inin kamulaştırma ve irtifak hakkı ve yüzde 9,8'inin kamulaştırma, irtifak hakkı ve kiralama talebiyle geldiği yönünde cevaplar verdikleri gözlenmektedir (Çizelge 4.21).

Çizelge 4.21 Enerji sektöründe yatırım yapan firmaların, Milli Emlak Birimlerine hangi taleplerle geldikleri hakkındaki görüşler

Talep Edilen İşlem Türü	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kamulaştırma/ İrtifak Hakkı/ Kiralama	5	9,8
Kamulaştırma/ İrtifak Hakkı	14	27,5
Kamulaştırma	15	29,4
İrtifak Hakkı	17	33,3
Toplam	51	100,0

Enerji sektöründe yatırım yapan firmaların Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliklerine hangi aşamada geldiklerinin sorulduğu ifadeye katılımcıların verdikleri cevapların; yüzde 54,8'inin Milli Emlak Genel Müdürlüğü kanalıyla, yüzde 25,5'inin ilk talep aşamasında, yüzde 11,8'inin EPDK kanalıyla ve yüzde 5,9'unun Milli Emlak Genel Müdürlüğü kanalı ve ilk talep aşamasında biçiminde olduğu, saptanmaktadır (Çizelge 4.22).

Çizelge 4.22 Enerji sektöründe yatırım yapan firmaların Milli Emlak Birimlerine hangi aşamada geldikleri konusundaki görüşler

Talebin Ne Şekilde Geldiği	Sıklık	Geçerli Yüzde
Milli Emlak Genel Müdürlüğü kanalıyla	28	54,8
EPDK kanalıyla	6	11,8
İlk talep aşamasında	13	25,5
Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve ilk talep aşamasında	3	5,9
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Enerji firmalarının kamulaştırma sürecinde karşı karşıya kaldıkları güçlükler konusunda anket çalışmasına katılanların düşüncelerinin sorulduğu soruya katılımcılar tarafından verilen cevapların; yüzde 21,5'inin bürokratik işlemler ya da kurumlar arası koordinasyon eksikliği gibi sebeplerden dolayı işlem süreçlerinin uzun sürmesi, yüzde 13,7'sinin Milli

Emlak Müdürlüklerindeki personel yetersizliği, yine yüzde 13,7'sinin kamulaştırma bedeli yönünden vatandaşlarla firmalar arasında oluşan problemler, yüzde 11,8'inin Milli Emlak Müdürlüklerinde görevli personelin bilgi ve tecrübe eksiliği, yüzde 7,8'inin Milli Emlak Müdürlüklerindeki iş yoğunluğu, yine yüzde 7,8'inin kamulaştırma bedellerinin yüksek belirlenmesi, yüzde 5,9'unun vatandaşlarla firmalar arasındaki iletişim problemleri, yine yüzde 5,9'unun taşınmaz maliklerinin adres bilgilerinin yetersiz olması, yüzde 3,9'unun dağlık bölgelerde mevcut olan güvenlik problemleri, yüzde 2,0'sinin Milli Emlak Müdürlüklerindeki araç ve donanım eksiklikleri, yüzde 2,0'sinin taşınmazlara ilişkin veraset işlemlerinin yapılmamış olması, yüzde 2,0'sinin kamulaştırma uygulamalarının Milli Emlak Müdürlüklerinde çalışan personel tarafından asıl iş olarak görülmemesi ve yine yüzde 2,0'sinin vatandaşların enerji projelerine sıcak bakmamaları nedeniyle yaşanan sorunlar biçiminde olduğu izlenmektedir (Çizelge 4.23).

Çizelge 4.23 Enerji firmalarının kamulaştırma sürecinde karşı karşıya kaldıkları güçlüklerle ilişkin görüşler

Kamulaştırma Sürecinde Firmaların Karşılaştıkları Sorunlar	Sıklık	Geçerli Yüzde
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki personel yetersizliği nedeniyle yaşanan sorunlar	7	13,7
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görevli personelin bilgi ve tecrübe eksikliği nedeniyle yaşanan sorunlar	6	11,8
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki iş yoğunluğu nedeniyle yaşanan sorunlar	4	7,8
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki araç ve donanım yetersizliği nedeniyle yaşanan sorunlar	1	2,0
Dağlık bölgelerde güvenlik sorunu nedeniyle yaşanan sorunlar	2	3,9
Kamulaştırma bedeli yönünden vatandaşlarla firma arasında yaşanan sorunlar	7	13,7
Vatandaşların enerji projelerine sıcak bakmamaları nedeniyle yaşanan sorunlar	1	2,0
Kamulaştırma bedellerinin yüksek belirlenmesi nedeniyle firmaların yaşadığı sorunlar	4	7,8
İşlem süreçlerinin bürokratik işlemler ya da kurumlar arası koordinasyon eksikliği gibi sebeplerle uzun sürmesi nedeniyle yaşanan sorunlar	11	21,5
Vatandaşlarla firmalar arasındaki iletişim problemleri nedeniyle yaşanan sorunlar	3	5,9
Taşınmazlara ilişkin veraset işlemlerinin yapılmamış olması nedeniyle yaşanan sorunlar	1	2,0
Kamulaştırma uygulamalarının Milli Emlak Müdürlüklerinde çalışan personel tarafından asıl iş olarak görülmemesi nedeniyle yaşanan sorunlar	1	2,0
Taşınmaz maliklerinin adres bilgilerinin yetersiz olması nedeniyle yaşanan sorunlar	3	5,9
Toplam	51	100,0

Enerji firmalarının kamulaştırma sürecinde karşı karşıya kaldıkları güçlüklerin nasıl giderilebileceğinin sorulduğu soruya katılımcıların; yüzde 15,7'sinin kamulaştırma bedellerinin belirlenmesinde bilimsel yöntem ve tekniklerin kullanılmasının sağlanması, yüzde 13,7'sinin Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personel sayısının artırılması, 13,7'sinin Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personele eğitim verilmesi, yine 13,7'sinin kamulaştırma işlemlerinin Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görev alanından çıkarılması, yüzde 9,8'inin kamulaştırma işlemleriyle ilgili mevzuatta düzenleme yapılması, yüzde 5,9'unun Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki araç ve donanım eksikliklerinin giderilmesi, yüzde 5,9'unun kamulaştırma bedellerinin vatandaşlarla uzlaşma yoluna gidilmeden direk olarak mahkemeler tarafından belirlenmesi, yüzde 5,9'unun firmaların vatandaşlarla iletişimlerinin güçlendirilmesi, yine yüzde 5,9'unun Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde kamulaştırma işlemleriyle görevlendirilmek üzere bir birimin kurulması, yüzde 3,9'unun kamulaştırma sürecinde vatandaşlara daha çok bilgilendirme yapılması, yüzde 2,0'sinin vatandaşların tapu kayıtları ile adres bilgilerinin elektronik ortamda eşleşmesinin sağlanması biçiminde cevapladığı gözlenmektedir (Çizelge 4.24).

Çizelge 4.24 Enerji firmalarının kamulaştırma sürecinde karşı karşıya kaldıkları güçlüklerin nasıl giderilebileceği ile ilgili görüşler

Kamulaştırma Sürecinde Firmaların Karşılaştıkları Sorunlara Karşı Sunulan Çözüm Önerileri	Sıklık	Geçerli Yüzde
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personel sayısının artırılması	7	13,7
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personele eğitim verilmesi	7	13,7
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki araç ve donanım eksikliklerinin giderilmesi	3	5,9
Kamulaştırma sürecinde vatandaşlara daha çok bilgilendirme yapılması	2	3,9
Kamulaştırma işlemlerinin Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görev alanından çıkarılması	7	13,7
Kamulaştırma işlemleri ile ilgili mevzuatta düzenleme yapılması	5	9,8
Kamulaştırma bedellerinin vatandaşlarla uzlaşma yoluna gidilmeden direk olarak mahkemeler tarafından belirlenmesi	3	5,9
Firmaların vatandaşlarla iletişimlerinin güçlendirilmesi	3	5,9
Kamulaştırma bedellerinin belirlenmesinde bilimsel yöntem ve tekniklerin kullanılmasının sağlanması	8	15,7
Vatandaşların tapu kayıtları ile adres bilgilerinin elektronik ortamda eşleşmesinin sağlanması	1	2,0
Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde kamulaştırma işlemleriyle görevlendirilmek üzere bir birimin kurulması	3	5,9
Kayıp veri	2	3,9
Toplam	51	100,0

Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliklerinin kamulaştırma sürecinde yaşadıkları güçlüklerin neler olduğu sorusuna katılımcılar tarafından verilen cevapların; yüzde 45,0'inin Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personel sayısının yetersiz olması ve mevcut personelin bilgi ve tecrübe eksikliklerinin bulunması, yüzde 11,8'inin taşınmazlara ilişkin veraset işlemlerinin yapılmamış olması ve maliklerin tebligat adreslerinin yetersiz olması nedeniyle maliklere ulaşılamaması, yüzde 11,8'inin Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki araç ve donanım eksikliklerinin bulunması, yüzde 11,8'inin vatandaşlarla iletişim problemleri yaşanması ve firmalarla vatandaşlar arasında yaşanan problemlerin idareye yansması, yüzde 5,9'unun Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında iş yoğunluğu ve çeşitliliğinin fazla olması, yüzde 7,8'inin taşınmazların kıymet takdirleri ve tespit çalışmaları sırasında güçlükler yaşanması, yüzde 3,9'unun kurumlar arası koordinasyon eksikliklerinin sorunlara neden olması, yüzde 2,0'sinin kamulaştırma ile ilgili mahkeme süreçlerinin uzunluğu gibi konularda odaklandığı tespit edilmiştir (Çizelge 4.25).

Çizelge 4.25 Milli Emlak Birimlerinin kamulaştırma sürecinde yaşadıkları güçlüklerle hakkındaki görüşler

Kamulaştırma Sürecinde Milli Emlak Dairesi/ Müdürlükleri/ Şefliklerinin Karşılaştıkları Sorunlar	Sıklık	Geçerli Yüzde
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personel sayısının yetersiz olması ve mevcut personelin bilgi ve tecrübe eksikliklerinin bulunması	23	45,0
Taşınmazlara ilişkin veraset işlemlerinin yapılmamış olması ve maliklerin tebligat adreslerinin yetersiz olması nedeniyle maliklere ulaşılamaması	6	11,8
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki araç ve donanım eksikliklerinin bulunması	6	11,8
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında iş yoğunluğu ve çeşitliliğinin fazla olması	3	5,9
Vatandaşlarla iletişim problemleri yaşanması ve firmalarla vatandaşlar arasında yaşanan problemlerin idareye de yansması	6	11,8
Taşınmazların kıymet takdirleri ve tespit çalışmaları sırasında güçlükler yaşanması	4	7,8
Kurumlar arası koordinasyon eksikliklerinin sorunlara neden olması	2	3,9
Kamulaştırma ile ilgili mahkeme süreçlerinin uzunluğu	1	2,0
Toplam	51	100,0

Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliklerinin kamulaştırma sürecinde yaşadıkları güçlüklerle yönelik çözüm önerilerinin sorulduğu ifadeye katılımcılar tarafından verilen cevapların; yüzde 29,3'ünün Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personele eğitim verilmesi, yüzde 21,5'inin Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personel sayısının artırılması, yüzde 11,8'inin Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki araç ve donanım eksikliklerinin giderilmesi, yüzde 9,8'inin kamulaştırma işlemlerinin Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görev alanından çıkarılması, yine yüzde 9,8'inin kamulaştırma işlemlerini yürüten personele ek ücret ödenmesi, yüzde 5,9'unun kamulaştırma işlemleri ile ilgili mevzuatta düzenleme yapılması ve bürokratik işlemlerin azaltılması, yüzde 2,0'sinin kurumlar arası koordinasyonun artırılması, yüzde 2,0'sinin kamulaştırma bedellerinin vatandaşlarla uzlaşma yoluna gidilmeden direk olarak mahkemeler tarafından belirlenmesi ve yine yüzde 2,0'sinin taşınmaz maliklerinin adres bilgilerinin kolluk kuvvetlerince araştırılması biçiminde olduğu saptamaktadır (Çizelge 4.26).

Çizelge 4.26 Milli Emlak Birimlerinin kamulaştırma sürecinde yaşadıkları güçlüklerle yönelik çözüm önerileri konusundaki görüşler

Kamulaştırma Sürecinde Milli Emlak Dairesi/ Müdürlükleri/ Şefliklerinin Karşılaştıkları Sorunlara Karşı Sunulan Çözüm Önerileri	Sıklık	Geçerli Yüzde
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personel sayısının artırılması	11	21,5
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personele eğitim verilmesi	15	29,3
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki araç ve donanım eksikliklerinin giderilmesi	6	11,8
Kurumlar arası koordinasyonun artırılması	1	2,0
Kamulaştırma işlemlerinin Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görev alanından çıkarılması	5	9,8
Kamulaştırma işlemleri ile ilgili mevzuatta düzenleme yapılması ve bürokratik işlemlerin azaltılması	3	5,9
Kamulaştırma bedellerinin vatandaşlarla uzlaşma yoluna gidilmeden direk olarak mahkemeler tarafından belirlenmesi	1	2,0
Milli Emlak Otomasyon Projesine (MEOP) kamulaştırma işlemlerinde kullanılmak üzere bir modülün eklenmesi	2	3,9
Kamulaştırma işlemlerini yürüten personele ek ücret ödenmesi	5	9,8
Taşınmaz maliklerinin adres bilgilerinin kolluk kuvvetlerince araştırılması	1	2,0
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Firmaların taleplerine ilişkin olarak Milli Emlak birimleri tarafından yaşanan en önemli güçlüklerin neler olduğu ile ilgili ifadeye katılımcıların; yüzde 44,9'unun kamulaştırma işlemlerinin uzun sürmesine karşın firmaların bu süreçte çok aceleci davranmaları, yüzde 17,6'sının Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personel sayısının yetersiz olması ve mevcut personelin bilgi ve tecrübe eksikliklerinin bulunması, yüzde 11,8'inin Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki iş yoğunluğu nedeniyle asli nitelikte görülen işlerden zaman kalmaması, yüzde 9,8'inin taşınmazların kıymet takdirleri ve tespit çalışmaları sırasında güçlükler yaşanması, yüzde 5,9'unun taşınmazlara mülkiyet sorunları ve maliklerin tebligat adreslerinin yetersiz olması nedeniyle maliklere ulaşılamaması, yüzde 2,0'sinin Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında araç ve donanım eksikliklerinin bulunması, yüzde 2,0'sinin firmaların yapmaları gereken işleri zamanın yerine getirmemeleri, yüzde 2,0'sinin kurumlar arası koordinasyon eksikliklerinin sorunlara neden olması, yüzde 2,0'sinin maliklerin daha yüksek bedel alabilecekleri beklentisiyle uzlaşma görüşmelerine gelmemeleri ve yine yüzde 2,0'sinin taşınmazların kamulaştırma aşamasında firmaların revizyon talep etmeleri nedeniyle sürecin uzamasına neden olmaları biçiminde görüşler bildirdikleri izlenmektedir (Çizelge 4.27).

Çizelge 4.27 Firmaların taleplerine ilişkin olarak Milli Emlak birimleri tarafından yaşanan en önemli güçlükler ile ilgili görüşler

Kamulaştırma Sürecinde Milli Emlak Dairesi/ Müdürlükleri/ Şeffiklerinin Karşılaştıkları Sorunlar	Sıklık	Geçerli Yüzde
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personel sayısının yetersiz olması ve mevcut personelin bilgi ve tecrübe eksikliklerinin bulunması	9	17,6
Taşınmazlara mülkiyet sorunları ve maliklerin tebligat adreslerinin yetersiz olması nedeniyle maliklere ulaşılamaması	3	5,9
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki araç ve donanım eksikliklerinin bulunması	1	2,0
Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında iş yoğunluğu nedeniyle asli nitelikte görülen işlerden zaman kalmaması	6	11,8
Firmaların yapmaları gereken işleri zamanın yerine getirmemeleri	1	2,0
Taşınmazların kıymet takdirleri ve tespit çalışmaları sırasında güçlükler yaşanması	5	9,8
Kurumlar arası koordinasyon eksikliklerinin sorunlara neden olması	1	2,0
Maliklerin daha yüksek bedel alabilecekleri beklentisiyle uzlaşma görüşmelerine gelmemeleri	1	2,0
Taşınmazların kamulaştırma aşamasında firmaların revizyon talep etmeleri nedeniyle sürecin uzamasına neden olmaları	1	2,0
Kamulaştırma işlemlerinin uzun sürmesine karşın firmaların bu süreçte çok aceleci davranmaları	23	44,9
Toplam	51	100,0

Kamulaştırılacak taşınmazların değerlemesi alanında yaşanan en önemli güçlüklerin sorulduğu ifadeye katılımcılar tarafından verilen cevapların; yüzde 45,0'inin değerlendirme sırasında ihtiyaç duyulan piyasa verilerine ulaşılamaması, yüzde 23,6'sının değerlemenin bilimsel yöntem ve tekniklere göre yapılamaması, yüzde 19,6'sının değerlendirme yapılırken arsa-arazi, sulu-kuru-sulanabilir alan ayrımında ve yapı değerlemesinde sorun yaşanması ve yüzde 11,8'inin teknik personel yetersizliği vb. nedenlerle tespit işlemlerinde güçlük yaşanması biçiminde olduğu görülmektedir (Çizelge 4.28).

Çizelge 4.28 Kamulaştırılacak taşınmazların değerlendirme alanında yaşanan en önemli güçlükler konusundaki görüşler

Kamulaştırılacak Taşınmazların Değerlemesi Alanında Yaşanılan Güçlükler	Sıklık	Geçerli Yüzde
Değerlemenin bilimsel yöntem ve tekniklere göre yapılamaması	12	23,6
Değerleme yapılırken arsa-arazi, sulu-kuru-sulanabilir alanların ayrımı ve yapı değerlemesinde sorun yaşanması	10	19,6
Teknik personel yetersizliği vb. nedenlerle tespit işlemlerinde güçlük yaşanması,	6	11,8
Değerleme sırasında ihtiyaç duyulan piyasa verilerine ulaşılamaması	23	45,0
Toplam	51	100,0

Türkiye’de genel olarak değerlendirme uygulamalarının iyileştirilmesi için yapılması gereken yasal ve kurumsal düzenlemelerin neler olabileceği ile ilgili soruya ise katılımcıların yüzde 39,2’sinin 2942 Sayılı Kanun, yüzde 13,7’sinin 6446 Sayılı Kanun, yüzde 7,8’inin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, yüzde 7,8’inin 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, yüzde 7,8’inin 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu, yüzde 5,9’unun 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun, yüzde 5,9’unun 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, yüzde 2,0’sinin 6362 sayılı SPK Kanunu, yüzde 2,0’sinin 2644 sayılı Tapu Kanunu, yüzde 2,0’sinin 4342 sayılı Mera Kanunu ve yine yüzde 2,0’sinin 3402 Sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalarla ilişkili olduğu yönünde görüş beyan edilmiştir (Çizelge 4.29). Özellikle farklı yasal düzenlemelerde değerlendirme ölçütlerinin farklılaşması ve yerel düzeyde faaliyette bulunan uzmanların değerlendirme alanındaki bilgi birikimi ve uygulama deneyimlerinin yeterli olmamasının önemli sorunlara neden olduğu ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 4.29 Türkiye’de genel olarak değerlendirme uygulamalarının iyileştirilmesi için yapılması gereken yasal ve kurumsal düzenlemeler hakkındaki görüşler

Değerleme Uygulamalarının İyileştirilmesi İçin Yasal Düzenleme Yapılması Gereken Kanunlar	Sıklık	Geçerli Yüzde
2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu	20	39,2
6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu	7	13,7
2886 sayılı Devlet İhale Kanunu	4	7,8
6362 sayılı SPK Kanunu	1	2,0
5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun	3	5,9
4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	4	7,8
6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu	4	7,8
1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu	3	5,9
2644 sayılı Tapu Kanunu	1	2,0
4342 sayılı Mera Kanunu	1	2,0
3402 sayılı Kadastro Kanunu	1	2,0
Kayıp veri	2	3,9
Toplam	51	100,0

Katılımcıların değerlendirme uygulamalarının iyileştirilmesi için yapılması gereken kurumsal düzenlemeler için verdikleri cevapların yüzde 64,7’sinin Milli Emlak Genel Müdürlüğü, yüzde 13,7’sinin EPDK, yine yüzde 13,7’sinin Adalet Bakanlığı ve yüzde 5,9’unun Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü şeklinde olduğu gözlenmektedir (Çizelge 4.30).

Çizelge 4.30 Değerleme uygulamalarının iyileştirilmesi için yapılması gereken kurumsal düzenlemeler ile ilgili görüşler

Değerleme Uygulamalarının İyileştirilmesi İçin Yasal Düzenleme Yapılması Gereken Kurumlar	Sıklık	Geçerli Yüzde
Milli Emlak Genel Müdürlüğü	33	64,7
EPDK	7	13,7
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	3	5,9
Adalet Bakanlığı	7	13,7
Kayıp veri	1	2,0
Toplam	51	100,0

Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde kamulaştırma işlemleri ve değerlendirme sisteminin geliştirilmesine yönelik eğitim yapılmasının gerekli olup olmadığı sorusuna, katılımcıların yüzde 96,1'inin evet ve yüzde 3,9'unun ise hayır biçiminde cevap verdiği saptanmaktadır (Çizelge 4.31).

Çizelge 4.31 Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde kamulaştırma işlemleri ve değerlendirme sisteminin geliştirilmesine yönelik eğitim yapılmasına ilişkin görüşler

Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde kamulaştırma işlemleri ve değerlendirme sisteminin geliştirilmesine yönelik eğitim yapılması gerekli midir?		
Sıklık/ Yüzde	Evet	Hayır
Sıklık	49	2
Geçerli Yüzde	96,1	3,9

Eğitim verilmesi istenilen konulara ilişkin katılımcılar tarafından verilen cevapların; yüzde 45,0'inin kamulaştırma uygulamaları, yüzde 41,1'inin değerlendirme uygulamaları, yüzde 3,9'unun 6446 Sayılı Kanun ve 364 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, yüzde 2,0'sinin 3194 sayılı İmar Kanunu, yüzde 2,0'sinin taşınmaz hukuku, yüzde 2,0'sinin medeni hukuk, yüzde 2,0'sinin irtifak hakkı uygulamaları, yüzde 2,0'sinin Hazine taşınmazların kiralanması şeklinde ifade edildiği izlenmektedir (Çizelge 4.32).

Çizelge 4.32 Eğitim verilmesi istenilen konular

Eğitim Verilmesi İstenilen Konular	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kamulaştırma Uygulamaları	23	45,0
Değerleme Uygulamaları	21	41,1
6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve 364 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği	2	3,9
3194 sayılı İmar Kanunu	1	2,0
Taşınmaz Hukuku	1	2,0
Medeni Hukuk	1	2,0
İrtifak Hakkı Uygulamaları	1	2,0
Hazine Taşınmazlarının Kiralanması	1	2,0
Toplam	51	100,0

Enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmalarının hangi kurum tarafından yapılması gerektiğinin ve nedeninin sorulduğu soruya katılımcıların; yüzde 84,3'ünün, firmalara üretim lisansı veren kurum olması, işlemlerin tek çatı altında toplanması, Milli Emlak Teşkilatında personel yetersizliği bulunması, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün görev alanının çok geniş olmasından dolayı iş yükünün fazla olması, konu hakkında uzmanlaşmış bir kurum olması, kurumun görev alanına girmesi ve süreci baştan sona bilmeleri gerekçeleriyle Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ya da bağlı kuruluşları olan EPDK veya TEDAŞ ve yüzde 13,7'sinin kamulaştırma sonrası taşınmazların mülkiyetlerinin Hazineye geçmesi ve Hazine taşınmazlarının idaresinden sorumlu kurum olması nedeniyle Milli Emlak Genel Müdürlüğü biçiminde cevaplar verdikleri görülmektedir (Çizelge 4.33).

Çizelge 4.33 Enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmalarının hangi kurum tarafından yapılması gerektiği ve nedenlerine ilişkin görüşler

Enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmaları hangi kurum tarafından yapılmalıdır?	Gerekçesi	Sıklık	Geçerli Yüzde
Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma sonrası mülkiyetin Hazineye geçmesi ve Hazine taşınmazlarının idaresinden sorumlu kurum olması nedeniyle	7	13,7
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı/ EPDK/ TEDAŞ	Firmalara üretim lisansı veren kurum olması nedeniyle işlemlerin tek çatı altında toplanması	43	84,3
	Milli Emlak teşkilatındaki personel yetersizliği ve görev alanının dolayısıyla iş yükünün fazla olması		
	Konu hakkında uzmanlaşmış bir kurum olması, kurumun görev alanına girmesi ve süreci baştan sona bilmeleri		
Kayıp veri		1	2,0
Toplam		51	100,0

4.2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri İle Yapılan Anket Çalışması Verilerinin Analizi

Verilerin analizinde ilk olarak güvenirlik analizine (reliability analysis) başvurulmuştur. Elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemleri üzerine elektrik üretimi yapan firmalarla gerçekleştirilen anket çalışması sonucu, elde edilen verilerin güvenirlik analizi yapılmış olup, analiz sonucu elde edilen cronbach's alpha değerinin 0,717 olması nedeniyle yapılan anket çalışmasındaki soruların güvenilir olduğu söylenebileceğinden herhangi bir sorunun çıkarılması ya da düzeltilmesi gerekli görülmemiştir (Çizelge 4.34).

Çizelge 4.34 Anket sorularının cronbach's alpha değeri

Cronbach's Alpha	N of Items
0,717	23

Firmaların tanıtım bilgilerine ilişkin sorulara verdikleri cevapların analizi aşağıda sunulmakta olup, analiz sonucu anket çalışmasına katılan firmalara ilişkin izlenen hususlar aşağıda yer almaktadır:

- Katılımcı firmaların tamamı enerji sektöründe faaliyet göstermektedir.
- Katılımcı firmaların üretime başlama tarihlerine bakıldığında en eskisinin 1989 ve en yenisinin 2015 yılında enerji sektörüne girdiği görülmektedir.
- Katılımcı firmalar lehine ortalama 2.797.009 m² alanın kamulaştırılmıştır.
- Katılımcı firmalar lehine ortalama 1.707.619 m² alan için irtifak hakkı tesis edilmiştir.
- Katılımcı firmaların ortalama kamulaştırma maliyetleri 15.368.059 dolardır.
- Katılımcı firmaların ortalama yatırım maliyetleri 1.209.946.524 dolar olup, kamulaştırma giderlerinin yatırım tutarı içindeki payı düşük düzeydedir.
- Kamulaştırma maliyetlerinin toplam yatırım maliyeti içindeki payı ortalama %2'dir.

Katılımcıların kamulaştırma işlemine ilişkin sorulara verdikleri cevapların analizi aşağıda sunulmaktadır:

İşlem ve izin süreçlerinin takibi için sektöre uygun bir bilgisayar yazılımı geliştirilmeli ve her üretim lisansı bu yazılıma kaydedilerek takip edilmeli ifadesine verilen cevapların yüzde 73,2'sinin katılıyorum, yüzde 19,5'inin kesinlikle katılıyorum, yüzde 4,9'unun katılmıyorum ve 2,4'ünün kesinlikle katılmıyorum biçiminde olduğu izlenmektedir (Çizelge 4.35).

Çizelge 4.35 İşlem ve izin süreçlerinin takibi için sektöre uygun bir bilgisayar yazılımı geliştirilmesi ve lisansların izlenmesine ilişkin görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	1	2,4
Katılmıyorum	2	4,9
Kararsızım	-	-
Katılıyorum	30	73,2
Kesinlikle katılıyorum	8	19,5
Toplam	41	100,0

Rezervuar sınırlarının belirsiz olması nedeniyle aynı rezervuar üzerinde birden fazla yatırımcıya ruhsat verilmemeli ifadesine katılımcıların yüzde 51,3'ünün katılıyorum, yüzde 22,0'sinin katılmıyorum, yüzde 14,6'sının kesinlikle katılıyorum ve 7,3'ünün kararsızım ve yüzde 2,4'ünün kesinlikle katılmıyorum biçiminde cevap verdikleri saptanmaktadır (Çizelge 4.36).

Çizelge 4.36 Rezervuar sınırlarının belirsiz olması nedeniyle aynı rezervuar üzerinde birden fazla yatırımcıya ruhsat verilmesi hakkında görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	1	2,4
Katılmıyorum	9	22,0
Kararsızım	3	7,3
Katılıyorum	21	51,3
Kesinlikle katılıyorum	6	14,6
Kayıp veri	1	2,4
Toplam	41	100,0

Planlama ile uygulama arasına yeterli süreyi programlayıp, kamulaştırma yerine arsa ve arazi düzenlemesi, arazi toplulaştırması ya da imar planlaması yoluyla arazi edinilmesinin daha etkin sonuçlar vereceği ifadesine katılımcılar tarafından verilen cevapların; yüzde 39,0'unun kesinlikle katılmıyorum, yüzde 24,4'ünün katılıyorum, yüzde 14,6'sının katılmıyorum, yüzde 12,2'sinin kesinlikle katılıyorum ve yüzde 9,8'inin kararsızım biçiminde olduğu görülmektedir (Çizelge 4.37).

Çizelge 4.37 Planlama ile uygulama arasına yeterli süreyi programlayıp, kamulaştırma yerine arsa ve arazi düzenlemesi, arazi toplulaştırması ya da imar planlaması yoluyla arazi edinilmesinin daha etkin sonuçlar vereceği ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	16	39,0
Katılmıyorum	6	14,6
Kararsızım	4	9,8
Katılıyorum	10	24,4
Kesinlikle katılıyorum	5	12,2
Toplam	41	100,0

Enerji yapılarının yer seçiminde çevrenin korunmasına duyarlılık gösterildiği ifadesine katılımcılar tarafından verilen cevapların yüzde 43,9'unun katılıyorum, yüzde 36,6'sının kararsızım, yüzde 17,1'inin kesinlikle katılıyorum ve yüzde 2,4'ünün katılmıyorum biçiminde olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.38).

Çizelge 4.38 Enerji yapılarının yer seçiminde çevrenin korunmasına duyarlılık gösterildiği ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	-	-
Katılmıyorum	1	2,4
Kararsızım	15	36,6
Katılıyorum	18	43,9
Kesinlikle katılıyorum	7	17,1
Toplam	41	100,0

Yatırımcının lisans almasının ardından, devletin kamuoyunun bilgilendirilmesinde yatırımcıya destek olmasının projenin halka tanıtımında yaşanan sorunların çözümüne

yardımcı olacağı ifadesine katılımcılar tarafından verilen cevapların yüzde 70,8'inin kesinlikle katılıyorum, yüzde 26,8'inin katılıyorum ve yüzde 2,4'ünün kararsızım biçiminde olduğu gözlenmektedir (Çizelge 4.39).

Çizelge 4.39 Yatırımcının lisans almasının ardından, devletin kamuoyunun bilgilendirilmesinde yatırımcıya destek olmasının projenin halka tanıtımında yaşanan sorunların çözümüne yardımcı olacağı ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	-	-
Katılmıyorum	-	-
Kararsızım	1	2,4
Katılıyorum	11	26,8
Kesinlikle katılıyorum	29	70,8
Toplam	41	100,0

Kamulaştırma çalışmalarında kadastral altlıkların günün ihtiyaçlarına cevap verdiği ifadesine katılımcılar tarafından verilen cevapların yüzde 53,7'sinin katılıyorum, yüzde 19,5'inin katılmıyorum, yüzde 17,1'inin kesinlikle katılmıyorum ve yüzde 7,3'ünün kararsızım biçiminde olduğu saptanmaktadır (Çizelge 4.40).

Çizelge 4.40 Kamulaştırma çalışmalarında kadastral altlıkların günün ihtiyaçlarına cevap vermesi ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	7	17,1
Katılmıyorum	8	19,5
Kararsızım	3	7,3
Katılıyorum	22	53,7
Kesinlikle katılıyorum	-	-
Kayıp veri	1	2,4
Toplam	41	100,0

Kamulaştırılacak taşınmazların yüzölçümlerinin doğru olarak bilindiği ifadesine katılımcıların; yüzde 65,9'unun katılıyorum, yüzde 14,6'sının katılmıyorum, yüzde

9,8'inin kesinlikle katılıyorum, yüzde 2,4'ünün kesinlikle katılmıyorum ve yine yüzde 2,4'ünün kararsızım şeklinde cevaplar verdikleri izlenmektedir (Çizelge 4.41).

Çizelge 4.41 Kamulaştırılacak taşınmazların yüzölçümlerinin doğru olarak bilinmesi ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	1	2,4
Katılmıyorum	6	14,6
Kararsızım	1	2,4
Katılıyorum	27	65,9
Kesinlikle katılıyorum	4	9,8
Kayıp veri	2	4,9
Toplam	41	100,0

Kamulaştırılacak taşınmazların mülkiyet bilgilerine doğru olarak ulaşılabildiği ifadesine katılımcılar tarafından verilen cevapların; yüzde 46,4'ünün katılmıyorum, yüzde 39,0'unun katılıyorum, yüzde 4,9'unun kararsızım, yine yüzde 4,9'unun kesinlikle katılıyorum ve yüzde 2,4'ünün kesinlikle katılmıyorum biçiminde olduğu görülmektedir (Çizelge 4.42).

Çizelge 4.42 Kamulaştırılacak taşınmazların mülkiyet bilgilerine doğru olarak ulaşılabilmesi ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	1	2,4
Katılmıyorum	19	46,4
Kararsızım	2	4,9
Katılıyorum	16	39,0
Kesinlikle katılıyorum	2	4,9
Kayıp veri	1	2,4
Toplam	41	100,0

Kısmi kamulaştırma işlemlerinin sorunsuz olarak yapılabildiği ifadesine katılımcıların; yüzde 36,6'sının kesinlikle katılmıyorum, yüzde 24,3'ünün katılıyorum, yüzde 17,1'inin kararsızım, yüzde 9,8'inin katılmıyorum ve yine yüzde 9,8'inin kesinlikle katılıyorum biçiminde olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.43).

Çizelge 4.43 Kısmi kamulaştırma işlemlerinin sorunsuz olarak yapılabilme olanakları ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	15	36,6
Katılmıyorum	4	9,8
Kararsızım	7	17,1
Katılıyorum	10	24,3
Kesinlikle katılıyorum	4	9,8
Kayıp veri	1	2,4
Toplam	41	100,0

Santrallerin planlanma sürecinde, kamulaştırılması düşünülen yerlerdeki mal sahiplerinin katkı ve görüşlerine başvurulduğu ve mal sahiplerinin sürece dahil edildiği ifadesine katılımcılar tarafından verilen cevapların yüzde 41,4'ünün kesinlikle katılmıyorum, yüzde 22,0'sinin katılıyorum, yüzde 14,6'sının katılmıyorum, yüzde 12,2'sinin kesinlikle katılıyorum ve yüzde 9,8'inin kararsızım biçiminde olduğu gözlenmektedir (Çizelge 4.44).

Çizelge 4.44 Santrallerin planlanma sürecinde, kamulaştırılması düşünülen yerlerdeki mal sahiplerinin katkı ve görüşlerine başvurulduğu ve mal sahiplerinin sürece dahil edilmesi ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	17	41,4
Katılmıyorum	6	14,6
Kararsızım	4	9,8
Katılıyorum	9	22,0
Kesinlikle katılıyorum	5	12,2
Toplam	41	100,0

Özellikle yoğun kamulaştırma işlemi gerektiren proje çalışmalarında idarelerin deneyimli personele sahip olduğu ifadesine katılımcılar tarafından verilen cevapların; yüzde 46,4'ünün katılmıyorum, yüzde 24,4'ünün kesinlikle katılmıyorum, yine yüzde 24,4'ünün katılıyorum, yüzde 2,4'ünün kararsızım ve yine yüzde 2,4'ünün kesinlikle katılıyorum biçiminde olduğu saptanmaktadır (Çizelge 4.45).

Çizelge 4.45 Özellikle yoğun kamulaştırma işlemi gerektiren proje çalışmalarında idarelerin deneyimli personele sahip olduğu ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	10	24,4
Katılmıyorum	19	46,4
Kararsızım	1	2,4
Katılıyorum	10	24,4
Kesinlikle katılıyorum	1	2,4
Toplam	41	100,0

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların irtifak hakkı düzenlenmesine esas kıymet takdirlerinin, bilimsel yöntemlerle ve objektif olarak yapıldığı ifadesine katılımcıların yüzde 58,6'sının kesinlikle katılmıyorum, yüzde 17,1'inin katılıyorum, yüzde 14,6'sının kararsızım ve yüzde 7,3'ünün katılmıyorum biçiminde cevaplar verdikleri izlenmektedir (Çizelge 4.46).

Çizelge 4.46 Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların irtifak hakkı düzenlenmesine esas kıymet takdirlerinin, bilimsel yöntemlerle ve objektif olarak yapıldığı ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	24	58,6
Katılmıyorum	3	7,3
Kararsızım	6	14,6
Katılıyorum	7	17,1
Kesinlikle katılıyorum	-	-
Kayıp veri	1	2,4
Toplam	41	100,0

Tescil harici yerlerin enerji yatırımı yapılabilmesi amacıyla Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişikliklerin yapılması gerektiğine ilişkin ifadeye, katılımcıların yüzde 4,9'unun katılmıyorum, yüzde 58,5'inin katılıyorum ve 36,6'sının kesinlikle katılıyorum biçiminde cevaplar verdikleri görülmektedir (Çizelge 4.47).

Çizelge 4.47 Tescil harici yerlerin enerji yatırımı yapılabilmesi amacıyla Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişikliklerin yapılması gerektiği ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	-	-
Katılmıyorum	2	4,9
Kararsızım	-	-
Katılıyorum	24	58,5
Kesinlikle katılıyorum	15	36,6
Toplam	41	100,0

Kamulaştırılan taşınmazların değerlerinin doğru ve usulüne uygun bir şekilde belirlendiği önermesine katılımcılar tarafından verilen cevapların; yüzde 56,1'inin kesinlikle katılmıyorum, yüzde 17,1'inin katılmıyorum, yüzde 14,6'sının katılıyorum, yüzde 7,3'ünün kararsızım ve yüzde 4,9'unun kesinlikle katılıyorum biçiminde olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.48).

Çizelge 4.48 Kamulaştırılan taşınmazların değerlerinin doğru ve usulüne uygun bir şekilde belirlendiği ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	23	56,1
Katılmıyorum	7	17,1
Kararsızım	3	7,3
Katılıyorum	6	14,6
Kesinlikle katılıyorum	2	4,9
Toplam	41	100,0

ÇED olumlu raporlarına karşı açılan idari davalarda mahkemelerce yürütmenin durdurulması kararı verilmesinin süreci uzattığı, kamulaştırma çalışmalarına başlanmasını engellediği önermesini katılımcıların; yüzde 41,5'inin kesinlikle katılıyorum, yüzde 34,1'inin kesinlikle katılmıyorum, yüzde 19,5'inin katılıyorum ve yüzde 4,9'unun kararsızım biçiminde cevapladıkları gözlenmektedir (Çizelge 4.49).

Çizelge 4.49 ÇED olumlu raporlarına karşı açılan idari davalarda mahkemelerce yürütmenin durdurulması kararı verilmesinin süreci uzattığı ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	14	34,1
Katılmıyorum	-	-
Kararsızım	2	4,9
Katılıyorum	8	19,5
Kesinlikle katılıyorum	17	41,5
Toplam	41	100,0

Kamulaştırma işlemi esnasında hazırlanan bilirkişi raporlarının genellikle teknik ve bilimsel verilere uygun olduğu ifadesine katılımcılar tarafından verilen cevapların yüzde 36,5'inin kesinlikle katılmıyorum, yüzde 22,0'sinin katılmıyorum, yüzde 17,1'inin kararsızım, yüzde 14,6'sının katılıyorum ve yüzde 9,8'inin kesinlikle katılıyorum biçiminde olduğu saptanmaktadır (Çizelge 4.50).

Çizelge 4.50 Kamulaştırma işlemi esnasında hazırlanan bilirkişi raporlarının genellikle teknik ve bilimsel verilere uygun olduğu ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	15	36,5
Katılmıyorum	9	22,0
Kararsızım	7	17,1
Katılıyorum	6	14,6
Kesinlikle katılıyorum	4	9,8
Toplam	41	100,0

Köylerde yapılan keşiflerde, köy muhtarlarının da bilirkişi heyetine katılmasının, raporun gerçeklikten uzak hazırlanmasına neden olabildiği önermesine katılımcıların; yüzde 39,0'unun katılıyorum, yüzde 34,1'inin kesinlikle katılmıyorum, yüzde 22,0'sinin kesinlikle katılıyorum, yüzde 4,9'unun katılmıyorum biçiminde cevaplar verdikleri izlenmektedir (Çizelge 4.51).

Çizelge 4.51 Köylerde yapılan keşiflerde, köy muhtarlarının da bilirkişi heyetine katılmasının, raporun gerçeklikten uzak hazırlanmasına neden olabildiği ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	14	34,1
Katılmıyorum	2	4,9
Kararsızım	-	-
Katılıyorum	16	39,0
Kesinlikle katılıyorum	9	22,0
Toplam	41	100,0

Kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürümesini teminen yatırımcı, mal sahibi ve uygulayıcı idarelerin koordinasyon içinde çalışmaları yürüttüğü önermesine katılımcılar tarafından verilen cevapların yüzde 43,9'unun kesinlikle katılmıyorum, yüzde 26,8'inin katılıyorum, yüzde 19,5'inin katılmıyorum ve yüzde 9,8'inin kararsızım biçiminde olduğu görülmektedir (Çizelge 4.52).

Çizelge 4.52 Kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürümesini teminen yatırımcı, mal sahibi ve uygulayıcı idarelerin koordinasyon içinde çalışmaları yürüttüğü ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	18	43,9
Katılmıyorum	8	19,5
Kararsızım	4	9,8
Katılıyorum	11	26,8
Kesinlikle katılıyorum	-	-
Toplam	41	100,0

Türkiye'nin enerji politikaları stratejik olarak planlanarak, kurum ve kuruluşlar arası koordinasyon eksikliğinin giderilmesi gerektiği önermesine katılımcılar tarafından verilen cevapların yüzde 68,3'ünün kesinlikle katılıyorum ve yüzde 31,7'sinin katılıyorum biçiminde olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.53).

Çizelge 4.53 Türkiye'nin enerji politikaları stratejik olarak planlanarak, kurum ve kuruluşlar arası koordinasyon eksikliğinin giderilmesi gerektiği ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	-	-
Katılmıyorum	-	-
Kararsızım	-	-
Katılıyorum	13	31,7
Kesinlikle katılıyorum	28	68,3
Toplam	41	100,0

Enerji yatırımları için yapılan imar planı tekliflerinde, ilgili idarelerin bekleme ve iade sürelerinin İmar Kanunu'nda belirtilmesinin, yatırım sürecini kısaltacağı ifadesine katılımcılar tarafından verilen cevapların yüzde 58,5'inin kesinlikle katılıyorum ve yüzde 41,5'inin katılıyorum biçiminde olduğu gözlenmektedir (Çizelge 4.54).

Çizelge 4.54 Enerji yatırımları için yapılan imar planı tekliflerinde, ilgili idarelerin bekleme ve iade sürelerinin İmar Kanunu'nda belirtilmesinin, yatırım sürecini kısaltacağı ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	-	-
Katılmıyorum	-	-
Kararsızım	-	-
Katılıyorum	17	41,5
Kesinlikle katılıyorum	24	58,5
Toplam	41	100,0

Elektrik üreticisi/tedarikçisi firmaların satış üzerinden ödedikleri payların azaltılarak maliyetlerin düşürülmesi gerektiği önermesine katılımcılar tarafından verilen cevapların yüzde 85,4'ünün kesinlikle katılıyorum, yüzde 12,2'sinin katılıyorum ve yüzde 2,4'ünün kararsızım biçiminde olduğu saptanmaktadır (Çizelge 4.55).

Çizelge 4.55 Elektrik üreticisi/tedarikçisi firmaların satış üzerinden ödedikleri payların azaltılarak maliyetlerin düşürülmesi gerektiği ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	-	-
Katılmıyorum	-	-
Kararsızım	1	2,4
Katılıyorum	5	12,2
Kesinlikle katılıyorum	35	85,4
Toplam	41	100,0

Mevcut mevzuat kapsamında elektrik üretimi konusunda sürecin kısaltılması amacıyla mevzuat çalışmalarının yapılarak kurumların yetkilerinin yeniden düzenlenmesi gerektiği ifadesine katılımcıların; yüzde 68,4'ünün kesinlikle katılıyorum, yüzde 26,8'inin katılıyorum ve yüzde 2,4'ünün kararsızım biçiminde cevaplar verdikleri izlenmektedir (Çizelge 4.56).

Çizelge 4.56 Mevcut mevzuat kapsamında elektrik üretimi konusunda sürecin kısaltılması amacıyla mevzuat çalışmalarının yapılarak kurumların yetkilerinin yeniden düzenlenmesi gerektiği ile ilgili görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	-	-
Katılmıyorum	-	-
Kararsızım	1	2,4
Katılıyorum	11	26,8
Kesinlikle katılıyorum	28	68,4
Kayıp veri	1	2,4
Toplam	41	100,0

İstisnai bir yöntem olarak uygulanması gereken acele kamulaştırma işleminin EPDK tarafından olağan bir kamulaştırma yöntemi gibi kullanılmasının önlenmesi için 2942 Sayılı Kanun'da değişiklik yapılması gerektiği önermesine katılımcılar tarafından verilen cevapların; yüzde 36,5'inin kesinlikle katılıyorum, yüzde 17,1'inin kesinlikle katılmıyorum, yüzde 17,1'inin katılmıyorum, yine yüzde 17,1'inin katılıyorum ve yüzde 12,2'sinin kararsızım biçiminde olduğu görülmektedir (Çizelge 4.57).

Çizelge 4.57 İstisnai bir yöntem olarak uygulanması gereken acele kamulaştırma işleminin EPDK tarafından olağan bir kamulaştırma yöntemi gibi kullanılmasının önlenmesi için Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklik yapılması gerekliliği konusundaki görüşler

Katılım Durumu	Sıklık	Geçerli Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	7	17,1
Katılmıyorum	7	17,1
Kararsızım	5	12,2
Katılıyorum	7	17,1
Kesinlikle katılıyorum	15	36,5
Toplam	41	100,0

Anket çalışması sırasında katılımcılar tarafından açık uçlu ve çoktan seçmeli sorulara verilen cevapların analizi aşağıda sunulmaktadır.

Üretim tesisinin inşaatına başlanması sırasında yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere, 6446 Sayılı Kanun'un geçici 9'uncu maddesine göre verilen altı aylık ek sürenin yeterli bulunup bulunmadığının sorulduğu ifadeye katılımcıların; yüzde 87,8'inin hayır, yüzde 12,2'sinin evet cevabını verdikleri anlaşılmaktadır (Çizelge 4.58).

Çizelge 4.58 Üretim tesisinin inşaatına başlanması sırasında yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere verilen altı aylık ek sürenin yeterliliği ile ilgili görüşler

Üretim tesisinin inşaatına başlanması için yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun Geçici 9'uncu maddesine göre verilen altı aylık ek süreyi yeterli buluyor musunuz?		
Sıklık/ Yüzde	Evet	Hayır
Sıklık	5	36
Geçerli Yüzde	12,2	87,8

Üretim tesisinin inşaatına başlanması için yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere verilen ek sürenin ne kadar olması gerektiği ile ilgili soruya katılımcılar tarafından verilen cevapların yüzde 58,6'sının 2 yıl, yüzde 26,8'inin 1 yıl ve yüzde 14,6'sının projenin niteliğine göre değişken olmalı biçiminde olduğu gözlenmektedir (Çizelge 4.59).

Çizelge 4.59 Üretim tesisinin inşaatına başlanması için yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere verilen ek süre hakkındaki görüşler

Üretim tesisinin inşaatına başlanması için yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere verilen ek süre ne kadar olmalıdır?	Sıklık	Geçerli Yüzde
2 yıl	24	58,6
1 yıl	11	26,8
Projenin niteliğine göre değişken olmalı	6	14,6
Toplam	41	100,0

Yatırımın planlanması aşamasında proje sahalarının yeterince etüt edilip edilmediğinin sorulduğu ifadeyi katılımcıların yüzde 51,2'sinin hayır, yüzde 48,8'inin evet biçiminde cevapladığı saptanmaktadır (Çizelge 4.60).

Çizelge 4.60 Proje sahalarının yeterince etüt edilip edilmemesine ilişkin görüşler

Yatırımın planlanması aşamasında proje sahalarının yeterince etüt edilmekte midir?		
Sıklık/ Yüzde	Evet	Hayır
Sıklık	20	21
Geçerli Yüzde	48,8	51,2

Enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma işlemlerinin hangi kurum tarafından yapılmasının gerektiği ve nedeninin sorulduğu soruya katılımcıların yüzde 63,4'ünün kamulaştırma bedelinin daha doğru belirleneceği, enerji yatırımlarının her safhasında yer alan bir kurum olması, kamulaştırma konusunda uzman kişilerin görev yapması, firmaların üretim lisanslarını veren kurum olması ve yatırım işleminin tek kurumun çatısı altında toplanmasının süreci hızlandıracağı gerekçeleriyle Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ya da bağlı kuruluşu EPDK, yüzde 17,1'inin taşra teşkilatının bulunması ve kamulaştırılacak bölgeye hakim olması nedeniyle Milli Emlak Genel Müdürlüğü, yüzde 12,2'sinin yatırım sürecinin içinde yer alan bir kurum olması nedeniyle İl Özel İdareleri ve yüzde 7,3'ünün çevre etki değerlendirme (ÇED) raporlarının alındığı kurum olması nedeniyle Çevresel Etki Değerlendirme İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından yapılması gerektiği biçiminde cevapladıkları izlenmektedir (Çizelge 4.61).

Çizelge 4.61 Enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma işlemlerinin hangi kurum tarafından yürütülmesi gerektiği konusundaki görüşler

Enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmaları hangi kurum tarafından yapılmalıdır?	Gerekçesi	Sıklık	Geçerli Yüzde
Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Taşra teşkilatının bulunması	7	17,1
	Kamulaştırma uygulaması yapılacak bölgeye hâkim olması		
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı/ EPDK	Kamulaştırma bedelinin daha doğru belirleneceği	26	63,4
	Enerji yatırımlarının her safhasında yer alan bir kurum olması		
	Kamulaştırma konusunda uzman kişilerin görev yapması		
	Firmaların üretim lisanslarını veren kurum olması		
	Yatırım işleminin tek kurumun çatısı altında toplanmasının süreci hızlandıracağı		
Çevresel Etki Değerlendirme İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü Şehircilik Bakanlığı	Çevre etki değerlendirme raporlarının alındığı kurum olması	3	7,3
İl Özel İdareleri	Sürecin içinde yer alan bir kurum olması	5	12,2
Toplam		41	100,0

4.3 Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Milli Emlak İl Müdürlükleri ile yürütülen anket çalışmasında katılımcıların demografik bilgilerine bakıldığında 36-45 yaş arası, lisans mezunu, 15 yıl ve üzeri mesleki deneyime sahip kişilerden oluştuğu saptamaktadır. Katılımcıların özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemlerine ilişkin yaklaşımları toplu olarak aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır:

- Enerji sektöründe yatırım yapan firmaların Milli Emlak Teşkilatına en çok irtifak hakkı kurulması amacıyla ve ilk talep aşamasında geldikleri,
- Milli Emlak merkez ve taşra birimlerinden katılımcıların yatırımcı firmaların kamulaştırma sürecinde bir takım güçlükler yaşadıklarını düşündükleri, bu güçlüklerin

sırasıyla; bürokratik işlemler ya da kurumlar arası koordinasyon eksikliği gibi sebeplerden dolayı işlem süreçlerinin uzun sürmesi, Milli Emlak Müdürlüklerindeki personel yetersizliği ve görevli personellerin bilgi-tecrübe eksikliği, kamulaştırma bedeli yönünden vatandaşlarla oluşan problemler, Milli Emlak Müdürlüklerindeki iş yoğunluğundan dolayı kamulaştırma uygulamalarının personel tarafından asıl iş olarak görülmemesinin yarattığı problemler, kamulaştırma bedellerinin yüksek belirlenmesi, taşınmaz maliklerinin adres bilgilerinin yetersiz olması, dağlık bölgelerde mevcut olan güvenlik problemleri, Milli Emlak Müdürlüklerindeki araç ve donanım eksiklikleri ve taşınmazlara ilişkin veraset işlemlerinin yapılmamış olması nedeniyle yaşanan sorunlar başlıkları altında toplandığı,

- Yatırımcı firmaların kamulaştırma sürecinde yaşadıkları güçlerin çözümüne yönelik olarak sırasıyla; kamulaştırma bedellerinin belirlenmesinde bilimsel yöntem ve tekniklerin kullanılmasının sağlanması, Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra birimlerinde görev yapan personel sayısının artırılması, mevcut personele eğitim verilmesi, kamulaştırma işlemlerinin Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görev alanından çıkarılması, kamulaştırma işlemleriyle ilgili mevzuatta düzenleme yapılması, Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatındaki araç ve donanım eksikliklerinin giderilmesi, kamulaştırma bedellerinin vatandaşlarla uzlaşma yoluna gidilmeden direk olarak mahkemeler tarafından belirlenmesi, firmaların vatandaşlarla iletişimlerinin güçlendirilmesi ve vatandaşlara süreçle ilgili daha fazla bilgilendirme yapılması, Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde kamulaştırma işlemleriyle görevlendirilmek üzere özel bir birimin kurulması ve vatandaşların tapu kayıtları ile adres bilgilerinin elektronik ortamda eşleşmesinin sağlanması önerilerinin sunulduğu,

- Milli Emlak Teşkilatından katılımcıların kamulaştırma sürecinde yaşadıkları güçlüklerin, yatırımcı firmaların yaşadıkları güçlüklerle büyük oranda benzerlik gösterdiği görülmektedir. Katılımcıların yaşadıkları güçlüklerin; Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra birimlerinde görev yapan personel sayısının yetersiz olması ve mevcut personelin bilgi ve tecrübe eksikliklerinin bulunması, araç ve donanımın yetersiz olması, taşınmazlara ilişkin veraset işlemlerinin yapılmamış olması ve maliklerin tebligat adreslerinin yetersiz olması nedeniyle maliklere ulaşılamaması, firmalar ve vatandaşlar arasında yaşanan problemlerin idareye yansımaları nedeniyle vatandaşlarla iletişim problemleri yaşanması, Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra birimlerinde iş yoğunluğu ve

çeşitliliğinin fazla olması nedeniyle personelin bu işlere yetişmekte zorlanması, taşınmazların kıymet takdirleri ve tespit çalışmaları sırasında güçlükler yaşanması, kurumlar arası koordinasyon eksikliklerinin sorunlara neden olması ve kamulaştırma ile ilgili mahkeme süreçlerinin uzunluğu başlıkları altında toplandığı,

- Milli Emlak Müdürlüklerinden anket çalışmasına katılanların kamulaştırma sürecinde yaşadıkları güçlüklerle karşı; Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personel sayısının artırılması ve mevcut personele eğitim verilmesi, araç ve donanım eksikliklerinin giderilmesi, kamulaştırma işlemlerinin Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görev alanından çıkarılması, kamulaştırma işlemlerini yürüten personele ek ücret ödenmesi, kamulaştırma işlemleri ile ilgili mevzuatta düzenleme yapılması, kurumlar arası koordinasyonun artırılması, bürokratik işlemlerin azaltılması, kamulaştırma bedellerinin vatandaşlarla uzlaşma yoluna gidilmeden direk olarak mahkemeler tarafından belirlenmesi ve taşınmaz maliklerinin adres bilgilerinin kolluk kuvvetlerince araştırılması önerilerini sundukları,
- Kamulaştırılacak taşınmazların maliklerinin adres bilgilerine ulaşarak sorunsuz olarak tebligat yapılamadığı,
- Kısmi kamulaştırma işlemlerinin sorunsuz olarak yapılamadığı,
- Kamulaştırma işlemlerinin yürütüldüğü Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliği çalışanlarının kamulaştırma konusunda yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olmadığı,
- Kamulaştırma çalışmalarındaki aceleciliğin uygulamalarda problemler yarattığı,
- Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların irtifak hakkı düzenlenmesine esas kıymet takdirlerinin, bilimsel yöntemlerle ve objektif olarak yapılamadığı,
- Enerji yatırımı yapılabilmesi için tescil harici yerlerin Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişikliklerin yapılması gerektiği,
- Kamulaştırılan taşınmazların değerlerinin doğru ve usulüne uygun bir şekilde belirlendiği,
- Kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürümesini teminen yatırımcı, mal sahibi ve uygulayıcı idarelerin koordinasyon içinde çalışmaları yürütemediği,
- Kadastro altlıklarının günün ihtiyaçlarına cevap verip vermediği konusunda tereddüt olduğu,
- İlgili mevzuatta kurumların görev dağılımının uygun olmadığı ve bu yüzden kamulaştırma sürecinin uzadığı,

- Enerji yatırımları için yapılan kamulaştırma uygulamalarının Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve taşra teşkilatına ilave yük getirdiği,
- Firmaların taleplerine ilişkin olarak Milli Emlak birimleri tarafından yaşanan temel güçlüklerin; kamulaştırma işlemlerinin uzun sürmesine karşın firmaların bu süreçte çok aceleci davranmaları, Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında görev yapan personel, araç ve donanım sayısının yetersiz olması ve mevcut personelin bilgi ve tecrübe eksikliklerinin bulunması nedeniyle taleplerin yerine getirilmesinde zorlanması, Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında iş yoğunluğu nedeniyle asli nitelikte görülen işlerden zaman kalmaması, taşınmazların kıymet takdirleri ve tespit çalışmaları sırasında güçlükler yaşanması, taşınmazlara mülkiyet sorunları ve maliklerin tebligat adreslerinin yetersiz olması nedeniyle maliklere ulaşılamaması, firmaların yapmaları gereken işleri zamanın yerine getirmemeleri, kurumlar arası koordinasyon eksikliklerinin sorunlara neden olması, maliklerin daha yüksek bedel alabilecekleri beklentisiyle uzlaşma görüşmelerine gelmemeleri ve taşınmazların kamulaştırma aşamasında firmaların revizyon talep etmeleri nedeniyle sürecin uzamasına neden olmaları şeklinde ifade edildiği,
- Türkiye’de genel olarak değerlendirme uygulamalarının iyileştirilmesi için yapılması gereken yasal düzenlemelerin; “2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu, 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu” biçiminde sıralandığı,
- Değerleme uygulamalarının iyileştirilmesi için Milli Emlak Genel Müdürlüğü, EPDK, Adalet Bakanlığı ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde kurumsal düzenlemeler yapılması gerektiğinin ifade edildiği,
- Katılımcıların Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde kamulaştırma işlemleri ve değerlendirme sisteminin geliştirilmesine yönelik eğitim yapılmasını istedikleri, istenilen eğitimlerin kamulaştırma uygulamaları, değerlendirme uygulamaları, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanun ile 364 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği, 3194 sayılı İmar Kanunu,

taşınmaz hukuku, medeni hukuk, irtifak hakkı uygulamaları ve Hazine taşınmazların kiralanması konularında olduğu,

- Enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmalarının firmalara üretim lisansı veren kurum olması, işlemlerin tek çatı altında toplanması, Milli Emlak teşkilatında personel yetersizliği bulunması, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün görev alanının çok geniş olmasından dolayı iş yükünün fazla olması gerekçeleriyle Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ya da bağlı kuruluşları olan EPDK veya TEDAŞ tarafından yapılmasının istenildiği, ayrıca söz konusu kamulaştırma işlemlerinin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarının görev alanına girdiğinin ve sürece baştan sona hakim, konu hakkında uzmanlaşmış bir kurum olduğunun düşünüldüğü, gözlenmektedir.

Katılımcıların; Milli Emlak Daireleri/Müdürlükleri/Şefliklerinin kamulaştırma sürecinde güçlük yaşadıkları, enerji yatırımı yapılabilmesi için tescil harici yerlerin Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişikliklerin yapılması gerektiği ve enerji yatırımları için yapılan kamulaştırma uygulamalarının Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve taşra teşkilatına ilave yük getirdiği yönündeki ifadeleri destekledikleri ve katılımcıların çoğunluğunun belirtilen görüşlerle ilgili olarak uzlaşi içinde oldukları izlenmektedir.

Elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri ile yapılan anket çalışmasında; katılımcı firmaların tamamının enerji sektöründe faaliyet gösterdikleri, üretime başlama tarihlerine bakıldığında en eskisinin 1989 ve en yenisinin 2015 yılında enerji sektörüne girdiği, firmalar lehine ortalama 2.797.009 m² alanın kamulaştırıldığı ve ortalama 1.707.619 m² alan için irtifak hakkı tesis edildiği, firmaların ortalama kamulaştırma maliyetlerinin 15.368.059 dolar, ortalama yatırım maliyetlerinin ise 1.209.946.524 dolar olduğu ve firmaların kamulaştırma maliyetlerinin toplam yatırım maliyeti içindeki payının ortalama %2 oranında olduğu izlenmektedir. Toplam yatırım giderleri içinde arazi edinimi ve kamulaştırma giderlerinin payının düşük düzeyde olması, konunun önemsiz olduğu anlamına gelmemelidir. Bazı üretim ve dağıtım tesislerinin devletin hüküm ve tasarrufu altındaki araziler ile Hazine ve diğer kamu kurumlarının mülkiyetinde bulunan araziler üzerinde inşa edilmesi nedeni ile taşınmaz edinimi nispeten daha kolay ve düşük bedel ile gerçekleşmekte ve doğal olarak kamulaştırma giderleri oldukça düşük düzeyde kalmaktadır. Ancak Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu (2011, 2012), Tanrıvermiş ve

Aliefendioğlu (2013), Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu (2017) ile Tanrıvermiş vd. (2017) tarafından da vurgulandığı üzere, birçok projenin sırf arazi edinimi ve kamulaştırma sorunları ile seçilen yerin çevresel ve kültürel özellikleri nedeni ile açılan iptal davalarına konu edildiği ve yatırımların engellendiği birçok örneğin mevcut olduğu açıkça dikkati çekmektedir.

Katılımcıların özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemlerine ilişkin yaklaşımları toplu bir şekilde aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır:

- İşlem ve izin süreçlerinin takibi için sektöre uygun bir bilgisayar yazılımının geliştirilmesi ve her üretim lisansının bu yazılıma kaydedilerek takip edilmesi gerektiği,
- Rezervuar sınırlarının belirsiz olması nedeniyle aynı rezervuar üzerinde birden fazla yatırımcıya ruhsat verilmemesi gerektiği,
- Üretim tesisinin inşaatına başlanması için yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere, 6446 sayılı Kanun'un geçici 9'uncu maddesine göre verilen altı aylık ek sürenin yetersiz olduğu ve bu sürenin 2 yıl olması gerektiği,
- Yatırımın planlanması aşamasında proje sahalarının yeterince etüt edilmediği,
- Planlama ile uygulama arasına yeterli süreyi programlayıp, kamulaştırma yerine arsa ve arazi düzenlemesi, arazi toplulaştırması ya da imar planlaması yoluyla arazi edinilmesinin daha etkin sonuçlar veremeyeceği,
- Enerji yapılarının yer seçiminde çevrenin korunmasına duyarlılık gösterildiği,
- Yatırımcının lisans almasının ardından, devletin kamuoyunun bilgilendirilmesinde yatırımcıya destek olmasının projenin halka tanıtımında yaşanan sorunların çözümüne yardımcı olacağı,
- Kamulaştırma çalışmalarında kadastral altlıkların günün ihtiyaçlarına cevap verebildiği,
- Kamulaştırılacak taşınmazların yüzölçümlerinin doğru olarak bilinebildiği,
- Kamulaştırılacak taşınmazların mülkiyet bilgilerine doğru olarak ulaşıp ulaşılamadığı konusunda kararsız olduğu,
- Kısmi kamulaştırma işlemlerinin sorunsuz olarak yapılamadığı,
- Santrallerin planlanma sürecinde, kamulaştırılması düşünülen yerlerdeki mal sahiplerinin katkı ve görüşlerine başvurulmadığı ve mal sahiplerinin sürece dahil edilmediği,

- Özellikle yoğun kamulaştırma işlemi gerektiren proje çalışmalarında idarelerde görev yapan personellerin deneyimli olmadığı,
- Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların irtifak hakkı düzenlenmesine esas kıymet takdirlerinin, bilimsel yöntemlerle ve objektif olarak yapılamadığı,
- Tescil harici yerlerin enerji yatırımı yapılabilmesi amacıyla Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişikliklerin yapılması gerektiği,
- Kamulaştırılan taşınmazların değerlerinin doğru ve usulüne uygun bir şekilde belirlenemediği,
- ÇED olumlu raporlarına karşı açılan idari davalarda mahkemelerce yürütmenin durdurulması kararı verilmesinin süreci uzattığı ve kamulaştırma çalışmalarına başlanmasını engellediği,
- Kamulaştırma işlemi esnasında hazırlanan bilirkişi raporlarının genellikle teknik ve bilimsel verilere uygun olmadığı,
- Köylerde yapılan keşiflerde köy muhtarlarının da bilirkişi heyetine katılmasının raporun gerçeklikten uzak hazırlanmasına neden olabildiği,
- Kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürümesini teminen yatırımcı, mal sahibi ve uygulayıcı idarelerin koordinasyon içinde çalışmaları yürütemedikleri,
- Türkiye'nin enerji politikalarının stratejik olarak planlanarak, kurum ve kuruluşlar arası koordinasyon eksikliğinin giderilmesi gerektiği,
- Enerji yatırımları için yapılan imar planı tekliflerinde ilgili idarelerin bekleme ve iade sürelerinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilmesinin yatırım sürecini kısaltacağı,
- Elektrik üreticisi/tedarikçisi firmaların satış üzerinden ödedikleri payların azaltılarak maliyetlerin düşürülmesi gerektiği,
- Mevcut mevzuat kapsamında elektrik üretimi konusunda sürecin kısaltılması amacıyla mevzuat çalışmalarının yapılarak kurumların yetkilerinin yeniden düzenlenmesi gerektiği,
- İstisnai bir yöntem olarak uygulanması gereken acele kamulaştırma işleminin EPDK tarafından olağan bir kamulaştırma yöntemi gibi kullanılmasının önlenmesi için 2942 sayılı Kanun'da değişiklik yapılması gerektiği,
- Enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma işlemlerinin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ya da bağlı kuruluşu EPDK tarafından yapılmasının uygun görüldüğü, bunun gerekçesinin; kamulaştırma bedelinin daha doğru belirleneceği, enerji

yatırımlarının her safhasında yer alan bir kurum olması, kamulaştırma konusunda uzman kişilerin görev yapması, firmaların üretim lisanslarını veren kurum olması ve yatırım işleminin tek kurumun çatısı altında toplanmasının süreci hızlandıracağı ortaya çıkmaktadır.

Katılımcıların; işlem ve izin süreçlerinin takibi için sektöre uygun bir bilgisayar yazılımının geliştirilerek her üretim lisansının bu yazılıma kaydedilmesi gerektiği, yatırımcının lisans almasının ardından, devletin kamuoyunun bilgilendirilmesinde yatırımcıya destek olmasının projenin halka tanıtımında yaşanan sorunların çözümüne yardımcı olacağı, tescil harici yerlerin enerji yatırımı yapılabilmesi amacıyla Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişiklikler yapılması gerektiği, Türkiye'nin enerji politikalarının stratejik olarak planlanarak, kurum ve kuruluşlar arası koordinasyon eksikliğinin giderilmesi gerektiği, enerji yatırımları için yapılan imar planı tekliflerinde, ilgili idarelerin bekleme ve iade sürelerinin 3194 Sayılı Kanun'da belirtilmesinin yatırım sürecini kısaltacağı, mevcut mevzuat kapsamında elektrik üretimi konusunda sürecin kısaltılması amacıyla mevzuat çalışmalarının yapılarak kurumların yetkilerinin yeniden düzenlenmesi gerektiği yönündeki ifadeleri destekledikleri ve bu ifadeler konusunda uzlaşa içinde oldukları izlenmektedir.

Firmalarla yapılan anket çalışmasında üretim tesisinin inşaatına başlanması için yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere, 6446 sayılı Kanun'un geçici 9'uncu maddesine göre verilen altı aylık ek süre, katılımcıların yaklaşık yüzde 88,0'i tarafından yetersiz bulunarak 2 yıla kadar uzaması gerektiği ile ilgili görüşler öne çıkmıştır. Önceki bölümde incelenen yargı kararları da, anket çalışmasından çıkan bu sonucu destekler nitelikte bulunmaktadır. Zira elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişilerinin Danıştay'a yaptıkları temyiz başvurularının taranması sonucu lisans iptalleri konusunda birçok davanın açılmış olduğu gözlenmektedir.

Yargı organlarında özel hukuk tüzel kişilerinin taraf olduğu temyiz başvurularında anket sonuçlarını destekleyen bir başka husus, katılımcıların yaklaşık yüzde 74,0'ü tarafından aktarılan, kamulaştırılan taşınmazların değerlerinin doğru ve usulüne uygun bir şekilde belirlenmediği görüşüdür. Önceki bölümde incelenen Yargıtay kararlarında

kamulaştırma bedelinin yanlış veya eksik hesaplanması ile ilgili temyiz başvuruları olduğu dikkati çekmektedir.

Yargı kararlarında yapılan inceleme ile anket sonuçları arasında birbirine zıt sonuçları bakımından göze çarpan tek konunun çevreye verilen zararlar ile ilgili olduğu gözlenmektedir. Ankete katılanların yaklaşık yüzde 59,0'unun enerji yapılarının yer seçiminde çevrenin korunmasına duyarlılık gösterildiği görüşünü desteklemelerine rağmen, önceki bölümde incelenen Yargıtay kararlarında santrallerin kurulduğu yerlerin yakınında bulunan taşınmazlarda çevre kirliliğinin oluştuğu, toprak ve ürün veriminin düştüğü iddiasıyla pek çok temyiz başvurusunda bulunulduğu saptanmaktadır.



5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Mülkiyet hakkı, 1982 Anayasası'nın kişilere tanıdığı üstün bir haktır. Taşınmazı kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerinin üçünü birden içermektedir. Bu hak yine Anayasa'nın kamu idarelerine verdiği bir yetki olan kamulaştırmayla sınırlandırılmıştır. Kamulaştırma yetkisi, Anayasa'nın 13'üncü maddesinde belirtilen "Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz" hükmüne uygun olarak kullanılabilir. Kamulaştırma yetkisinin sınırları Anayasa'nın 46'ncı maddesinde çizilen "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir" hükmüne uygun bir işlem özelliği göstermektedir.

Kamulaştırma, kural olarak Devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından uygulansa da, ilk olarak 6830 sayılı İstimlak Kanunu ve daha sonra 2942 Sayılı Kanun ile bu kurala istisna getirilmiştir. 2942 Sayılı Kanun'a göre, özel kanunlarında belirtilmek şartıyla özel hukuk tüzel kişileri lehine de kamulaştırma yapılabilir. Kamulaştırma talebi özel hukuk tüzel kişisi tarafından, denetimine tabi olduğu kamu idaresine yapılmakta, kamulaştırma işlemleri bu kamu idaresince yürütülmekte, taşınmaz kamu idaresinin ya da Hazinesinin uhdesine girmekte, kamulaştırma bedeli talepte bulunan özel hukuk tüzel kişisi tarafından ödenmektedir. Söz konusu özel hukuk tüzel kişisine genellikle ruhsat süresince bedelsiz olarak irtifak hakkı ya da kullanma izni verilmektedir.

Devlet ve kamu tüzel kişileri gibi özel hukuk tüzel kişileri lehine yapılan kamulaştırma işlemlerinde de başlıca şart ve amaç, işlemde kamu yararının olmasıdır. Bu kavram, üzerinde hassasiyetle durulması gereken ve sınırları iyi çizilmesi gereken bir kavramdır. Kamu yararı kavramının soyutluğu birçok tartışmayı da beraberinde getirmektedir. Özellikle özel hukuk tüzel kişileri lehine yapılan kamulaştırma işlemlerinde, bir kişinin menfaati için, bir başka kişinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazın alınmasının kamu

yararı kavramı altında bir kişinin faydasının bir başka kişinin faydasından üstün tutulması anlamına geldiğini belirten görüşler olduğu gibi, özel hukuk tüzel kişileri tarafından yerine getirilecek kamu hizmetlerinin gereği gibi yapılabilmesi için Devlet tarafından bazı ayrıcalıklar tanınması gerektiğini ve verilen kamu hizmetinin kamunun yararına olduğunu savunan görüşler de mevcuttur. Örneğin, elektrik üretimi yapacak bir özel hukuk tüzel kişisinin, baraj kurulacak büyüklükte bir araziye satın alma yoluyla elde edememesi durumunda, söz konusu yatırımı yapabilmesi, ancak lehine kamulaştırmanın yapılmasıyla mümkün olacaktır.

Çalışma kapsamında mülkiyet ve kamulaştırma kavramının genel çerçevesi çizilmiş, elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri lehine yapılan kamulaştırma işlemleri, ilgili mevzuat çerçevesinde irdelenmeye çalışılmıştır. Kamulaştırma işleminin iki tarafını oluşturan özel hukuk tüzel kişileri ve kamulaştırma işlemini yürüten idare konumundaki Milli Emlak Müdürlükleri ile anket çalışmaları yürütülerek sürecin analizinin yapılmasına özen gösterilmiştir. Anket verilerinin analizinde elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişilerinin taşınmaz edinimi ve kamulaştırma süreçlerinde önemli bazı sorunlar yaşanmakta olduğu ve hatta sırf kamulaştırma işlemleri sırasında çıkan sorunlar nedeniyle bazı projelerin yapımından vazgeçilebildiği gözlenmiştir. Anket çalışmalarına göre tespit edilen temel sorunlar ile bu sorunlara yönelik olarak sunulan çözüm önerileri aşağıda özet olarak sıralanmıştır:

Kamulaştırma süreci ile ilgili dikkati çeken ilk nokta, elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemlerinin normal kamulaştırma yoluyla değil, acele 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. Ancak 2942 Sayılı Kanun'un 27'inci maddesinde acele kamulaştırmanın sınırları; "Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında" kullanılabileceği şeklinde çizilmiştir. Buna göre acele kamulaştırmanın uygulanabilmesi üç koşulda mümkün olmaktadır. Birincisi; "Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu'nda bahsedilen seferberlik ve savaş halleri ile bu hallerin

henüz ilan edilmemiş olduğu ancak savaşı gerektirebilecek gerginlik ve krizin mevcut olduğu dönemlerde alışıldık vasıtalarla temin edilemeyen askeri ihtiyaçların karşılanmasında”, ikinci koşul “Cumhurbaşkanınca acele kamulaştırma kararının alınması” durumunda, üçüncü koşul ise “özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlar”ın varlığındadır. İçerisinde acele kamulaştırmaya ilişkin hüküm bulunan özel yasal düzenlemeler; 2634 Sayılı Kanun, 6306 Sayılı Kanun ve 6491 Sayılı Kanun olarak sıralanabilir. Buna göre elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma uygulamalarının acele kamulaştırmayı gerektiren hallerden hiçbirine uymadığı gözlenmekte, enerjinin günümüzde sahip olduğu kritik önem ve artan enerji talebinin karşılanmasının kamu yararını ilgilendiren bir konu olması nedeniyle işlemlerin acele kamulaştırma yoluyla yapıldığı anlaşılmaktadır. Acele kamulaştırma uygulamaları ile ilgili yukarıda açıklanan itirazların giderilebilmesi için 2942 Sayılı Kanun’un acele kamulaştırmadan bahsedilen 27’nci maddesinde yer alan Cumhurbaşkanının takdir yetkisinin sınırlarının belirginleştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Kamulaştırma sürecinde yaşanan başlıca sorunlardan biri de kamulaştırılacak taşınmazların gerek idarece, gerekse bilirkişilerce yapılan değerlendirme işlemleri sırasında uluslararası değerlendirme standartlarına uygun bilimsel yöntem ve tekniklerin kullanılmamasıdır. Değerleme çalışması, uzman kişiler tarafından yapılabilecek teknik detayları ile ekonomik ve hukuki yönleri bulunan ve çok yönlü bir iş veya çalışma alanı olarak görülmektedir. Kamulaştırma işlemlerinin uygulanması sırasında, bedelin objektif esaslara göre belirlenmesinin, işlemin tarafları arasındaki menfaat dengesinin iyi kurulması, zorlukların analiz edilmesi ve bunlara çözüm önerileri getirilmesi bakımlarından, kısa vadede tarafların, uzun vadede ise toplumun yararına olacağı düşünülmektedir. Gayrimenkul alanında kapsamlı ve çok yönlü eğitim almış, gayrimenkulün pazarlanması, yönetilmesi, finansmanı ve değerlemesinin yapılması alanlarında gerekli donanımına sahip gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümü mezunlarının kamulaştırma davalarında bilirkişi olarak seçilmelerinin ve lehlerine kamulaştırma yapılacak firmalarda görevlendirilmelerinin aksaklıkların azaltılmasını sağlayacağı, ayrıca kamulaştırma uygulamaları yapan idarelerin, üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümleri ile işbirliği sağlayarak personellerine

değerleme eğitimleri aldirmalarının sürecin hızlanmasında önemli rol oynayacağı düşünülmektedir.

Kamulaştırma sürecinde yaşanan diğer önemli bir sorun; sağlıklı piyasa verilerine ulaşamaması olarak ifade edilmektedir. Taşınmazların değerlemesi 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 değerlemesi 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 veritabanı 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.

Enerji yatırımı yapılan projelerde taşınmaz malikleri ya da zilyetlerinin kamulaştırma sürecindeki rolü de sorunların analizi sırasında üzerinde durulması gereken bir husustur. Kamulaştırılan taşınmazların vatandaşların geçim kaynağı olması ve kuşaklardan bu yana sahip oldukları arazi varlıkları ile duygusal bir bağ kurmuş olmaları nedenlerine bağlı olarak yatırım projelerinin vatandaşlara çok iyi anlatılması ve sürece en başından dahil edilmeleri gerekmektedir. Kamulaştırma uygulamaları sırasında vatandaşların daha yüksek bedeller alabilecekleri düşüncesiyle uzlaşmaya yanaşmadıkları, görüşmelere gelmedikleri, belirlenen kamulaştırma bedelleri üzerinden bütün paydaşların karşı karşıya geldikleri bir sürecin yaşandığı gözlenmektedir. Sorunun çözümü için kamulaştırma bedellerinin bilimsel yöntemlere göre belirlenmesinin sağlanarak, uzun mahkeme süreçleri sonunda alınan kamulaştırma bedellerinin, pazarlık görüşmeleri sonucu elde edilecek kamulaştırma bedellerinden daha yüksek olması durumunda bile, enflasyonun sebep olacağı kayba ve alternatif maliyetin varlığı nedeni ile reel olarak büyük farklılıkların oluşmayacağına vatandaşlara açıklanması gerektiği düşünülmektedir.

Taşımaz malikleri ile yatırımcı firmaları karşı karşıya getiren bir diğer konu da projelerin çevresel etkileri olmaktadır. Yargı kararlarının incelendiği bölümde de görüldüğü gibi, projelerin olumsuz çevresel etkileri vatandaşlar tarafından zaman zaman dava konusu yapılmaktadır. 1982 Anayasası'nın 56'ncı maddesine göre "herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip" olduğu açıktır. Çevrenin korunması ve kirlenmesinin önlenmesi Devletin olduğu kadar vatandaşların da görevidir. Bilindiği üzere, yatırım projelerinin hayata geçmesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan ÇED raporlarının olumlu olmasına bağlanmıştır. Çevresel sürdürülebilirliğin sağlanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının rolü büyüktür. Kamulaştırma uygulamaları sırasında ÇED raporlarının yatırım projesini sabote etmek isteyen farklı çıkar grupları tarafından dava konusu yapılarak, projelerin durdurulduğu, mahkemelerde görülen davalarda aynı projenin çevresel etkileri ile ilgili bilirkişilerin birbirine zıt raporlar hazırlayabildikleri gözlenmektedir. Sorunun çözümü için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yatırım projelerinin hassasiyetle incelenerek çevresel etkilerinin titizlikle değerlendirilmesinin ardından olumlu rapor verilmesinin, bilirkişilerin analiz ve değerlendirme işlemlerini objektif ölçütlere göre yapmalarını zorunlu kılacak hukuki düzenlemeler yapılmasının, bilirkişiler için adli makamlarca tutulacak sicil notu uygulamasına geçilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

Kamulaştırma sürecinde yaşanan bir diğer sorun yatırım projelerinde ön fizibilite çalışmalarının yeterince yapılmamasıdır. Ön fizibilite çalışmaları, yatırımın inşaat süresi, üretime geçiş tarihi, yatırımın toplam maliyeti gibi konuların belirlenmesine kaynaklık eden bir çalışmadır. Yatırımın kapsamına göre projenin finansmanında kullanılacak kredi koşulları da belirlenmektedir. Bu nedenle planlamanın yetersiz olması üretime geçiş tarihini uzatarak ciddi finansman problemlerine sebep olabilmektedir. Ancak kamulaştırma sürecinde ön fizibilite çalışmalarının 1/25000'lik haritalar üzerinden kabataslak yapıldığı görülmektedir. Bu nedenle projelerde ön fizibilite çalışmalarının mülkiyet tespiti, arazi edinimi ve ÇED çalışmalarını da kapsayacak şekilde yapılarak direk ve endirek etkinin bütün paydaşlar tarafından görülmesinin sağlanmasının, yetersiz yapılan ön fizibilite çalışmalarının yarattığı sorunların çözümüne fayda sağlayacağı düşünülmektedir.

Arazi ediniminde yaşanan önemli sorunlardan biri de aynı rezervuar sınırları içinde birden çok yatırımcıya lisans veya yatırım ruhsatı verilmesidir. Bu durum aynı yatırım kolunda olabileceği gibi farklı yatırım kollarında da söz konusu olabilmektedir. Örneğin, aynı yer için bir kurum tarafından enerji yatırımı lisansı verilirken, bir diğer kurum tarafından maden yatırımı ruhsatı verilebilmektedir. Böyle bir durumda ya kamusal menfaatlere göre bir öncelik belirlenmeye çalışılmakta ya da yatırım sürecini önce başlatan yeri almış olmaktadır. Bu durum lisans-ruhsat değişikliklerine, uzun yıllar sürece davalar veya proje revizyonlarına sebep olmaktadır. Sorunun giderilmesinde; kurumların eşgüdüm içinde Türkiye genelinde bir çalışma yürüterek yatırımın türüne göre uygun alanları belirlemelerinin, kamuda farklı kurumlarca verilen lisansların ve ruhsatların takibinin yapılabileceği ortak bir otomasyon sistemi kullanılmasının çözüme yönelik önemli bir adım olacağı değerlendirilmektedir.

Kamulaştırma sürecinde yatırımcıları zorlayan bir diğer husus üretim tesisi inşaatına başlanması için yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere 6446 Sayılı Kanun'un geçici 9'uncu maddesi uyarınca verilen 6 aylık ek sürenin çok kısa bulunmasıdır. Mahkemelerdeki dava sürelerinin ve kamu kurumlarından alınan izin, ruhsat, onay sürelerinin uzunluğu, proje büyüklüklerinin ve yatırımın yapılacağı bölgelerin coğrafi şartlarının farklılığı değerlendirilmeden tüm yatırımcılara uygulanacak 6 aylık ek sürenin öngörülmesinin yatırımcıları zor durumda bıraktığı gözlenmektedir. Kamulaştırma çalışmaları uzun bürokratik süreçler gerektiren çalışmalardır. Yatırımcıların lisans süreleri nedeniyle kamulaştırma işlemleri yapan idarelere yansıttıkları aceleciliğin, söz konusu idarelerde görev yapan personeli hata yapmaya sürüklemesi de işin başka bir boyutunu oluşturmaktadır. Bu nedenle üretim tesislerinin inşaatına başlanması için yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere verilen ek sürenin projelerin boyutu, yeri, bölgenin coğrafi özellikleri ve güvenlik sorunları gibi faktörler dikkate alınarak yatırıma özel belirlenmesinin ve kamu kurumlarınca yapılan her bir iş ve işlem için belirli süreler öngörülerek, bu süreler içinde yapılmasına özen gösterilmesinin sorunun çözümüne katkı sağlayacağı mütalaa edilmektedir.

Kamulaştırma çalışmaları sırasında yaşanan önemli problemlerden biri de taşınmaz maliklerine ulaşılmasında karşılaşılan güçlüklerdir. Bazı taşınmazlarda malik sayısının fazla olması, veraset ve intikal işlemlerinin gerçekleşmemiş olması nedeniyle maliklere

ait bilgilere ulaşılamaması; gerek maliklere tebligatların gönderilmesinde, gerekse acele kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde çeşitli problemlere neden olmaktadır. Örneğin, 2942 Sayılı Kanun'un 27'nci maddesinde Asliye Hukuk Mahkemelerince tespit edilen kamulaştırma bedellerinin, maliklerinin bankada açtırılan hesaplarına yatırılmasından sonra kamulaştırma işlemlerine devam edilmesi öngörülmektedir. Ancak 5549 sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun hükümlerini uygulamakla yükümlü olan bankaların, maliklerin kimlik bilgileri olmadan hesap açamamaları, kamulaştırma sürecinin uzamasına ve çalışmaların sekteye uğramasına neden olmaktadır. Sorunun çözümünde; veraset ve intikal işlemlerinin beyana tabi işlemler olmaktan çıkarılmasının, nüfus müdürlükleri, tapu müdürlükleri ve vergi daireleri arasında koordineli olarak ve re'sen yürütülmesinin sağlanmasının, 5549 sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun'da kamulaştırma uygulamalarına özel bir değişikliğe gidilerek süreci hızlandıracak önlemler alınmasının, gerekli altyapıların kurulmasında sonra 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nda değişikliğe gidilerek e-devlet uygulaması üzerinden e-tebligat uygulamasına geçilmesinin sorunun çözümünde yararlı olacağı düşünülmektedir.

Kamulaştırma sürecini yavaşlatan bir unsur da kurumlar arası koordinasyonun sağlanamamasıdır. Genel olarak kurumlarda çalışan personellerin kamulaştırma uygulamaları hakkında yeterli bilgiye sahip olmamaları, kurumların birbirleriyle bilgi belge paylaşımında gönülsüz olmaları, işlemlerin uzun süreler alması ve mahkemelerin kısmi kamulaştırma gibi konulardaki kararlarının ilgili kurumların tümüne ulaşmamasına bağlı olarak ifraz ve tescil işlemlerinde gecikmeler yaşanması, tescil harici yerlerin Hazine adına tescili sırasında kurumların koordinasyon içinde çalışamamaları gibi faktörler nedeniyle kamulaştırma sürecinin uzadığı ve firmalar tarafından işlemlerin takip edilmemesi durumunda süreçte ilerleme sağlanamadığı gözlenmektedir. Bu nedenle kurumlar arası koordinasyonun artırılarak işlem süreçleriyle ilgili belli süreler öngörülmesinin kamulaştırma uygulamalarını hızlandıracığı değerlendirilmektedir.

Kamulaştırma sürecinde kadastral altlıklarla ilgili de bazı sorunların yaşandığı dikkati çekmektedir. Türkiye'de hemen hemen bütün il ve ilçelerde sayısal kadastral altlıklar üretilmiş olsa da kenarlaşma problemlerinin olduğu gözlenmektedir. Örneğin, orman sınırları ile mülkiyet sınırları örtüşebilmekte veya koordinat hatalarından dolayı üst üste

binmeler yaşanabilmektedir. Yatırıma başladıktan sonra 3402 Sayılı Kanun'nun 22'nci maddesinin (a) bendi uyarınca, “Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması” amacıyla yatırım bölgesinde yapılan uygulamaların birçok problemi de beraberinde getirdiği görülmektedir. Kenarlaşma probleminin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Orman Genel Müdürlüğü'nün koordinasyon içinde yürüttükleri kadastro çalışmaları ile çözülmesinin, 3402 Sayılı Kanun'nun 22/a bendi uyarınca yapılan çalışmaların hızlandırılmasının ve kadastro altlıklarına ilişkin sayısal verilerin tüm kurum ve kuruluşlarca ortak kullanılan bir veritabanı üzerinden alınmasının sorunları azaltacağı mütalaa edilmektedir.

Kamulaştırma süreciyle ilgili değinilecek son husus kamulaştırma davalarındaki sürelerin uzunluğudur. Kamulaştırma uygulamalarının teknik bilgi ve donanım gerektiren konular olmaları nedeniyle dava sürelerinin kısaltılmasının sağlanması için kamulaştırmaya özel mahkemelerin oluşturulmasının ve Adalet Bakanlığı koordinasyonunda üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümleri tarafından yürütülen eğitim çalışmaları ile kamulaştırma davalarına bakmakla görevli mahkemelerin yargıçları ile avukatların konu hakkında ihtisaslaşmalarının sağlanması ve hatta bazı ülkelerde olduğu gibi gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının da yargıç olarak görev aldığı ihtisas (kamulaştırma) mahkemelerinin kurulmasının dava sürecinin daha hızlı, adil ve şeffaf olmasına önemli ölçüde katkı yapacağı açıkça ifade edilmelidir.

Türkiye’de elektrik piyasasının yapısına bakıldığında yetki ve görev alanlarının çok farklı kurumlarca paylaşılmasının karmaşa ve zorlukları da beraberinde getirdiği görülmektedir. Türkiye’de 1970’li yıllarda elektrik sektöründeki karmaşık yapının ortadan kaldırılarak bütünlüğün sağlanması politikası kapsamında, 1312 sayılı Türkiye Elektrik Kurumu Kanunu ile Türkiye Elektrik Kurumunun kurulduğu ve sektöre ilişkin işlemlerin tek çatı altında toplandığı izlenmektedir. Ancak daha sonra 1990’lı yıllarda bu politikanın terk edilerek yerini özelleştirme çalışmalarına bıraktığı ve bu kapsamda Türkiye Elektrik Kurumunun, Türkiye Elektrik AŞ (TEAŞ) ve Türkiye Elektrik Dağıtım

AŞ (TEDAŞ) olmak üzere iki ayrı iktisadi devlet teşekkülü biçiminde yapılandırıldığı gözlenmektedir. 2001 yılına gelindiğinde kurumlarda yapılan değişikliklerin sürdüğü, TEAŞ'ın üçe bölünerek; Türkiye Elektrik İletim AŞ (TEİAŞ), Elektrik Üretim AŞ (EÜAŞ) ve Türkiye Elektrik Ticaret ve Taahhüt AŞ (TETAŞ) adlarıyla, iktisadi devlet teşekkülü olarak faaliyetlerini sürdürdüğü ve son olarak 2001 yılında, 4628 sayılı Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile EPDK'nın kurulması ve 2018 yılında TETAŞ'ın EÜAŞ bünyesine katılması ile sektörün bugünkü halini aldığı görülmektedir.

Sektörde üretim, iletim, dağıtım, toptan ve perakende satış, ithalat ve ihracat faaliyetleri 6446 Sayılı Kanun'a göre yürütülmektedir. Kurumların görev alanlarına bakıldığında EÜAŞ'ın kamuya ait elektrik santrallerindeki üretimden sorumlu olduğu, bu amaçla hidroelektrik ve termik santrallere sahip olduğu ve görev alanı kapsamında kamulaştırma çalışmalarını yürüttüğü, TEİAŞ'ın santrallerde üretilen elektriğin yüksek gerilim hatları vasıtasıyla şehirlerdeki trafo merkezlerine iletilmesinden sorumlu olduğu ve bu çerçevede kamulaştırma çalışmalarını yürüttüğü, TEDAŞ'ın orta ve düşük gerilim hatları vasıtasıyla elektriğin yerleşim yerlerine dağıtılmasından ve genel aydınlatmadan sorumlu olduğu ve bu alanda kamulaştırma çalışmalarını yürüttüğü, EPDK'nın ise sektör üzerindeki denetim yetkisi ile birlikte, yatırımlara esas üretim lisanslarının verilmesinden sorumlu olduğu, 6446 Sayılı Kanun'a göre üretim ve dağıtım faaliyetlerinde bulunan lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin kamulaştırma taleplerini değerlendirdiği, kamu yararı kararlarını verdiği ve bu kararlar üzerine üretim faaliyetleri için Milli Emlak Genel Müdürlüğü, dağıtım faaliyetleri için TEDAŞ tarafından kamulaştırma çalışmalarının yürütüldüğü izlenmektedir.

Türkiye elektrik piyasasının genel yapısındaki bu karmaşıklığın, elektrik üretimi yapan özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma işlemlerine de yansıdığı yapılan anket çalışmalarında katılımcılar tarafından yoğun olarak ifade edilmiştir. Kamulaştırma uygulamalarının çok farklı kurumlar tarafından yürütülmesi ve dolayısıyla bütüncül ve sağlıklı verilerin tutulamaması nedeniyle büyük resmin görülmesi bakımından ihtiyaç duyulan analizler yapılamadığından, örneğin elektrik üretimi için yapılan yatırımın ne kadarının kamulaştırma uygulamalarıyla karşılandığı gibi sektöre ışık tutacak değerlendirmelerin yapılması da mümkün olamamaktadır.

Yukarıda da belirtildiği üzere, elektrik üretimi yapan şirketler bakımından üretim lisanslarının alınması, kamulaştırma taleplerinin karşılanması ve kamu yararı kararlarının alınması işlemlerinden EPDK sorumlu iken 6446 Sayılı Kanun'a göre kamulaştırma uygulamalarının yapılması Milli Emlak Genel Müdürlüğünün sorumluluğuna verilmiştir. Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 81 il ve 1071 lokasyonda yapılmış geniş bir taşra örgütüne sahip olması ve Hazine taşınmazlarını yönetmek konusundaki tecrübesi sürecin tarafları açısından avantaj sağlasa da, kimi yerlerde kıymet takdir ve uzlaşma komisyonlarını bile oluşturamayacak düzeye varan personel, araç ve donanım yetersizlikleri, kamulaştırma konusunda bilgi ve tecrübe kısıtlılığından kaynaklanan sorunlar, Milli Emlak Müdürlüğü/Şefliğinin iş çeşitliliği ve yoğunluğu nedeniyle kamulaştırma işlemlerinin personel tarafından asli nitelikteki işlemler arasında görülmemesi gibi faktörlerin, kamulaştırma sürecinde bütün paydaşları zorladığı gözlenmektedir. Sorunlarının çözümüne yönelik olarak uzun ve kısa vadede bazı önlemlerin alınabileceği düşünülmektedir.

Sorunun çözümüne yönelik olarak kısa vadede; Milli Emlak Müdürlüklerinde görev yapan personel sayısının artırılması, mevcut personele kamulaştırma ve değerlendirme teknikleri konusunda eğitimler verilerek personelin yeterliliğinin artırılması, araç ve donanım olarak birimlerin desteklenmesi, yapılacak ikincil mevzuat çalışmaları ile personelin kamulaştırma sürecine dair tereddütlerinin giderilmesi, kamulaştırma işlemlerinin Coğrafi Bilgi Sistemleri altyapısı ile desteklenen veritabanı oluşturulması yoluyla desteklenmesi ve bunun Milli Emlak iş ve işlemlerinin yürütülmesinde kullanılan otomasyon projesi (MEOP) ile uyumunun sağlanması gibi alanlarda sağlanacak ilerlemelerle bütün il ve ilçelerde kamulaştırma işlemlerinde yeknesaklığın sağlanması ve yaşanan sorunların azaltılmasının mümkün olacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte Milli Emlak Genel Müdürlüğü merkez ve taşra birimlerinde görev yapacak uzman ve diğer personellerin mutlaka üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlardan mezun olma koşulunun aranması ile birçok sorunun kaynağında oluşmadan çözümlenmesinin mümkün olacağı açıktır.

Enerji yatırımları içi arazi edinimi ve kamulaştırma sorunlarının orta ve uzun dönemde çözümlenebilmesi için ilgili bakanlık yapısının yeniden düzenlenmesi ve kamulaştırma hizmetlerinin tek birim altında toplanması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Bu çerçevede

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının teşkilat yapısının yeniden düzenlenmesi ve Bakanlığa bağlı ve hatta tüzel kişiliğe sahip Enerji ve Madencilik Yatırımları ve Kamulaştırma Genel Müdürlüğü'nün kurulması ve bu birime bazı görev ve yetkilerin verilmesinin gerekli olacağı değerlendirilmektedir. İlke olarak kurulması önerilen Genel Müdürlüğe aşağıda yer alan görev ve yetkilerin verilmesi öngörülmektedir:

- Elektrik sektöründe faaliyet gösteren EPDK, EÜAŞ, TEİAŞ, TEDAŞ, BOTAŞ gibi kamu kurum ve kuruluşlarının faaliyetleri sırasında ihtiyaç duydukları taşınmazların belirlenmesi, bu taşınmazların mülkiyeti Hazineye ya da diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazilerden karşılanması için gerekli çalışmaların yürütülmesi ve ilgili kurumlardan tahsis talebinde bulunulması,
- Elektrik sektöründe faaliyet gösteren söz konusu kurum ve kuruluşların taşınmaz ihtiyaçlarının mülkiyeti Hazineye ait arazilerden karşılanmasının mümkün olmadığı durumlarda, bedeli ilgili kurum veya kuruluşun bütçesinden karşılanmak üzere kamulaştırma planlarının oluşturulması, kamu yararı kararlarının alınması, kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ve kamulaştırılan taşınmazların Hazine adına tescillerinin sağlanarak ilgili kuruluş adına tahsis işlemlerinin yürütülmesi,
- Enerji yatırımı yapacak lisans ya da ruhsat sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin, lehlerine kamulaştırma yapılması ile ilgili taleplerinin alınması, bu taleplerin sunulan projelere göre değerlendirilmesi, ön fizibilite çalışmalarının yapılarak kamulaştırmanın uygun görülmesi halinde kamu yararı kararlarının alınması, bedeli kamulaştırmayı talep eden özel hukuk tüzel kişileri tarafından karşılanmak üzere kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi, kamulaştırılan taşınmazların Hazine adına tescillerinin sağlanması ve söz konusu özel hukuk tüzel kişisi lehine lisans süresince bedelsiz olarak irtifak hakkı tesisi işlemlerinin takip edilmesi,
- İlgili kamu kurum ve kuruluşlarına konu hakkında teknik, hukuki ve idari desteğin sağlanması, taşınmaz edinimine ilişkin usul ve alt mevzuatın oluşturulması, kurum bünyesinde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi konusunda uzman bir kadronun oluşturulması ve tescil aşamasına kadar kamulaştırma da dahil en uygun edinim işlemlerinin yönetiminin sağlanması,
- Bütün kamu kurum ve kuruluşlarıyla entegrasyon sağlanarak güçlü, dinamik ve coğrafi bilgi sistemleri altlığında veri bankalarının oluşturulması, enerji yatırımlarında kullanılan

tüm taşınmazların kayıtlarının tutulması ve etkin bir şekilde yönetilmesine ilişkin çalışmaların yürütmesi, taşınmazlara dair imar planlarının takip edilmesi veya gerekmesi halinde yaptırılması,

- Tesislerin bulunduğu taşınmazlara ulaşımın sağlanması için gerekli olan yol, kavşak ve bağlantıların yapılması ile ilgili gerekli yazışmaların yapılması da dahil olmak üzere taşınmazlara ilişkin tüm iş ve işlemlerin yürütülmesi.

Enerji yatırımlarında ihtiyaç duyulan taşınmazlara ilişkin kamulaştırmanın dahil olduğu bütün işlemlerin Enerji ve Madencilik Yatırımları ve Kamulaştırma Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmesinin sağlanması halinde, 6446 sayılı Kanun'a göre elektrik üretimi yapan firmalar lehine kamulaştırma işlemlerini yürüten Milli Emlak Genel Müdürlüğü merkez ve taşra birimlerinin böyle bir görevi kalmayacak ve bu yolla iş yükünün azalması da sağlanmış olacaktır. Ancak kurulması önerilen yapı ile birlikte satın alınacak ve kamulaştırılacak taşınmazların tescilinin yapılacağı kurumların kanun ile açıkça düzenlenmesi gerekecektir. Öncelikle Kamu İktisadi Teşebbüslerinin bedellerini ödediği taşınmazlarının tapuda kendi adlarına, diğer kurumların yaptıkları kamulaştırma işlemleri ile edinilecek taşınmazların ise ayrı bir tüzelkişiliğe sahip olması halinde yeni Genel Müdürlüğün adına, olmaması halinde Hazine adına tapuda tescil edilmesi gerekli olacaktır. Yeni yapının merkezi idare birimi olması ve tüzelkişiliğinin olmaması halinde, kamulaştırılacak taşınmazların Hazine adına tescili aşamasında Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra birimlerinin sürece dahil olması gerekli olacak ve kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmasının ardından özel hukuk tüzel kişilerine irtifak hakkı tesisi işlemlerini yürütmesinde mevcut olan sorunların da büyük ölçüde bertaraf edilmesi sağlanmış olacaktır.

KAYNAKLAR

- Ağdemir, Z. 2011. Sermaye birikim sürecinde kamulaştırmalar ve özelleştirmeler. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 346, Ankara.
- Akça, K. 2015. Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı (5)1, 353-388.
- Akıllıoğlu, T. 1991. Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler. Amme İdaresi Dergisi, 24 (2), 11-13.
- Akipek, J. G. 1972a. Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) İkinci Kitap Mülkiyet. Sevinç Matbaası, 368, Ankara.
- Akipek, J.G. 1972b. Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Sevinç matbaası, 480, Ankara.
- Alkan, U. 2019. Karayolları kamulaştırmasında karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 69, Trabzon.
- Anonim. 2011. TMMOB Öneriyıldız/Türkiye Davası. Çevre Mühendisleri Odası Web Sitesi: cmo.org.tr, Erişim Tarihi: 18.04.2017.
- Anonim. 2018. Türkiye Elektrik Enerjisi 5 Yıllık Üretim Kapasite Projeksiyonu. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 97. Web Sitesi: <https://www.teias.gov.tr/sites/default/files/2017-12/KapasiteProjeksiyonu2017>, Erişim Tarihi: 11.10.2019.
- Anonim. 2019a. Elektrik Piyasası 2018 Yılı Gelişim Raporu. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, 110. Web Sitesi: <https://www.epdk.org.tr/Detay/Icerik/3-0-24/elektrik-yillik-sektor-raporu>, Erişim Tarihi:13.10.2019.
- Anonim. 2019b. Kurulu Güç Raporu. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü. Web Sitesi: <https://www.teias.gov.tr/tr/sektor-raporlari>, Erişim Tarihi:13.10.2019.
- Anonim. 2019c. Türkiye Geneli Elektrik Piyasası Lisansı İstatistikleri. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu. Web Sitesi: <https://www.epdk.org.tr/Detay/Icerik/3-0-167/resmi-istatistikleri>, Erişim Tarihi: 13.10.2019.
- Atakur, Y. R. 2017. Mahkeme kararları ışığında Türk hukukunda kamulaştırmasız el atma sorunu. Yıldırım Beyazıt Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 155, Ankara.
- Atik, A. Ç. 2013. Kamulaştırmada yargısal denetim. Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Doktora Tezi. 433, Konya.

- Aytaç, F. 1987. Kamulaştırma ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar. Amme İdaresi Dergisi, 20(2), 48-57.
- Ayten, T. 2015. Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması. Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Doktora Tezi. 239, Konya.
- Bakan, D. 2019. Karayolları kamulaştırmasında değerlendirme sürecinin incelenmesi. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 77, Trabzon.
- Balcı, E. 2010. Kamulaştırma maliyetinin İstanbul ulaşım yatırımlarına etkilerinin incelenmesi. Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 72, İstanbul.
- Balcıoğlu, G.Ç. 2010. Uluslararası yatırımlarda dolaylı kamulaştırma. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk (Uluslararası Özel Hukuk) Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 100, Ankara.
- Baş, N. 1998. İstanbul-Paşaköy-B.Bakkalköy arası enerji nakil hattı kamulaştırma bilgi sistemi pilot çalışması. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. 113, İstanbul.
- Bayındır, B. 2019. Enerji nakil hattı kamulaştırmalarında değer tespiti ve karşılaşılan sorunlar. Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 122 Konya.
- Berberoğlu, A. 2004. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları ışığında kamulaştırma kavramı ve Türkiye uygulaması. Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 279, Ankara.
- Büyüköztürk, Ş. 2005. Anket Geliştirme. Türk Eğitim Bilimleri Dergisi, 3(2), 133-151.
- Büyüktavşan, M. T. 2012. Kamulaştırmada malikin hakları ve yükümlülükleri. Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.174, Ankara.
- Ceylan, Ç. 2005. İstanbul metropoliten alanında kamulaştırma yoluyla elde edilmiş alanların kullanım biçimi: Avcılar ilçesi örnekleme. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. 85, İstanbul.
- Ceylan, S. 2007. Kamulaştırma işleminden doğan adli yargı uyuşmazlıkları. Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 167, Konya.
- Çakır, Y. 2019. Kamulaştırmatsız el atmanın mülkiyet hakkı bakımından anayasal incelenmesi. İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Kamu Hukuku Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 99, İstanbul.

- Demirbaş, M. 2014. İstanbul içme suyu havzalarında uygulanan kamulaştırma çalışmalarının idare ekonomisi açısından incelenmesi. Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 91, İstanbul.
- Demircan, V. 1991. Adana ili - Seyhan ve Yüreğir ilçeleri kamulaştırma bölgesindeki tarla arazilerinin kıymet takdirinde uygulanabilir kapitalizasyon faiz oranının tespiti üzerine bir araştırma. Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. 54, Adana.
- Demirkır, M. 1997. Yol kamulaştırma çalışmalarında, kadastro ve mülkiyet sorunlarının incelenmesi ve Doğu Karadeniz sahil yolu ek kamulaştırma uygulaması örneği. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 71, Trabzon.
- Doğanay, Ü. 1974. Toplum Yararı ve Kamu Yararı Kavramları. Mimarlık Dergisi, 7(12), 5-7.
- Er, O. 2015. Kamulaştırma sonrası taşınmazların değerinde meydana gelen değişimlerin incelenmesi. Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 90, Samsun.
- Ercan, İ. 2000. Yargıtay kararlarında oluşan son eğilimlerle kamulaştırma, acele işlerde el koyma, acele kamulaştırma. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Doktora Tezi. 486, İstanbul.
- Erden, H. Z. 2015. Milletler arası yatırım hukukunda dolaylı kamulaştırma. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Doktora Tezi. 451, İstanbul.
- Erdin, E. O. 2010. Kamulaştırma bilgi sisteminin oluşturulması: Musabeyli barajı örneği.. Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi 89, Kayseri.
- Eren A. 2004. Özgürlüklerin Sınırlanmasında Demokratik Toplum Düzeninin Gerekleri. Beta Yayınları, 353, İstanbul.
- Eren, A. 2014. Türkiye’de kamulaştırmatsız el atma kavramı ve davaları. Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 122, İstanbul.
- Eren, F. 1974. Mülkiyet Kavramı A.Recai Seçkin’e Armağan. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 766, Ankara.
- Ergüven, Ö. C. 2013. Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırmada satın alma usulü. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 134, İstanbul.
- Eroğlu, F. N. 2016. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 30. maddesine göre “Bir idareye ait taşınmazın diğer bir idareye devri”. Ondokuz Mayıs Üniversitesi,

Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 145, Samsun.

Ersönmez, M. 2018. Acele kamulaştırmanın kentsel yenilemedeki rolü. Mersin Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 80, Mersin.

Ertaş Ş. 2006. Eşya Hukuku, Seçkin Yayıncılık, 657, Ankara.

Esen, Y. 2014. Kamulaştırma bedel tespitinde uygulanan kriterlerin irdelenmesi –İzmir örneği. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yapı Eğitimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 234, Ankara.

Evren, N. 2012. Türkiye'de kamulaştırma çalışmaları için alternatif yaklaşımlar. Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Doktora Tezi.297, Konya.

Fırtına, Z. 2009. Enerji sektöründe özel kişiler lehine kamulaştırma: elektrik piyasası özelinde inceleme. Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 105, Ankara.

Genç, M. N. 2019. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları ışığında kamulaştırmасız el atma. İstanbul Şehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 101, İstanbul.

Giritli, İ., Pertev, B. ve Akgüner, T. 2001. İdare Hukuku. Der Yayınları, 794, İstanbul.

Gökтеpe, H.S. 2010. Türk Hukukunda kamulaştırma-kamulaştırmасız el atma ve Eşya Hukuku yönünden sorunları. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 168, İstanbul.

Göven, Y. 1999. Kamulaştırma İşlemlerinde “Kamu Yararı”. Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 1(1), 247-262.

Gözler K. 2013. Türk Anayasa Hukuku Dersleri, Ekin Yayınevi, 233, Bursa.

Gözlük, Y. T. 2018. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yöntem olarak kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamalarına eleştirel bir bakış: İstanbul Sulukule ve Tarlabası örneği. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 208, İstanbul.

Göztepe, Ö. 2017. Tarihsel kapitalizmin yapısal unsuru ilkel birikim ve bir araç olarak Türkiye'de acele kamulaştırma. Akdeniz Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Doktora Tezi. 189, Antalya.

Gül, İ. 2014. Danıştay Kararlarında “Kamu Yararı” Kavramı. Ankara Barosu Dergisi, 2(2), 535-550.

- Güler, L. 2017. Baraj ve sulama projelerinde ölçme-kamulaştırma sorunları ve çözüm önerileri. Gümüşhane Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 109, Gümüşhane.
- Günday, M. 2005. İdare Hukuku. İmaj Yayıncılık, 297, Ankara.
- Güriz, A. 1969. Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 368, Ankara.
- Hasgür, İ. 1997. Türk ve Alman Kamulaştırma Hukuku'nda kamu yararı kararı. Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Doktora Tezi. 236, İzmir.
- Hayta, M. A. 2007. Kamulaştırma davaları. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk (Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku) Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 241, Ankara.
- Karaca, İ. 2018. Kamulaştırmatsız el atma. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 121, Ankara.
- Karadeniz, Ö. 1975. Roma'da Kamulaştırma ve Kamu Yararı Kavramı. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, (366) 1-69.
- Karagöl, Ö. 2009. Kamulaştırma davalarında bedel tespiti esasları. İstanbul Kültür Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 222, İstanbul.
- Karaismail, B. 1991. Karayolu şehir geçişlerinde kamulaştırma yerine imar uygulaması yapılması. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. 47, Trabzon.
- Karaman, B. 2015. Türk Hukukunda mülkiyet hakkı açısından acele kamulaştırma. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 234, Ankara.
- Kaya, T. 2001. Kamulaştırmatsız el koyma. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 150, İstanbul.
- Keleş, R. 1980. Kentbilim Terimleri Sözlüğü. İmge Kitapevi Yayınları, 224, Ankara.
- Kızıl, N. 1988. Kamulaştırma Fenomeni. İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi 9 (1-3), 209-216.
- Kocakaya, S. 2011. Kamulaştırmatsız el atma ve el atmanın önlenmesi (Müdahalenin men'i). Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 120, İstanbul.
- Köycü, H. K. 2006. Türkiye'de kentsel toprak politikalarının uygulama aracı olarak kamulaştırma. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 133, Ankara.

- Kurt, E. 2015. Baraj kamulaştırmalarında yaşanan sorunlar: Kayseri Gümüşören Barajı örneği. Aksaray Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 152, Aksaray.
- Kurt, Ö. 2019. Kamulaştırma planlarının güncelleştirilmesinde kadastral altlıklardan kaynaklanan problemler: Oltu-Çamlıbel karayolu kamulaştırma örneği. Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 73, Zonguldak.
- Kuru, İ. 2019. Mülkiyet hakkı kapsamında kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davaları. Çağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 174, Mersin.
- Mahsereci, Z. 2013. Kamulaştırmatsız el atma. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 85, İstanbul.
- Mamal, M. 2019. Kamulaştırmatsız el atmada tazminat ve ecrimisil. Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Özel Hukuk Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 168, Samsun.
- Metin, Y. 2017. Temel Hakların Sınırlandırılması ve Ölçülülük: Ölçülülük İlkesi Evrensel Bir Anayasal İlke midir? Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 7(1), 1-74.
- Mülayim, B. O. 2005. Tarım alanlarında kamulaştırma ve kamulaştırmatsız el atma davalarında bilirkişilik. Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 84, Konya.
- Nulty, D. D. 2008. The adequacy of response rates to online and paper surveys: what can be done? Assessment & Evaluation in Higher Education, 33(3), 301-314.
- Oğuzman, K., Özer, S. ve Oktay Özdemir, S. 2017. Eşya Hukuku. Filiz Kitabevi, 1132, İstanbul.
- Örücü, E. 1976. Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, Mülkiyet Hakkının Sınırlanması. Sulhi Garan Matbaası, 376, İstanbul.
- Özay, İ. H. 2017. Günışığında Yönetim. Filiz Yayınevi, 1025, İstanbul.
- Özdamar, K. 1999. Paket Programlar ile İstatistiksel Veri Analizleri-1 SPSS-Minitab. Kaan Kitabevi, 584, Eskişehir.
- Özdemir, Y. 2018. Türk hukukunda kamulaştırmatsız el atma. KTO Karatay Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 200, Konya.
- Öztürk, H. E. 2019. Türk hukukunda acele kamulaştırma usulü ve yargısal denetimi. İstanbul Medipol Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 168, İstanbul.

- Özel, S. 2013. Anayasal mülkiyet hakkı açısından kamulaştırma. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Doktora Tezi. 343, Ankara.
- Pahlivan, C. 2008. Kamulaştırmada bedel tespiti. İstanbul Kültür Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 135, İstanbul.
- Reisoğlu S. 1980. Türk Eşya Hukuku. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 263, Ankara.
- Sağlam F. 1982. Temel Hakların Sınırlanması ve Özü. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Yayınları, 506, Ankara.
- Sağlam, G. 2015. Türk Hukukunda mülkiyet hakkı açısından acele kamulaştırma. Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.150, Samsun.
- Salman, I. S. 2017. Türk ve Irak Hukuku bakımından kamulaştırmanın karşılaştırmalı olarak incelenmesi. Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 221, Isparta.
- Saraç, O. 2002. Kamu Yararı Kavramı. Maliye Dergisi, 3(139), 16 - 26.
- Sert, A. 2005. Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 221, İstanbul.
- Somel, A. 2012. Özel yarar için kamulaştırmanın gelişimi ve Türkiye’de kamu politikasına yansımaları. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Doktora Tezi. 552, Ankara.
- Şahin, M. H. 2004. Kamulaştırma ve yargı denetimi. Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 113, Ankara.
- Şener, E. G. 2009. Kamulaştırmada satın alma usulü. Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 147, Kocaeli.
- Şimşek, S. 2011. Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, T.C Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı, Yayın No: 2011/413, 212-271.
- Şimşek, S. 2012. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi İçtihatlarında Kamu Yararı Kavramı ve Devletlerin Takdir Hakkı. Adalet Dergisi, 2(42), 177–201.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu Y., 2011. Sayan Regülatörü ve Hidroelektrik Santrali İle Enerji Nakil Hattı Projesi Kamulaştırma Alanında Arazi Değerleri Kamulaştırma ve İrtifak Bedellerinin Tespiti Üzerine Bir Araştırılma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:5, Ankara.

- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu Y., Demirci R. ve Arslan M., 2011. Kandıra Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri, Kapitalizasyon Oranı, Arazi Değerleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Analizi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 8, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu Y. 2012. Kale Regülatörü ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanında Arazi Değerleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Tespiti, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 11, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu Y. 2013. Kargı Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Tespiti Üzerine Bir Araştırılma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 13, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu Y. 2013. Kargı Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Tespiti Üzerine Bir Araştırılma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 13, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu Y. 2013. Silivri Rüzgar Santrali Kamulaştırma Alanında Arazi Değerleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Tespiti Üzerine Bir Araştırılma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 16, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2013. Karabük Organize Sanayi Bölgesi Kamulaştırma Alanında Kalan Taşınmazların Bedellerinin Analizi Üzerine Bir Araştırma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 19, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2015. Kamulaştırma Tekniği ve İskan Ders Notları. Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 442, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2017. Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri ve Kapitalizasyon Oranları İle Arazi Kamulaştırma Bedelleri Üzerine Bir Araştırma, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Yayın No: 18 Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E. 2017. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.

- Taş, A. 2002. Belediyelerde kamulaştırma işleri. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Mahalli İdareler ve Yerinden Yönetim Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 78, İstanbul.
- Taş, M. 2017. Organize sanayi bölgelerinde kamulaştırma ve imar planı uygulamaları, karşılaşılan problemler ve çözüm önerileri: Konya örneği. Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 108, Konya.
- Tekeş, M. 2019. Kamulaştırmadan vazgeçme ve geri alma. Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Kamu Hukuku Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 157, İzmir.
- Tepe, S. 2009. Kamulaştırma ve mülkiyet ilişkisinin irdelenmesi üzerine bir araştırma. Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 136, Konya.
- Tuğrul, S. 2004. Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması. Kazancı Kitap, 342, İstanbul.
- Tuna, T. 2012. Türk hukukunda kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma yoluyla mülkiyet hakkına müdahale ve AHİM'nin mülkiyet hakkına müdahalelere bakışı. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 170, Trabzon.
- Türkoğlu, İ. 2008. Petrol arama-iletim faaliyetlerinde kamulaştırma ve problemler. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 79, Trabzon.
- Ulusoy, Y. 2002. İdarenin kamulaştırmaz el atması. Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 115, Denizli.
- Umur, Z. 1985. Roma Hukuku (Eşya Hukuku). Filiz Kitapevi, 536, İstanbul.
- Uz, A. 2013. Sehven mi, Kasten mi Kanun Koyucu ya Açıkça Anayasa'ya Aykırı Bir Düzenleme Yapmış ya da Zimnen Vakıf Yükseköğretim Kurumlarının Kamu Tüzel kişiliğini Sona Erdirmiştir. TBB Dergisi, 2(108), 71-86.
- Uzer, Z. Y. 2010. Kamulaştırma uygulamalarında hazine arazilerinden yararlanma ve sit alanlarına ilişkin uygulamaların incelenmesi. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 142, Trabzon.
- Ülkü, H. 2007. Planlanarak Yabancılar Satılan Türkiye. Memleket, Siyaset Yönetim Dergisi, 2(4), 44-58.
- Ünğan, Y. 2018. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları ışığında kamulaştırmaz el atma. Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 158, İstanbul.

- Ünsal, O. 2005. İdarenin mal edinme yetkileri ve kamulaştırma. Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 240, Ankara.
- Vargeloğlu, F. 2019. Boru hattı kamulaştırmalarında karşılaşılan problemler ve çözüm önerileri. Konya Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 133, Konya.
- Yazıcı, N. 2011. Çoruh Nehri üzerine yapılan Deriner Barajı kamulaştırma çalışmalarının incelenmesi: Zeytinlik Köyü örneği. Çoruh Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Orman Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 89, Artvin.
- Yazıcıoğlu, Ş. İ. 2008. Kamulaştırmaz el atma. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 305, İstanbul.
- Yeniay, L. 2013. Kamulaştırma işlemi. Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 116, Samsun.
- Yılmaz, M. F. 2019. Kamulaştırma bedelinin tespiti. İstanbul Medipol Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 95, İstanbul.
- Yiğit, S. 2019. Türk Anayasa Mahkemesi kararlarında kamulaştırma. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Kamu Hukuku Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.146, İstanbul.
- Yiğitsözlü, O. 2019. Kamulaştırmada kamu yararı kararı. Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 98, Adana.
- Yurdagül, H. B. 2019. Kamulaştırmaz el atma ve hukuki sonuçları. Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 190, İzmir.

EKLER

EK 1 Milli Emlak Müdürlükleriyle Yapılan Anket Çalışması Örneği

EK 2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri ile Yapılan Anket Örneği



**TÜRKİYE’DE ENERJİ SEKTÖRÜNDE ÖZEL KİŞİ VE KURUMLAR LEHİNE
YAPILAN KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN İNCELENMESİ VE
KAMULAŞTIRMA SORUNLARININ ANALİZİ PROJESİ**

ANKET FORMU

ACIKLAMA: Bu anket; Ebru Kılıçlı tarafından Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı’nda yürütülen “Türkiye’de Enerji Sektöründe Özel Kişi ve Kurumlar Lehine Yapılan Kamulaştırma İşlemlerinin İncelenmesi ve Kamulaştırma Sorunlarının Analizi” adlı proje kapsamında paydaş olan ilgili kurum ve kuruluşların yöneticileri ve çalışanlarının, konu hakkında genel bilgi ve algı düzeyini ölçmek; kamulaştırma uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunların analizine yönelik görüş almak amacıyla hazırlanmıştır. Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz sadece proje ekibi tarafından kullanılacak, gizliliği korunacak ve başka bir amaç için kullanılmayacaktır. Anketimize ayracağınız zaman, bütün sorulara eksiksiz vereceğiniz yanıtlar konu ile ilgili son bölümde ileteceğiniz diğer görüş ve önerileriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

I. BÖLÜM

1. Yaşınız

- a. 18-25
- b. 26-35
- c. 36-45
- d. 46-55
- e. 56-65
- f. 66 ve üzeri

2. Eğitim

- a. Orta Öğretim
- b. Ön Lisans
- c. Lisans
- d. Yüksek Lisans
- e. Doktora ve üzeri

3. Mesleki deneyim süresi

- a. 0-3 yıl arası
- b. 3-6 yıl arası
- c. 6-9 yıl arası
- d. 9-12 yıl arası
- e. 12-15 yıl arası
- f. 15 yıl ve üzeri

II. BÖLÜM

1. Enerji sektöründe yatırım yapan firma ve kişiler, Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliğine hangi taleplerle geliyorlar?
 - a. Kamulaştırma
 - b. İrtifak hakkı
 - c. Kiralama
 - d. Ecrimicil
 - e. Diğer (lütfen açıklayınız) :
2. Enerji sektöründe yatırım yapan firma ve kişiler Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliklerine hangi aşamada geliyorlar?
 - a. İlk talep aşamasında
 - b. Milli Emlak Genel Müdürlüğü kanalıyla
 - c. Diğer (lütfen açıklayınız):
3. ‘Enerji firmalarının kamulaştırma sürecinde güçlük yaşadıklarını düşünüyorum’ ifadesine;
 - ☐ Kesinlikle Katılıyorum
 - ☐ Katılıyorum
 - ☐ Kararsızım
 - ☐ Katılmıyorum
 - ☐ Kesinlikle Katılmıyorum
4. Yukarıdaki ifadeye katılıyorsanız (cevabınız kesinlikle katılıyorum veya katılıyorum ise), firmaların karşı karşıya kaldıklarını düşündüğünüz güçlükleri kısaca açıklayınız?

.....

.....
5. Sizce bu güçlükler nasıl giderilebilir? Görüşlerinizi kısaca belirtiniz.

.....

.....

.....

6. ‘Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliklerinin kamulaştırma sürecinde yaşadıkları bir takım güçlükler bulunmaktadır’ ifadesine;
- Kesinlikle Katılıyorum
 - Katılıyorum
 - Kararsızım
 - Katılmıyorum
 - Kesinlikle Katılmıyorum
7. Yukarıdaki ifadeye katılıyorsanız (cevabınız kesinlikle katılıyorum veya katılıyorum ise), Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliklerinin karşı karşıya kaldıkları güçlükleri belirtiniz?

.....

.....

8. Yaşanan güçlüklerin çözümüne yönelik önerileriniz nelerdir?

.....

.....

.....

EK 1 Milli Emlak Müdürlükleriyle Yapılan Anket Çalışması Örneği**(4/6)**

9. Aşağıdaki çizelgede verilen önermelere katılım durumunuzu belirtiniz (5: Kesinlikle katılıyorum, 4: Katılıyorum, 3: Kararsızım, 2: Katılmıyorum, 1: Kesinlikle Katılmıyorum).

	Seçilmiş Önergeler	Katılıyorum ↔ Katılmıyorum				
		5	4	3	2	1
10.	Kamulaştırılacak taşınmazların yüzölçümü ve mülkiyet bilgilerine doğru olarak ulaşılabilir.					
11.	Kamulaştırılacak taşınmazların maliklerinin adres bilgilerine ulaşarak, sorunsuz olarak tebligat yapılabilir.					
12.	Kısmi kamulaştırma işlemleri sorunsuz olarak yapılabilir.					
13.	Kamulaştırma işlemlerinin yürütüldüğü Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliği çalışanları kamulaştırma konusunda yeterli bilgi ve tecrübeye sahiptir.					
14.	Kamulaştırma çalışmalarındaki acelecilik uygulamalarda problemler yaratmaktadır.					
15.	Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların irtifak hakkı düzenlenmesine esas kıymet takdirleri, bilimsel yöntemlerle ve objektif olarak yapılmaktadır.					
16.	Enerji yatırımı yapılabilmesi için tescil harici yerlerin Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişiklikler yapılmalıdır.					
17.	Kamulaştırılan taşınmazların değerleri doğru ve usulüne uygun bir şekilde belirlenmektedir.					
18.	Kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürümesini teminen yatırımcı, mal sahibi ve uygulayıcı idareler koordinasyon içinde çalışmaları yürütmektedir.					
19.	Kadastro altlıkları günün ihtiyaçlarına cevap vermektedir.					
20.	İlgili mevzuatta kurumların görev dağılımı yerindedir ve kamulaştırma sürecini hızlandırmaktadır.					
21.	Enerji yatırımları için yapılan kamulaştırma uygulamaları Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve taşra teşkilatına ilave yük getirmektedir					

22. Enerji firmalarının kamulaştırma taleplerine ilişkin olarak Milli Emlak Dairesi/Müdürlüğü/Şefliklerinden olan taleplerini sıralayınız.

- a) Kamu Yararı Kararı ve Kamulaştırma Kararı Alınması
- b) Kamulaştırılacak Taşınmazların Tespiti ve Plan Yapılması
- c) Tapu Kütüğüne İdari Şerh Verilmesi
- d) Kıymet Takdiri Yapılması
- e) Satın Alma Yöntemi İle Arazi Edinimi
- f) Diğer (Belirtiniz)

23. Firmaların taleplerine ilişkin olarak yaşadığınız en önemli güçlükleri belirtiniz.

.....
.....

24. Kamulaştırılacak taşınmazların değerlemesi alanında yaşadığınız en önemli güçlükleri belirtiniz.

Önemli Güçlükler	Arazi – Arsa Ayrımı	Arazi -Arsa Değerleme	Yapı Değerleme	Diğer

25. Sizce Türkiye’de genel olarak değerlendirme uygulamalarının iyileştirilmesi için yapılması gereken yasal ve kurumsal düzenlemeler neler olabilir?

Yasal Düzenlemeler			
Hangi Kanunda Düzenleme Yapılacak	Nedenleri	Beklenen Etkisi	İlgili Kurumu
Kurumsal Düzenlemeler			
Hangi Kurumda Düzenleme veya Reorganizasyon Yapılacak	Nedenleri	Beklenen Etkisi	İlgili Kurumu

EK 1 Milli Emlak Müdürlükleriyle Yapılan Anket Çalışması Örneği

(6/6)

26. Sizce Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde kamulaştırma işlemleri ve değerlendirme sisteminin geliştirilmesine yönelik eğitim yapılması gerekli midir?

(a) Evet () (b) Hayır ()

27. Cevabınız evetse, hangi konularda eğitim verilmelidir?

.....
.....
.....

28. Size göre enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmaları hangi kurum tarafından yapılmalıdır?

.....
.....
.....

29. Neden o kurum tarafından yapılması gerektiği konusundaki düşüncelerinizi açıklayınız.

.....
.....
.....

30. Arazi edinimi, kamulaştırma ve değerlendirme ile ilgili olarak eklemek istediğiniz hususlar varsa, lütfen belirtiniz.

.....
.....
.....

İLGİNİZ VE DESTEĞİNİZ İÇİN TEŞEKKÜR EDERİZ.....DÖNÜŞ İÇİN LÜTFEN:

Ebru Kılıçlı

E-mail: ebrukilicli00@gmail.com

**EK 2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri ile Yapılan Anket Örneği
(1/8)**

**TÜRK HUKUK SİSTEMİNDE GERÇEK VE ÖZEL HUKUK TÜZELKİŞİLERİ
LEHİNE KAMULAŞTIRMA ARAŞTIRMASI ANKET FORMU**

AÇIKLAMA: Bu anket; Ebru Kılıçlı tarafından Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı’nda yürütülen “Türkiye’de Enerji Sektöründe Özel Kişi ve Kurumlar Lehine Yapılan Kamulaştırma İşlemlerinin İncelenmesi ve Kamulaştırma Sorunlarının Analizi” adlı proje kapsamında paydaş olan ilgili kurum ve kuruluşların yöneticileri ve çalışanlarının, konu hakkında genel bilgi ve algı düzeyini ölçmek; kamulaştırma uygulanmaları sırasında ortaya çıkan sorunların analizine yönelik görüş almak amacıyla hazırlanmıştır. Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz sadece proje ekibi tarafından kullanılacak, gizliliği korunacak ve başka bir amaç için kullanılmayacaktır. Anketimize ayracağınız zaman, bütün sorulara eksiksiz vereceğiniz yanıtlar konu ile ilgili son bölümde ileteceğiniz diğer görüş ve önerileriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

1. Firmanın tanıtım bilgileri

Firmanın Adı	
Görüşülen Kişinin Adı ve Görevi	
Firmanın Faaliyet Alanları	
Firmanın Enerji Projeleri	
İletişim Adresi	
Görüşülen Kişinin Eğitimi	
Görüşülen Kişinin Mesleki Deneyimi (Yıl)	

2. Firmanız Türkiye’de enerji üretimi alanında faaliyetlerine ne zaman ve hangi proje ile başladı?

.....

Firmanız Türkiye’de enerji üretimi alanında faaliyetlerine ilişkin ilk kamulaştırma uygulaması hangi yıllarda ve hangi proje ile yaptı?

.....

3. Firmanız enerji üretimi ve dağıtım tesisleri projelerinde kamulaştırma alanı ve maliyetine ilişkin bilgileri belirtiniz?

Projenin Adı ve Yeri	Kamulaştırma Alanı		Kamulaştırılan Parsel Sayısı		Kamulaştırma Maliyeti (\$)	Toplam Yatırım Maliyeti (\$)
	Mülkiyet (m ²)	İrtifak Hakkı (m ²)	Mülkiyet (Adet)	İrtifak Hakkı (Adet)		

**EK 2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri ile Yapılan Anket Örneği
(2/8)**

4. “İşlem ve izin süreçlerinin takibi için sektöre uygun bir bilgisayar yazılımı geliştirilmeli, her üretim lisansı bu yazılıma kaydedilerek takip edilmeli” önermesine;

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

5. “Rezervuar sınırlarının belirsiz olması nedeniyle, aynı rezervuar üzerinde birden fazla yatırımcıya ruhsat verilmemeli” önermesine;

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

6. Üretim tesisinin inşaatına başlanması için yükümlülüklerini yerine getirmemiş tüzel kişilere, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu’nun geçici 9. maddesine göre verilen altı aylık ek süreyi yeteli buluyor musunuz?

a) Evet

b) Hayır

7. Cevabınız hayır ise, sizce bu süre ne kadar olmalıdır?

.....
.....

8. Planlama ile uygulama arasına yeterli süreyi programlayıp, kamulaştırma yerine arsa ve arazi düzenlemesi, arazi toplulaştırması ya da imar planlaması yoluyla arazi edinilmesi daha etkin sonuçlar verecektir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

9. Planlama aşamasında proje sahaları yeterince etüt edilmekte midir?

a) Evet

b) Hayır

**EK 2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri ile Yapılan Anket Örneği
(3/8)**

10. Cevabınız hayır ise, proje sahası etüdünün iyi yapılamamasının sonuçları nelerdir?
(Dere yatağı, heyelanlı saha, fay hattı gibi olması)

.....
.....

11. Enerji yapılarının yer seçiminde çevrenin korunmasına duyarlılık gösterilmektedir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

12. Yatırımcının lisans almasının ardından, devletin kamuoyunun bilgilendirilmesinde yatırımcıya destek olması, projenin halka tanıtımında yaşanan sorunların çözümüne yardımcı olacaktır.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

Arazi edinimi

13. Kamulaştırma çalışmalarında kadastral altlıklar günün ihtiyaçlarına cevap vermektedir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

14. Kamulaştırılacak taşınmazların yüzölçümleri doğru olarak bilinmektedir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

**EK 2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri ile Yapılan Anket Örneği
(4/8)**

15. Kamulaştırılacak taşınmazların mülkiyet bilgilerine doğru olarak ulaşılabilir mi?

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

Kamulaştırma

16. Kısmi kamulaştırma işlemleri sorunsuz olarak yapılabilir mi?

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

17. Santrallerin planlanma sürecinde, kamulaştırılması düşünülen yerlerdeki mal sahiplerinin katkı ve görüşlerine başvurulmakta ve mal sahipleri sürece dahil edilmektedir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

18. Özellikle yoğun kamulaştırma işlemi gerektiren proje çalışmalarında idareler deneyimli personele sahiptir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

EK 2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri ile Yapılan Anket Örneği (5/8)

Hazine Arazileri

19. Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların irtifak hakkı düzenlenmesine esas kıymet takdirleri, bilimsel yöntemlerle ve objektif olarak yapılmaktadır.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

20. Tescil harici yerlerin enerji yatırımı yapılabilmesi amacıyla Hazine adına tescili sırasında süreci hızlandıracak değişiklikler yapılmalıdır.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

Kamulaştırma Bedeli

21. Kamulaştırılan taşınmazların değerleri doğru ve usulüne uygun bir şekilde belirlenmektedir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

Mahkeme süreci

22. ÇED Olumlu Raporlarına karşı açılan idari davalarda mahkemelerce yürütmenin durdurulması kararı verilmesi süreci uzatmakta, kamulaştırma çalışmalarına başlanmasını engellemektedir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

EK 2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri ile Yapılan Anket Örneği (6/8)

Bilirkişi

23. Kamulaştırma işlemi esnasında hazırlanan bilirkişi raporları genellikle teknik ve bilimsel verilere uygundur.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

24. Köylerde yapılan keşiflerde, köy muhtarlarının da bilirkişi heyetine katılması, raporun gerçeklikten uzak hazırlanmasına neden olabilmektedir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı

25. Kamulaştırma sürecinin sağlıklı yürümesini teminen yatırımcı, mal sahibi ve uygulayıcı idareler koordinasyon içinde çalışmalarını yürütmektedir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

26. Türkiye'nin enerji politikaları stratejik olarak planlanarak, kurum ve kuruluşlar arası koordinasyon eksikliği giderilmelidir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

24. EK 2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri ile Yapılan Anket Örneği (7/8)

“İmar Mevzuatı

27. Enerji yatırımları için yapılan imar planı tekliflerinde, ilgili idarelerin bekleme ve iade sürelerinin İmar Kanunu’nda belirtilmesi, yatırım sürecini kısaltacaktır.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

Diğer Mevzuat Hükümleri

28. Elektrik üreticisi/tedarikçisi firmaların satış üzerinden ödedikleri paylar azaltılarak maliyetler düşürülmelidir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

29. Mevcut mevzuat kapsamında elektrik üretimi konusunda sürecin kısaltılması amacıyla mevzuat çalışmaları yapılarak kurumların yetkileri yeniden düzenlenmelidir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

30. Kamulaştırma Kanunu’na göre istisnai bir yöntem olarak uygulanması gereken acele kamulaştırma işleminin EPDK tarafından olağan bir kamulaştırma yöntemi gibi kullanılmasının önlenmesi için Kamulaştırma Kanununda değişiklik yapılması gerekir.

- ☐ Kesinlikle katılmıyorum
- ☐ Katılmıyorum
- ☐ Kararsızım
- ☐ Katılıyorum
- ☐ Kesinlikle katılıyorum

31. Size göre enerji üretimi amaçlı arazi edinimi ve kamulaştırma işlemleri hangi kurum tarafından yapılmalıdır ?

.....
.....

**EK 2 Elektrik Üretimi Yapan Özel Hukuk Tüzel kişileri ile Yapılan Anket Örneği
(8/8)**

32. Neden o kurum tarafından yapılması gerektiği konusundaki düşüncelerinizi açıklayınız.

.....
.....

33. Arazi edinimi, kamulaştırma ve değerlendirme ile ilgili olarak eklemek istediğiniz hususlar varsa, lütfen belirtiniz.

.....
.....

İLGİNİZ VE DESTEĞİNİZ İÇİN TEŞEKKÜR EDERİZ.....DÖNÜŞ İÇİN LÜTFEN:

Ebru Kılıçlı

E-mail: ebrukilicli00@gmail.com

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Ebru KILIÇLI
Doğum Yeri : Çankaya/Ankara
Doğum Tarihi : 28.05.1979
Medeni Hali : Bekâr
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Ayrancı Lisesi - Ankara (1996)
Lisans : Anadolu Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü (2000)
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (01.02.2015 - Devam)

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl

- Cumhurbaşkanlığı İletişim Başkanlığı, Özel Kalem Müdürlüğü (2019 - Devam)
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Uygulama ve Analiz Dairesi (2018 - 2019)
- Maliye Bakanlığı, Bilgi İşlem Dairesi Başkanlığı (2016 - 2018)
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Bilgi İşlem Dairesi Başkanlığı (2014 - 2016)
- Göç İdaresi Genel Müdürlüğü, Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı (2013 - 2014)
- Ankara Defterdarlığı, Çankaya Servis Şefliği (2007 - 2013)
- Garanti Bankası, Tunalıhılmi Şubesi (2005 - 2006)