

VAKIFLARDA KAMULAŞTIRMA SÜREÇLERİNİN ARAŐTIRILMASI*

Yrd. Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU**
Doç. Dr. Osman DEMİR**

* Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK-ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.

** Karadeniz Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Trabzon.

ÖZ

Bilindiği gibi ülkemizde Başbakanlığa bağlı Vakıflar Genel Müdürlüğü 5737 sayılı Vakıflar Kanunu uyarınca tüm mazbut vakıfların her türlü işlerini yürütmektedir. Mazbut vakıflar yasal olarak özel hukuk tüzel kişiliğine sahiptir. Ancak, yönetim mercileri bulunmadığından bu vakıfları temsil ve idare eden VGM bu vakıfların vakfiyelerine ilişkin tüm işlemleri yürütmenin yanında bu vakıflara ait tüm taşınmazların arazi yönetimi uygulamalarına da gerçekleştirmektedirler. Bu arazi yönetimi uygulamaları içinde önemli bir noktada bulunan kamulaştırma süreci bu çalışma kapsamında irdelenecektir. Bu çalışmada, VGM ve mazbut vakıfların taşınmazları olarak adlandırılan vakıf taşınmazlara yönelik olarak yürütülecek kamulaştırma süreci araştırılacaktır. Bu süreç, vakıf taşınmazın kamulaştırılması veya vakıflarca yapılacak kamulaştırma olmak üzere 2 kısımda tanımlanmıştır. Bu süreçleri gerektiren durumlar ile süreçlerdeki iş akışları ve taşınmaz değerlendirme aşamaları başta olmak üzere mevcut durum analizi öncelikli olarak yapılacaktır. Akabinde ortaya konulan mevcut durum göz önüne alınarak yaşanan sorunların tespit edilmesi ile vakıfların veya vakıf taşınmazların içinde bulunduğu kamulaştırma süreçlerinde dikkat edilmesi gereken noktalara değinilecektir.

Anahtar Kelimeler: Mazbut vakıf, kamulaştırma, taşınmaz değerlendirme, vergi değeri, el atma.

INVESTIGATING THE PROCESS OF EXPROPRIATION ON FOUNDATIONS IN TURKEY

ABSTRACT

As known, General Directorate of Foundations (GDF) under the authority of Prime Ministry in Turkey has performed all works for fused foundations according to the law numbered 5737 named Foundations Law. Each fused foundation has itself private legal entity. Since no one has carried out fused foundations works as natural person, these foundations have been administered and represented by GDF in all land management implementations, according to foundation certificate-charter (in Turkish vakfiye) which can be defined as a document which includes founder's statement and judge's oral hearing and decision regarding foundation. The process of expropriation on foundations, which has an important role in all land management implementations, will be investigated with this paper. Both GDF's properties and fused foundations' properties will be detailed for expropriations not only properties expropriated by GDF but also expropriated by the other institutions related to Turkish Government. Firstly, analysis of current situation in these processes together with land valuations and workflow is to be investigated. Then, determination of current problems and important points for the article are to be touched upon via this article by taking into account current situations.

Keywords: *Fused Foundations, expropriation, land valuation, tax value, appropriation.*

GİRİŞ

Türk Dil Kurumu (TDK) Sözlüğü'nde mülkiyet; “*sahiplik*” olarak sahiplikte “*kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı, iyelik*” olarak tanımlanır^[1]. Harita Genel Komutanlığı (HGK)’nın Haritacılık Sözlüğü’ne göre ise; “*herhangi bir malı, eşyayı veya gayri-menkulü, yasaların gösterdiği çerçevede kullanma hakkı*”dır^[2]. İngilizce karşılığı ‘ownership’ olan mülkiyet, hem bir şeyin kendisini hem de o şeyin üzerindeki hak ve sorumlulukları anlatmakta kullanılmaktadır^[3].

Mülkiyet; elinde bulunduranın özelliğine göre özel ve kamu mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Özel mülkiyet, şirketler veya ortaklıklar gibi tüzel kişiler de dahil olmak üzere özel şahısların; kamu mülkiyeti ise devletin ve diğer kamu tüzel kişilerinin elinde bulundurduğu mülkiyet şeklidir^[4].

Mülkiyet hakkı, uluslararası beyanname ve sözleşmelerle garanti altına alınmış bir haktır. 10 Aralık 1948 tarihinde Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından kabul ve ilan edilen İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi (İHEB)’nin 17. maddesinde; “*Herkes kendi başına veya başkalarıyla birlikte mülkiyet edinme hakkına sahiptir. Hiç kimse mülkiyetinden keyfi olarak mahrum bırakılamaz.*” ifadesi yer almaktadır^[5].

İnsan haklarının ve temel özgürlüklerin korunmasına ilişkin 4 Kasım 1950’de Roma’da imzalanan ve ülkemizin de taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS)’nin 1. protokolünün 1. maddesinde mülkiyet hakkı, “*Her gerçek veya tüzel kişi, mülkiyeti üzerinde barışçıl tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. Hiç kimse, kamu yararı ve yasa da öngörülen koşullar ile uluslararası hukukun genel ilkeleri dışında, mülkiyet hakkından yoksun bırakılamaz.*” düzenlemesiyle taahhüt altına alınmıştır^[6].

[1] URL-1, Güncel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu, Resmi İnternet Sitesi, <http://www.tdk.gov.tr>. 30.01.2012.

[2] URL-2, Haritacılık Sözlüğü, Harita Genel Komutanlığı Resmi İnternet Sitesi, http://www.hgk.msb.gov.tr/sozluk/turkce_sorgu.asp. 30.01.2012.

[3] Leonard, R. ve Longbottom, J., 2000. Land Tenure Lexicon, A Glossary of Terms from English and French Speaking West Africa, International Institute for Environment and Development, London,, 75s.

[4] Bruce, J. W., 1998. Tenure Brief, Review of Tenure Terminology, Land Tenure Center, An Institute for Research and Education on Social Structure, Rural Institutions, Resource Use, and Development, University of Wisconsin, 8 pages,, Madison.

[5] URL-3, Universal Declaration of Human Rights, All Human Rights for All, Fiftieth Anniversary of the Universal Declaration of Human Rights (1948-1998), <http://www.un.org>. 30.01.2012.

[6] URL-4, Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, Council of Europe, Registry of the European Court of Human Rights, Rome, 39s. 30.01.2012.

Mülkiyet Hakkı, ülkemizde de anayasal güvenceye sahiptir. 18.10.1982 tarih ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. Maddesine göre; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”^[7]. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde ise; “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.” hükmü yer almaktadır^[8].

Ancak Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşmeye Ek Protokol No: 1' Madde: 1'de “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.” hükmüne de yer verilmiştir^[9].

Görülebileceği üzere mülkiyet hakkı en temel haklarından biri olması nedeniyle güvence altına alınmasına rağmen sınırsız-sonsuz bir hak olmadığı bazı durumlarda kamulaştırma dayanağı olan kamu yararı gibi gerekçe ile sekteye uğrayabileceği anlaşılmaktadır. Kamulaştırma kelimesinin sözlük anlamı: kamulaştırma işi, devletleştirme, istimlak, kamu yararı gözetilerek şahısa ait taşınmazların belli bir proje amacına göre yol, okul, hastane ve bunun gibi kamunun ortak kullanımını ihtiyacına hizmet verme amacıyla ilgili kanun hükümlerinin uygulanması işlemidir^{[10],[11]}.

Anayasa, Medeni kanun ve Kamulaştırma Kanunu'nda kamu yararından bahsedilmekte ise de kamu yararının ne olduğu yönünde tanımsal bir açıklama bulunmamaktadır^[12]. Güncel TDK sözlüğünde ise kamu yararı “Devletin gereksinimlerine cevap veren ve bu ihtiyaçları karşılayan, topluma yarar sağlayan değerler bütünü” olarak tanımlanmıştır^[13]. Bu noktada, devlet kamunun yararı

[7] Resmi Gazete, 1982, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Başbakanlık Basımevi 17863, 129-182.

[8] Resmi Gazete, 2001, Türk Medeni Kanunu, Başbakanlık Basımevi 24607, 8049-8210.

[9] URL-3, Universal Declaration of Human Rights, All Human Rights for All, Fiftieth Anniversary of the Universal Declaration of Human Rights (1948-1998), <http://www.un.org>. 30.01.2012.

[10] URL-1, Güncel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu, Resmi İnternet Sitesi, <http://www.tdk.gov.tr>. 30.01.2012.

[11] URL-2, Haritacılık Sözlüğü, Harita Genel Komutanlığı Resmi İnternet Sitesi, http://www.hgk.msb.gov.tr/sozluk/turkce_sorgu.asp. 30.01.2012.

[12] Resmi Gazete, 1983, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18113, 5879-5900.

[13] URL-1, Güncel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu, Resmi İnternet Sitesi, <http://www.tdk.gov.tr>. 30.01.2012.

adına özel mülkiyetteki taşınmazları elde etme amacı olarak kamulaştırma sürecini işletmektedir^{[14],[15]}.

Kamulaştırma, aynı zamanda imar planlarının uygulanmasındaki temel araçlardan birisi olarak da kullanılmaktadır^[16]. İmar uygulamalarının aksine kamulaştırmada, kamulaştırma konusu taşınmazların ediniminde imar uygulamasına oranla daha fazla kaynak gerekmektedir. Daha doğrusu imar uygulamalarında arazinin edinim maliyeti kamulaştırmaya nispeten elimine edilmiştir^[17]. Ancak kamulaştırma da dikkat edilmesi gereken belki de en önemli noktalardan maliyetleri artırması, bürokrasiyi artırması ve gecikmeler ve idari gereksinimler doğurmasıdır^[18]. Arazi yönetimi uygulamalarından biri olarak da değerlendirilmesi mümkün olan kamulaştırma sürecini taşınmazın özel ve tüzel kişi mülkiyetinden devletin mülkiyetine geçişi olarak tanımlamak da mümkündür. Ayrıca kamu kurumlarının birbiri taşınmazlarını kamulaştırma kanununun 30. maddesi kapsamında bedeli karşılığında alması da İdareler arası devir olarak değerlendirilmektedir.

Gerek özel ve tüzel kişilerden yapılan kamulaştırma gerekse yine kamulaştırma kanunu kapsamında idareler arası devir işlemleri yürütülmesinde işleyiş açısından aynı süreçler gözlenmektedir. Kamulaştırma Kanununun yürürlüğe girdiği 1983 yılından bu yana üzerinde birçok değişiklik yapılmış ve bu kanun genel anlamda vatandaşları memnun etmemiştir. Özellikle değer tespiti bu memnuniyetsizliğin temelini teşkil etmektedir^[19].

Bir yönüyle özellikle projelerin uygulanmasında arazi edinim yöntemi olarak belediyelerce daha az olarak kullanılan kamulaştırma yöntemi Devlet Su İşleri GM, ve Karayolları GM gibi güçlü kurumlar tarafından sıklıkla tercih

[14] ADB (2007), Compensation and Valuation in Resettlement: Cambodia, ADB, People's Republic of China and India.

[15] Alemu BY., 2013. Expropriation, valuation and compensation practice in Ethiopia, Property Management, DOI 10.1108/02637471311309436, Vol. 31 No. 2, pp. 132-158

[16] Çete M., 2010, Turkish Land Readjustment: Good Practice in Urban Development, Journal of Urban Planning and Development, 2010.136:373-380.

[17] Türk ŞS., ve Ünal Y.2003. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı, itüdergisi/a, mimarlık, planlama, tasarım,Cilt:2, Sayı:1, 111-118

[18] Schnidman, F., 1988. "Land readjustment: an alternative to development exactions." Private supply of public services, R. Alterman, ed., New York Univ., NY, 250-263.

[19] Yomralıoğlu, T., Uzun, B. and Nişancı, R., 2008. Land Valuation Issues of Expropriation Applications in Turkey. Land Reform, 1: 80-90.

edilmektedir.^{[20],[21],[22],[23]}’e göre; Vergilendirme, kamulaştırma, devletleştirme vb faaliyetlerde ihtiyaç duyulan taşınmaz değerleri, genellikle kurumların oluşturduğu değer tespit komisyonları tarafından belirlenmektedir. Üstelik değerlemeyi yapan komisyon üyelerinin çoğu, bu alanda eğitim almış kişiler değildir.^[24] Kamulaştırma çalışmalarında zaten vatandaş ile devletin karşı karşıya geldiği ve çoğu zamanda hakemin mahkemeler olduğu yapılan uygulamalardan bilinmektedir.^[25] Konuyu mahkemeye iletilen temel sorunun da taşınmaz kamulaştırma bedeli olduğu aşikârdır. Kamulaştırmada değerlemenin ve değerde anlaşmanın ne denli çekişmeli ve zorlu bir konu olduğu da ayrıca bilinmektedir.^{[26],[27]} Bunun yanında Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi olarak bilinen TAKBİS’in tamamlanamaması durumunda; birçok arazi yönetim uygulaması gibi acele kamulaştırma ve kamulaştırma süreçleri ve bunlarla ilişkili diğer uygulamalarda etkili sonuçlar alınmaz.^[28]

VAKIFLAR KANUNU’NDA KAMULAŞTIRMA

Kamulaştırma ile ilgili süreçteki hak ve sorumluluklar Vakıflar Kanununda aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır. Bu konu ile ilgili olarak Kamulaştırma Kanunda vakıflarla ilgili istisnai bir durum bulunmamaktadır.

Vakıflar Kanununun taviz bedeli ile ilgili 18. maddesinde; “Tapu kayıtlarında, icareteyn ve mukataalı vakıf şerhi bulunan gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde veya tasarrufundaki taşınmazlar, işlem tarihindeki emlak vergisi değerinin yüzde

- [20] Seele, W., (1982). Land Readjustment in the Federal Republic of Germany. In W. Doebele (ed.) Land Readjustment, D.C. Health and Co. Lexington, Mass, 175-205.
- [21] Seele, W., (1994). İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı Üzerine, İstanbul’da İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı, Panel, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, 28-29-30 Kasım / 1 Eylül.
- [22] Türk ŞS., ve Ünal Y.2003. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı, itüdergisi/a, mimarlık, planlama, tasarım,Cilt:2, Sayı:1, 111-118
- [23] Çete M. ve Yomralıoğlu T., 2009. Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi 2009/1 Sayı 100
- [24] Çete, M., 2008. Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- [25] Akyol N., Yomralıoğlu Y.ve Uzun B., 1992. Türkiye’de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Trabzon. Sayfa 157-165.
- [26] He Z. and Asami Y., 2014, How Do Landowners Price their Lands during Land Expropriation and the Motives Behind It: An Explanation from a WTA/WTP Experiment in Central Beijing, Urban Studies, 51(2) 412–427, February 2014
- [27] Nelson, A. and Lang, R. (2007) The next 100 million, Planning, 73(1), pp. 4–6.
- [28] Yomralıoğlu, T., İnan, Hİ., Aydınoglu, AA. and Uzun, B. 2009. Evaluation of Initiatives for Spatial Information System to Support Turkish Agriculture Policy, Scientific Research and Essay Vol.4 (12), pp. 1523-1530.

onu oranında taviz bedeli alınarak serbest tasarrufa terk edilir. Ancak miri arazilerden mukataalı hayrata tahsis edilmeyenler ile aşar ve rüsumu vakfedilen taşınmazlar tavize tâbi değildir.

Taviz bedelinin hesaplanmasında; ortaklığın giderilmesi veya cebri icra yoluyla satılanlarda satış bedeli, kamulaştırmalarda ise kamulaştırma bedeli esas alınır.”

Vakıflar Kanununun vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi ile ilgili 22. maddesinde; “... Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olup uygulama imar planlarında okul, hastane veya spor alanlarında kalan taşınmazlar; ilgili kurumlar tarafından, imar planının tasdik tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırılmadığı takdirde ilgili bakanlığın görüşü alınarak Genel Müdürlükçe özel okul, özel hastane veya özel spor tesisi olarak değerlendirilebilir.” denmektedir.

Vakıflar Kanununun vakıf kültür varlıklarının tespiti, tescili ve yaşatılması ile ilgili 28. maddesinde; “Vakıflara ait yurt içi ve yurt dışındaki taşınır ve taşınmaz vakıf kültür varlıklarının tespiti, envanterinin çıkarılması, tescili, Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olanların korunması, mülkiyeti el değiştirmiş vakıf kültür varlıkları ile koruma alanlarının kamulaştırılması, değerlendirilmesi, onarımı, restorasyonu ve gerektiğinde yeniden inşası Genel Müdürlükçe yürütülür.” hükmü yer almaktadır.

Vakıflar Kanununun Meclisin görevleri başlıklı 42. maddesinde; “Bu Kanunun diğer maddeleri ile belirlenen görevlerinin yanı sıra, Meclis aşağıdaki görevleri de yerine getirir:” denilmiştir.

a) Genel Müdürlüğe, mazbut ve mülhak vakıflara ait akar ve hayrat taşınmazların tahsis, satış ve trampasına yönelik tasarruflarla, kamulaştırmalarda kamu yararı kararını vermek.”

Vakıflar Kanununun Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Daire Başkanlığının görevleri başlıklı 53. Maddesinin d) fıkrasında “Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait vakıf kültür varlıklarının onarım ve restorasyon projeleri ile ilgili gerekli işlemleri yapmak ve hali hazır durumlarını röleve ve fotoğraflarla tespit etmek, gerektiğinde eser ile koruma alanlarının kamulaştırma işlemlerini yürütmek,” [29]

Vakıflar Kanununun Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığının görevleri başlıklı 54. Maddesinin c) fıkrasında; “Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların; imar uygulama ve kadastro çalışmalarını takip etmek; kamulaştırma,..... işlemlerini yürütmek.”

Vakıflar Kanununun Muafiyet ve istisnalar başlıklı 77. maddesinde “... Vakıf kültür varlıklarının onarımları ve restorasyonları ile çevre düzenlemesi ve

[29] Resmi Gazete, 2008, Vakıflar Kanunu, Başbakanlık Basımevi 26800, 1-5.

kamulaştırma işlemleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tâbi değildir.

... Vakıflar adına kayıtlı taşınır ve taşınmaz vakıf kültür varlıklarının; bakım, onarım ve restore edilmesi, yaşatılması, çevre düzenlemesi ve kamulaştırılması dahil Genel Müdürlüğün kontrolünde gerçek ve tüzel kişilerin kendileri tarafından yapılacak harcamalar, bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamalarının tamamı Gelir ve Kurumlar Vergisi matrahından düşülür.”^[30].

VGM’ DE YAŞANAN KAMULAŞTIRMA SÜREÇLERİ

VGM’ce Yapılan Kamulaştırmalar

Kültür varlığı olarak tescilli vakıf taşınmazların, onarım ihtiyaçları ve eserin verdiği hizmete uygun şekilde çevre ile olan doğal dokusunun ortaya çıkartılması için, koruma alanlarında bulunan kaçak ya da izinli ancak plansız yapılaşmalar kamulaştırılabilmektedir. Bu noktada özellikle şehir merkezlerinde yer alan hayrat nitelikli (cami, mescit, medrese vb.) 2863 sayılı yasa uyarınca (resmi gazete,) kültür varlığı olarak tescilli vakıf taşınmazların koruma alanında bulunan özel veya tüzel kişilere ait taşınmazların kamulaştırılması VGM tarafından en sık yapılan kamulaştırma işlemi olduğu bilinmektedir ^[31].

Kamulaştırma ve Vakıflar Kanunu uyarınca kamu yararı kararı verme yetkisi Vakıflar Meclisinindir. Ancak eski eser tescilli vakıf kültür varlığı olan taşınmaza imar planındaki fonksiyonuna uygun şekilde işlev verebilmek için yapılması gereken kamulaştırmalarda Kamulaştırma Kanununun 6. maddesinin son fıkrası uyarınca ayrıca bir kamu yararı kararına gerek yoktur^[32].

Bu gibi durumlarda kamulaştırmaya başlamak için Genel Müdürlükten izin almak yeterlidir. Diğer durumlarda ise mutlaka Vakıflar Meclis Kararı ile kamu yararı kararı alınmalıdır.

Kamulaştırma Kanunu uyarınca; kıymet takdir komisyonu ile kamulaştırılacak taşınmazın kıymet takdiri yapılır. Burada taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak zemin ve zemin üzerindeki yapı ayrı ayrı değerlendirilir. Yapılan kıymet takdirinin Bölge Müdürlüğü Makamınca da uygun görülmesi halinde uzlaşma komisyonu taşınmaz maliki ile görüşme ve anlaşma yoluna gider. Görüşme ve anlaşma olması halinde konu uygun görülerek Genel Müdürlüğe iletilir. Taşınmaz için anlaşılan bedel üzerinden kamulaştırma yapılarak tapu ferağı

[30] Resmi Gazete, 2008, Vakıflar Kanunu, Başbakanlık Basımevi 26800, 1-5.

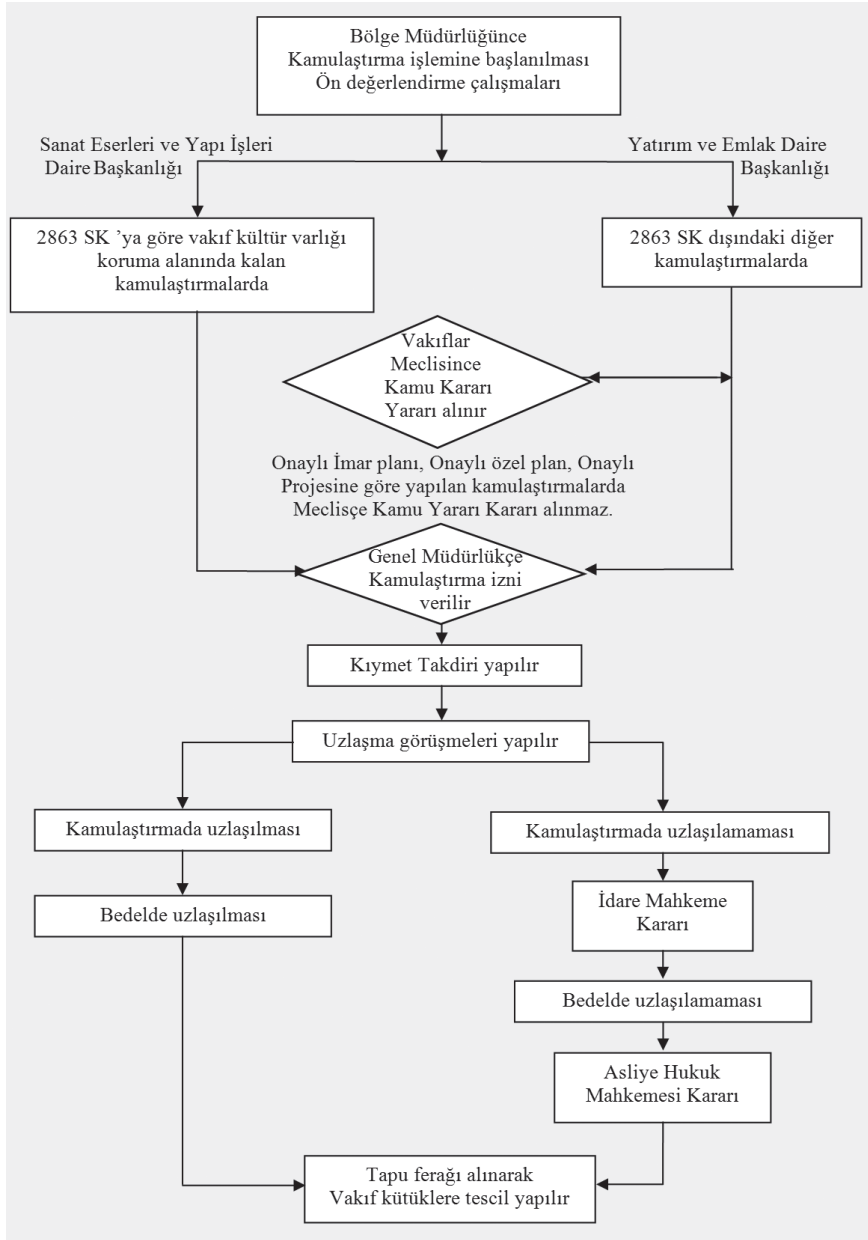
[31] Çoruhlu, Y.E. ve Demir, O., 2013, Kültür Varlığı Olan Vakıf Taşınmazlarda Arazi Yönetim Sorunları, Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 5, 1, 47-60.

[32] Resmi Gazete, 1983, Kamulaştırma Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18215, 6203-6218.

alınır. Bedelde anlaşma olmazsa bedel tespiti için dava açılır. Dava sonucunda yapılan kıymet takdirinin altında ya da üstünde bir bedel mahkeme kararına bağlanarak kararın kesinleşmesini müteakiben işlem yürütülerek ferağ alınır.

Vakıflar Genel Müdürlüğünce Genel Müdürlük veya mazbut vakıflar adına yürütülen kamulaştırma işlemleri ile kamu kurum ve kuruluşlarınca vakıf taşınmaz kamulaştırmalarındaki işlem adımları öncelik sonralık sırası süreci aşağıda Şekil 1^[33]'de sunulmuştur.

[33] Çoruhlu Y.E., 2013. Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesinde Yönetim Sorunları ve Çözüm Yaklaşımları, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

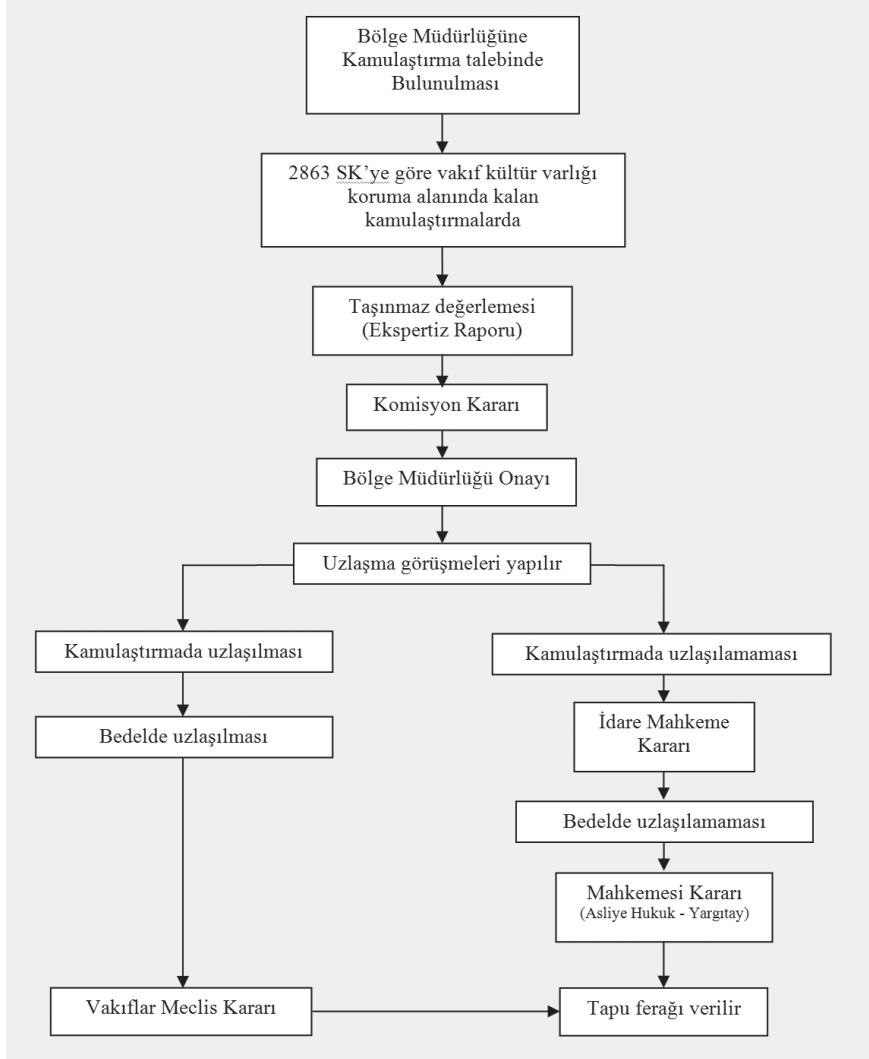


Şekil 1. Vakıflardaki kamulaştırmalarda İş Akış Şeması

KAMU KURUMLARINCA MAZBUT VAKIFLARDAN VE VGM'DEN YAPILAN KAMULAŞTIRMALAR

Bunun dışında vakıf taşınmazların diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca kamulaştırılması da olmaktadır. Özellikle yol, baraj ve HES projeleri ile, Belediye sınırları içinde imar planı olan alanda park, otopark vs. bir alana isabet eden vakıf taşınmazları başta olmak üzere kamulaştırmalar yapılmaktadır. Burada kamu yararı olan durumlarda yukarıda izah edildiği şekilde kamulaştırma mantığına uygun biçimde kamu yararı olan ve kıymet takdiri yapılan vakıf taşınmazın mevcut durumu ve hangi sebeple kamulaştırılacağı idareye bildirilir. İdare, gelen evrakları inceleyerek taşınmaz için kıymet takdiri yapar. Serbest piyasada taşınmazın ederinin ne olabileceğini, etrafta yapılan aynı ya da farklı işlerdeki kamulaştırmalardaki bedelleri, emlak vergi değerleri ve diğer bilgileri toplayarak hazırlanan ekspertiz raporu ve İdare komisyon kararı ve İdare Makamı uygun görüşü ile ortaya bir bedel konulur. Kamulaştırma için yapılan uzlaşma komisyonunda İdarenin ortaya koyduğu bedelde anlaşılması durumunda konu Vakıflar Meclisince de uygun görülürse bedeller alınarak tapu ferağ işlemleri yapılır. Bedelde anlaşılmaması halinde ise bedele yönelik dava süreci devreye girer ve dava sonucuna göre işlem sürdürülür. Kamu Kurum ve Kuruluşlarınca Vakıf Taşınmaz Kamulaştırmalarında İş Akış Şeması aşağıda şekil 2^[34] olarak sunulmuştur.

[34] Çoruhlu Y.E., 2013. Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesinde Yönetim Sorunları ve Çözüm Yaklaşımları, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.



Şekil 2. Kamu Kurum ve Kuruluşlarınca Vakıf Taşınmaz Kamulaştırmalarında İş Akış Şeması

KAMULAŞTIRMA KAYDININ TUTULMASI: TESCİL-TERKİN

Kamulaştırma gerek planlı gerekse plansız alanda olsun tamamlanmasının ardından kamulaştırmaya konu taşınmaz vakıf taşınmazın vakıf taşınmaz envanterine işlenmesi de gerçekleştirilmelidir. VGM'nin taşınmaz kayıtları Tapu Müdürlüklerindeki (TM) sicillere benzer bir mantıkla tasarlanmış Vakıf Taşınmaz Mallar Kütüğü (VTMK) diye bilinen sicillere yapılmaktadır. Tescil, tashih ya da terkin konu olan taşınmazın öncelikli olarak gerekli değişiklik işleminin ilgili TM'den yapılarak tapu siciline kaydı ile birlikte aynı işlem VTMK'de yapılmaktadır. VGM olarak yapılan bu işlemdeki amaç ülke genelindeki vakıf taşınmazların envanterinin tutulmasıdır.

Kamulaştırma konusu her bir taşınmazın her türlü tescil, terkin ya da tashih işlemi de aynı mantıkla yapılır. İşte bu süreçlerdeki taşınmazların terkin, tescil ve tashih aşamalarını gösterir iş akış şeması aşağıda şekil 3^[35] olarak sunulmuştur.

[35] Çoruhlu Y.E., 2013. Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesinde Yönetim Sorunları ve Çözüm Yaklaşımları, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

5999, MÜLGA 6111 VE 6487 SAYILI KANUNLARLA İLE KAMULAŞTIRMA KANUNU İLİŞKİSİ

Bilindiği gibi 18.06.2010 tarihli ve 5999 sayılı kanun ile kamulaştırma kanununa eklenen geçici altıncı madde ve 25.02.2011 tarihli ve 6111 sayılı kanunun geçici ikinci maddesi (Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildi. Ancak benzer hükümler 6487 sayılı yasa ile yürürlüğe konuldu.) ile eklenen hükümlerle 09.10.1956-25.02.2026 (6487 sayılı yasa ile bu 25.02.2026 tarihi kaldırılarak bu tarihin ucu açık bırakıldı.) tarihleri arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, mülkiyet hakkından doğan talepler, bedel talep edilmesi hâlinde bedel tespiti ve diğer işlemler bu madde (geçici 6. madde) hükümlerine göre yapılır. Bu maddeye göre yapılacak işlemlerde öncelikle uzlaşma usulünün uygulanması dava şartıdır^[36].

Vakıf taşınmazlar açısından ele alındığında; bir vakıf taşınmaza herhangi bir kamu kurumunca İdare izni ve bilgisi dışında kamulaştırmaz el atılması durumunda 5999 ve 6487 sayılı kanunlardan önce olduğu gibi tespit yapılarak ilgili İdare aleyhine kamulaştırmaz el atma nedeniyle tazminat davası açılması imkânı artık bulunmamaktadır.

Vakıf taşınmazları açısından; 5999 ve 6487 sayılı kanunlardan sonra açılması hedeflenen kamulaştırmaz el atma davalarında öncelikli olarak anlaşma İdareler arası uzlaşma usulü getirilmiştir. Böylece idarelerin 6 aylık bir süre içinde uzlaşma görüşmelerine davet edilmesi, daha sonra da yine 6 aylık bir süreç içinde de uzlaşma görüşmelerinin olumlu ya da olumsuz bir şekilde sonuçlandırılarak işin yazılı bir tutanağa bağlanması ilkesi benimsenmiştir.

Örnek Uygulamalar

Örnek olarak vakıflar genel Müdürlüğü veya mazbut vakıflara ait olan taşınmazların kamu kurularınca gerek kamulaştırmaz el atma gerekse kamulaştırma talebiyle yürütülen işlemlere ait örnek uygulamalar aşağıda verilmiştir. Dikkat çekici olması ve daha fazla öğeyi içinde bulundurması nedeniyle özellikle vakıflardan yapılan kamulaştırmalar konusunda örnekler verilerek araştırma sunulacaktır.

[36] Resmi Gazete, 1983, Kamulaştırma Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18215, 6203-6218.

Örnek Uygulama 1:

Mülkiyeti mazbut Müftü Cami Şerifi Vakfına ait Trabzon Merkez Çarşı Mahallesiinde kain ve tapununun 140 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel sayılı taşınmazlar Trabzon Merkez Mazbut Akar Taşınmaz Mallar Kütüğünün Cilt 1, sayfa 10, Sıra 97, 98, 99, 100 numarasında tescilli iken Vakıflar Genel Müdürlüğünün 12.09.1998 tarih ve 22482 sayılı yazısı ve eki Vakıflar Meclis Başkanlığının 05.08.1998 tarih ve 701/692 sayılı Vakıflar Meclis Kararı gereği taşınmazların terkininin vakıf kütüklerinden yapıldığı anlaşılmıştır. Ancak terkin edilen taşınmazların dosyaları bölge müdürlüğünde olmadığından işlemin ne şekilde yapıldığı anlaşılamamış olup, taşınmazların tapu sicilinden de terkin edilmesi için yukarıda zikrolunan Vakıflar Meclis Kararının gönderilmesi talep edilmiş, gelen cevabi yazı ekindeki meclis kararında şu hususlar yazılıdır.

“Taşınmazların 40 yıldan beri yol olarak kullanıldığına tespit edildiği, 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 38. maddesi gereğince taşınmazlara el koyma tarihinden itibaren 20 yıl geçmekle her türlü dava hakkının düşeceği ve İdaremizce yapılacak herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığından 26.06.1998 tarih ve 758 sayılı 1.Hukuk Müşavirliğinin mütalaasından anlaşıldığı bildirilerek, bahse konu taşınmazların kütük kayıt işlemlerinin yapılması istenilmektedir.

Takrir ve eki dosya incelenerek;

Vakıflar Tüzüğü'nün 34. Envanter Yönetmeliğinin 13. maddesi gereğince 140 ada 1, 2, 3, 4 parsel sayılı taşınmazların kütük terkin işlemlerinin yapılmasına, gereği için dosyanın Genel Müdürlüğe tevdiine oybirliği ile karar verilmiştir.” denilmektedir.

İşbu Meclis Kararı üst yazısında da Meclis Kararının gönderildiği terkin işleminin ilgili tapu müdürlüğünden yapılarak sonucundan Genel Müdürlüğe bilgi verilmesi yönünde talimat verilmiştir.

Vakıflar Meclis Kararının alındığı tarihte geçerli olan 2942'sk nin 38. maddesinin uygulanabilir olduğu anda dahi taşınmazların tek taraflı olarak terkinini anayasada güvence altına alınan mülkiyet hakkı kavramı ile örtüşmemektedir. Yasa koyucu burada kamulaştırmayı el atmadan dolayı el atan kuruma kamulaştırma kanunu kapsamında bir hak tanımış ancak bu hakkı tanıırken taşınmazın bedelinin ödenmeden taşınmazı alabileceği konusunda herhangi bir belirtme yapmamıştır. Zaten taşınmaza el atan kurumun taşınmazı tapu sicilinde kendi adına tescil ettirebilmesi için mutlaka taşınmaz mülkiyetinin devrine yönelik işlemlerden birinin gerçekleşmesi gerekmektedir. Aksi takdirde taşınmazın mülkiyeti taşınmaz maliki üzerinde devam eder. Ancak ilgili kurum 38.madde kapsamındaki 20 yıllık süreden daha fazla bir kullanımda bulunursa taşınmazın bedelini ödemek suretiyle taşınmazı kendi mülkiyetine alabilir. Bedel ödemeksizin taşınmazın ilgili kurum mülkiyetine geçişi yasal olarak mümkün

değildir. Bu noktada Vakıflar Meclis Kararı uyarınca taşınmazın tapu sicilinden terkini veya devri yasal olarak mümkün görülmemektedir. Bulduğumuz 2012 yılında değerlendirilecek olunursa taşınmazların güncel tapu kayıt örneklerinden görüleceği üzere taşınmazların mazbut vakfı adına tescilli olmakla birlikte taşınmazların tapu sicil defter sayfaları üzerinde mülkiyeti kısıtlayıcı herhangi bir şerh ve beyan bulunmamaktadır. Hali hazırda yol olan bu dört taşınmaza kamulaştırmasız el atma durumu söz konusudur. 5999'sk dan önce direkt olarak kamulaştırmasız el atma nedeniyle tazminat davası açma hakkı varken 5999 sk ile 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihleri arasındaki bu tür işlemlere bir takım kısıtlılık getirilmiştir. Bu durumda da yapılacak olan işlem kamulaştırma kanununda yapılan değişiklikle 5999'sk nın 1. maddesi uyarınca öncelikli olarak el atılan taşınmazın değeri ile ilgili olarak taraflar arasında uzlaşma yoluna gidilmesidir. Uzlaşılması ya da uzlaşılabilmesi durumunda en geç 12. ayın sonu itibari ile uzlaşma ya da uzlaşamama tutanağı düzenlenerek uzlaşılabilmesi durumunda da takip eden 3. ayın sonuna kadar sadece tazminat davası açma hakkı bulunmaktadır. 5999 ile 9.10.1956 tarihi ile 4.11.1983 tarihleri arasında sınırlandırılan kamulaştırma işlemine yönelik durumlar 6111 sayılı kanunla 4.11.1983 tarihinden sonrada uygulanır hükmü getirilmiştir.

Mevcut durumda yapılması gereken, imar planı ve mevcut durumda yol olarak ayrılan alana isabet eden bu taşınmazlar için müdahalenin menı davası açma mümkün görülmemektedir. Açılması gereken davanın kamulaştırmasız el atma nedeniyle tazminat davası olması gerektiği düşünülmektedir. Ancak kamulaştırma kanununda 5999 sk ile yapılan değişiklikle bu tür davalardan önce anlaşma yapma gerektiği öngörülmüştür. Bu kapsamda taşınmazın malikince ilgili idareye talepte bulunarak azami 12 aylık sürede bedelde uzlaşma ya da uzlaşamama sürecini başlatmak gerekmektedir. Bedelde anlaşma sağlansa da sağlanmasa da mülkiyetin devri için mutlaka Vakıflar Meclis Kararı alınması gerekmektedir. Zira bedelde anlaşılması durumunda devir için Vakıflar Meclis Kararı mutlaka gerekirken, bedelde anlaşamama durumunda mahkeme sadece bedeli tayin edecektir. Mülkiyet devri için yine Vakıflar Meclis Kararı almak gerektiği tespit edilmiştir.

Ancak, çalışmanın hazırlandığı tarihte mevzuatın incelenmesi sonucunda; 6111 sayılı kanunun 1983'den sonraki el koymalara ilişkin geçici 2. maddesi Anayasa Mahkemesi'nin 1/11/2012 tarihli ve E.: 2010/83, K.: 2012/169 sayılı Kararı ile iptal edilmiş ve, benzer nitelikteki hükümler meri olarak yürürlükte olan 6487 sayılı kanun ile getirilmiştir.

Örnek Uygulama 2:

Mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait İdare sicillerinin Rize Merkez Mazbut Hayrat 1 cilt, 2 sayfa, 12 sıra numarasında tescilli, tapu sicilinde ise

imar planında yolda kalan 565,59 m² alanın tamamının kamulaştırmamız el atma konusu olduğu gerekçeleriyle dosya bozularak el atma vardır diye yerel mahkemeye Aralık 2008 tarihinde geri göndermiştir. Yerel mahkemece yeniden yargılama yaparak keşif icra etti. Bilirkişiler bozulan dosyadaki bilirkişilerden farklı kişiler olup meslekleri itibariyle ziraat mühendisi, inşaat mühendisi ve fen bilirkişisi olarak da kadastro teknisyenidir. Bilirkişi heyetinin Temmuz 2009 tarihli raporunda takdir edilen 359.019,29 TL bedele ve taşınmazın bulunduğu konum ve imar hakları noktasında bilirkişilerin mesleki formasyonuna İdarece Eylül 2009 tarihinde itiraz edilmiştir. Emsal yönteme göre hazırlanan bilirkişi raporundaki emsal olduğu öngörülen taşınmazların daha değersiz mahallerde yer alması ve emsal katsayısının bilimsel ve mesleki bir tarzda belirlenmemiş olması ve bilirkişilerin mesleki olarak davaya tam hakim olmadıkları gerekçesiyle bilirkişi heyetinin yeniden belirlenmesi talep edilmiştir. Bunun üzerine taşınmaz üzerine 2. kez aynı bilirkişi heyetinden ek rapor alınması ile sonuçlanan bir keşif daha icra edildi. Şubat 2010 tarihli bilirkişi raporunda 590.634,75 TL olarak belirlenen bedel mahkemeye sunuldu. İdarece emsal yönteme göre hazırlanan bilirkişi raporundaki emsal olduğu öngörülen taşınmazların daha değersiz mahallerde yer alması ve emsal katsayısının bilimsel ve mesleki bir tarzda belirlenmemiş olması ve bilirkişilerin mesleki olarak davaya tam hakim olmadıkları gerekçesiyle bilirkişi heyetinin yeniden belirlenmesi talep edilmiştir. Ayrıca vakıf taşınmazın vergiye esas metrekaresi asgari birim bedelinin 1650,00 TL olduğundan hareketle bu bedelden aşağı kamulaştırma ve satış işleminin hukuki olarak yapılamayacağı ve kamulaştırmamız el atılan kısmın bedelinin de 967.168,14 TL edeceği raporlanarak Mayıs 2010 tarihinde Mahkemeye sunuldu. Mahkemece aynı mesleki formasyonda yeni bilirkişi heyeti oluşturularak keşif icra edildi. Haziran 2010 tarihi ile taşınmazın kamulaştırmamız el atılan kısmının bedeli olarak 363.745,06 TL edeceği raporlanarak Mahkemeye sunuldu. Mahkemece Şubat 2011’de verilen kararda taşınmazın kabulü ile 228.324,12 TL bedel takdir edilen kamulaştırmamız el atılan kısmın yol olarak ifraz edilerek terkin edilmesi yönünde hüküm vermiştir. İdarece verilen Mahkeme kararının bozulması talebi Mart 2011 tarihinde üst mahkeme olarak Yargıtay’a iletilmiştir. Yargıtayca İdarenin tespit ettiği asgari emlak vergi değeri olan 1650,00TL/m² den daha aşağıda olacak şekilde 608,00TL/m² bedel üzerinden bedel belirlenmesi ve yıkılan dükkanların yapı tipi olarak bir alt cetvelden hesaplanmasının yanlış olduğu tespit edilerek verilen karar bozularak dosya yerel mahkemeye Eylül 2011 tarihi itibari ile geri gönderilmiştir. Dosya 2011/718 esas numarası üzerinden işle görmekte olup, Nisan 2012 tarihli bilirkişi raporu ile taşınmazın kıymet takdiri 418.423,72 TL olarak tespit edildi. İdarenin itirazı ile farklı bir bilirkişi heyeti oluşturuldu Aralık 2013 tarihli bilirkişi raporunda taşınmaz kıymet takdiri 612.428,97 TL olarak yapıldı. Bu bedel tespit edilirken de

azı hatalar yapıldığı İdarece tespit edildiğinden itiraz edildi. Mahkeme aynı bilirkişi heyetinden ek rapor talebinde bulundu. Yargılama devam etmektedir. Anılan vakıf taşınmazın kamulaştırmaz el atma nedeniyle tazminat davası kapsamında kalan kısmı için yukarıda izah eden yargı sürecinde takdir edilen kıymet takdirleri aşağıda tablo halinde özetlenmiştir.

Tablo 1. Taşınmazın kamulaştırmaz el atmaya konu kısmının dava tarihi itibarı ile ederi

Değerlemeyi yapan birim	Kıymet Takdiri (TL)	Değerleme Tarihi
Rize Belediye Başkanlığı	141.397,50	Aralık 2005
Vakıflar Bölge Müdürlüğü	708.001,81	Haziran 2006
1. Bilirkişi Heyeti	228.324,12	Ağustos 2007
2. Bilirkişi Heyeti	359.019,29	Temmuz 2009
2. Bilirkişi Heyeti (Ek rapor)	590.634,75	Şubat 2010
Vakıflar Bölge Müdürlüğü	967.168,14	Mayıs 2010
3. Bilirkişi Heyeti	363.745,06	Haziran 2010
Mahkeme	228.324,12	Şubat 2011
4. Bilirkişi Heyeti	418.423,72 TL	Nisan 2012
5. Bilirkişi Heyeti	612.428,97 TL	Aralık 2013

Belediyece imar durumunda yol olarak ayrılmış sahaya isabet eden vakıf taşınmaz ilgili kısımlarının kamulaştırması için gerekli teklifin yapıldığı ve İdarece uygun görülmediği, Belediyece mülkiyetin devri konusunda idari dava açılması akabinde bedelde anlaşmaya gitmesi onda mutabık kalınmaması durumunda bedele yönelik de dava açarak kamulaştırmayı düşündüğü kısmın kamulaştırma işleminin yapılması gerekirken, kamulaştırmaz el atma yapıldığı, durumun İdarece tespit edilerek belirlenen kamulaştırma bedelinin yatırılması için Belediyenin bilgilendirildiği, gerekli bedellerin Belediyece ödenmemesinden konunun yargıya intikal ettirildiği, yapılan yargılamaalarda farklı bilirkişi heyetlerince rapor ve ek raporlar verildiği, taşınmazın belediye sınırları içinde kısmen arsa vasıflı imar planlı sahada olmasına rağmen ziraat mühendislerinin heyette yer aldığı, verilen bilirkişi raporlarındaki emsal taşınmazların vakıf taşınmazlar kıyasında hiçbir bilimsel kriterin göz önüne alınmadığı, vakıf taşınmazla alakası olmayan mahallerden emsal taşınmaz seçildiği, raporların eksik ve yeterli araştırma yapılmadan hazırlandığı, bilirkişilerin konunun uzmanlarından seçilmediği, farklı raporlarda çok farklı bedellerin tespit edildiği, verilen yerel

mahkeme kararlarının üst mahkemelerde bozulduğu ve yargılamanın devam ettiği tespit edilmiştir.

Örnek Uygulama 3:

Trabzon Merkez Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunan ve mülkiyetleri mazbut vakıflara ait 8 adet taşınmaz Tanjant 2 olarak bilinen şehir içi yol güzergâhında kalmaları nedeniyle Trabzon Belediye Başkanlığınca kamulaştırılmaları talep edildi. Ancak İdarece uygun görülmediğinden konu Belediyece İdari Yargıya iletildi. Belediye lehine sonuçlanan İdari yargı kararı üst Danıştay'ca da 2001 yılında onaylandı. Daha sonra taşınmazların kamulaştırma bedellerinde anlaşılmadığından konu tekrar yargıya intikal ettirildi. Tüm taşınmazlar için ayrı ayrı açılan davalar ve yapılan yargılamalarda takdir edilen kamulaştırma bedelleri yaklaşık ortalama 12 kat olacak şekilde artırıldı ve yargı süreci üst mahkemelerce de onanarak 2002 yılında tamamlandı. Tüm bedeller İdare hesabına yatırılarak kamulaştırmaya konu yol tamamlandı. 2010 yılında incelenen taşınmaz dosyalarında durumun tespiti üzerine tamamı kamulaştırılan taşınmazlar için mülkiyetin devrine yönelik Mahkeme Kararları ve kamulaştırma bedellerine yönelik Mahkeme Kararları ile birlikte Belediye ve Vakıflar yetki yazıları da hazırlanarak ilgili TM'den devir işlemi gerçekleştirildi. Örnek olması açısından Trabzon Merkez Cumhuriyet Mahallesi 200 ada 39 parsel sayılı 13,60 m² miktarlı ahşap dükkân vasıflı ve akar nitelikli vakıf taşınmaz için takdir edilen bedeller aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Tablo 2. Vakıf taşınmazın kıymet takdirleri

Değerlemeyi yapan birim	Kıymet Takdiri (TL)	Değerleme Tarihi
Kıymet takdir Komisyonu (5 kişi) 3 tanesi İl İdare Kurulunca 2 tanesi Belediye Encümenince	2.643.555.120	Temmuz 1999
Vakıflar Bölge Müdürlüğü	51.044.000.000	Temmuz 2011
1. Bilirkişi Heyeti	23.146.400.120	2001
2. Bilirkişi Heyeti	14.714.400.000	2002
3. Bilirkişi Heyeti	21.650.400.120	2002
Yerel Mahkeme	21.650.400.120	Ekim 2002
Yargıtay	21.650.400.120	Mart 2003

Belediyece kamulaştırılması düşünülen taşınmazların kamulaştırma kararına İdarece muvafakat edilmemesi üzerine önce İdari dava açarak kamulaştırmaya ilişkin mülkiyetin devri davası davayı açan Belediye lehine sonuçlandığı, daha sonra bedele yönelik olarak kamulaştırma kıymet takdir komisyonu ve İdarece çok farklı kıymet takdirleri öngörüldüğü bedele yönelik dava açıldığı, dava sürecinde birçok bilirkişi heyetince çok farklı raporlar hazırlandığı ve yerel mahkemece karar verildiği üst mahkemece kararın onanarak kesinleştiği, mahkeme sürecinin yaklaşık olarak 3 yıldan daha fazla sürdüğü, yolun tamamlanarak 2001-2002'de hizmete açıldığı, mahkemece takdir edilen bedellerin tahsil edildiği, kamulaştırılan 8 adet vakıf taşınmazın vakıf ve tapu sicilinde yapılan incelemede fiili olarak mevcut oldukları, gerekli devir işlemlerinin yapılmadığı, bu 8 adet taşınmaz için kamulaştırmaya konu olduklarına dair tapu sicilinde şerh olmasına karşın TAKBİS sisteminin kamulaştırma konusunda bir zorlama ya da uyarı yapmadığı, kamulaştırıcı kurumun ve İdarenin herhangi bir girişimde bulunmadığı, bedellerin tahsil edildiği halde gerek bedeli yatıran gerekse tahsil eden kurum tarafından bedele ilişkin mülkiyetin devri ile alakalı bir süreci başlatmadığı, bunların tespiti ile tüm kıymet takdir ve bedel artırım davalarının ile mülkiyetin devrine ilişkin mahkeme kararları ve kurum yetkilileri ile TM'de devir işleminin 2010 yılında gerçekleştirildiği, akabinde vakıf sicilleri ve bilgi sisteminden taşınmazların terkin edildiği tespit edilmiştir.

Örnek Uygulama 4:

Giresun İli, Merkez İlçe, Gemilerçekeği Mahallesi'nde kain ve tapunun 574 ada 25 parsel sayılı fındık bahçesi vasıflı, 5.789,00 m² miktarlı vakıf taşınmazın imar planında eğitim tesisi olarak tasarlanmış olması nedeniyle meri imar durumu göz önüne alındığında İdarece yatırıma dönüştürülme imkânı bulunmamaktadır. Ayrıca İdarece imar planı değişikliği teklifi ile vakıf taşınmazın imar durumunun ayrıntı nizam 4 kat olarak düzenlenmesini 18.02.2004 tarihinde Giresun Belediye Başkanlığına ve 02.11.2004 tarihinde Milli Eğitim Bakanlığına iletilmiş olup olumlu yanıt alınamamıştır.

Taşınmaz için Giresun Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 15.06.2006 tarih ve 13821 sayılı yazısı ve eki kıymet takdir komisyonu kararı uyarınca 213.382,54TL bedelle kamulaştırılması için İdareye müracaat edilmiştir.

Konuyla ilgili 21.06.2006 tarihli Trabzon Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nce hazırlatılan ekspertiz raporuna göre vakıf taşınmaz için tahmin edilen satış bedeli: 3.088.638,58 TL olarak belirlenmiştir. 19.07.2006 tarih ve 25 numaralı Bölge Müdürlüğü Komisyon Kararı ile anılan taşınmazın "1998 Yılı Genel Emlak Beyan Döneminde İdarece Beyan Edilen Değerinin Toptan Eşya Fiyat Endeksiyle" 2006 Haziran ayına Güncellenmesi ile elde edilen 3.557.294,30 TL emlak beyan değeri üzerinden kamulaştırılmasının uygun olacağı yönünde karar alınmıştır.



Şekil 5. Vakıf taşınmazın Google-Earth uydu görüntüsü

Belirlenen taşınmaz değeri 24.07.2006 tarih ve 1583 sayılı yazıyla Giresun Valiliği Millî Eğitim Müdürlüğüne gönderilmiş olup, uygun bulunmadığından Giresun İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği tarafından Giresun 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2006/327 esas sayılı dosyası ile İdare aleyhine kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davası açılmıştır. Dava dilekçesi ve tensip zaptı 29.09.2006 tarihinde İdareye teslim edilmiş olup, 07.03.2007 tarih ve 2006/327E-2007/110K.sayıllı karar ile davanın süre yönünden reddine karar verilmiştir. Giresun İl Özel İdaresinin temyiz talebi Yargıtay 5.Hukuk Dairesinin 04.06.2007 tarih ve 2007/5329E-2007/7257K. sayılı ilamıyla reddedilerek yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.

Giresun İl Özel İdaresinin 15.01.2008 tarih ve 455 sayılı yazısı uyarınca anılan vakıf taşınmazın 665.735,00 TL bedel üzerinden kamulaştırma yoluyla İdareden devralınması talep edilmiştir. 15.01.2008 tarihli Trabzon Vakıflar Bölge Müdürlüğü Uzlaşma Komisyonu ve Giresun İl Özel İdare Genel Sekreterliği Uzlaşma Komisyonu ortak kararıyla düzenlenen Uzlaşmazlık Tutanağına göre; Genel Sekreterlikçe teklif edilen 665.735,00 TL bedelin Bölge Müdürlüğü Komisyonunca hesaplanan 1.450.777,57 TL emlak beyan değerinden düşük olması gerekçesiyle anlaşma sağlanamamıştır.

Giresun İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği tarafından Giresun 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2008/40 esas sayılı dosyası ile İdare aleyhine kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davası açılmış ve dava evrakları 07.02.2008 tarihinde İdareye tebliğ edilmiştir. Davayla ilgili olarak mahkemece re'sen kamulaştırma bedelinin tespiti için; 2 ayrı bilirkişi heyetine yaptırılan rapor

sonucunda; 1. heyete hazırlanan raporda 2.494.595,88 TL bedel, 2. heyete hazırlanan raporda 2.245.136,292 YTL bedel tespit edilmiş olup mahkemeye sunulmuştur. Giresun 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 15.07.2008 Duruşma Tutanağından anlaşıldığı üzere istekli İdare davadan vazgeçmiştir.

Daha sonra, söz konusu taşınmazın 1.450.777,57 TL bedel üzerinden uzlaşma yoluyla kamulaştırmasının uygun olduğu Giresun Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 18.11.2008 tarih ve 22818 sayılı yazısıyla İdareye iletilmiş olup, 24.11.2008 tarih ve 2948 sayılı İdare yazısıyla, Giresun 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2008/40 esas sayılı dosyası ile İdare aleyhine kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davası bilirkişi heyetlerinin hazırladığı raporlardaki fiyatlardan aşağı kamulaştırma bedelinin uygun takdir edilemeyeceği iletilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yol yapımı için kamulaştırılan taşınmazların yol gibi çok zaruri bir ihtiyacın karşılanması amacıyla mutlak acil olarak kamulaştırılması gerektiğinden ya anlaşma yoluyla kamulaştırma yöntemine başvurulmuş ya da mahkeme kararına göre kamulaştırma işlemi gerçekleştirilerek kamu yararı kararına uygun süreç tamamlanmıştır. Ancak vakıf taşınmazın imar durumunda eğitim tesisi olması ve kamulaştırmayı yapacak olan kurumun davadan vazgeçmesi durumları göz önüne alındığında İdare olarak anlaşma yoluna gidilmesinin uygun olacağı düşünülmüştür. Zira yaklaşık 25 yıldır imar planında eğitim tesisi olarak tasarlanmış bu taşınmazın, istekli idare ile anlaşılabilmesi durumunda fındık bahçesi olarak kullanımının İdareye yıllık 1985,00 TL den başka bir getirisi olmayacağı da göz önüne alınmalıdır.

Buna göre birçok kez farklı kurumlarca ve farklı yöntemlere göre satış değeri hesaplanan vakıf taşınmaz için hesaplanan toplam satış miktarları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Vakıflar Meclisince de 1.600.000,00 TL bedel üzerinden devri uygun görülen vakıf taşınmaz Giresun İl Özel İdaresine okul olarak kullanmak şartıyla devredilmiştir.

Tablo 3. Kamulaştırılan taşınmaz için takdir edilen değerler

Değerlemeyi Yapan Birim	Tarih	Toplam Değerleme Miktarı (TL)
Giresun Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	15.06.2006	213.382,54
Trabzon Vakıflar Bölge Ekspertiz Raporu	21.06.2006	3.088.638,58
Trabzon Vakıflar Bölge Komisyon Kararı	19.07.2006	3.557.294,30
Giresun İl Özel İdare Genel Sekreterliği	15.01.2008	665.735,00
Giresun 2.Asliye Hukuk Mahkeme 1.bilirkişi heyeti	14.03.2008	2.494.595,88
Giresun 2.Asliye Hukuk Mahkeme 2.bilirkişi heyeti	14.05.2008	2.245.136,29
Giresun Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	18.11.2008	1.450.777,57
1998 beyan değerinin 2009 TEFE' ne güncellenmesi	Mayıs.2009	4.778.130,38
2009 emlak vergi değerine göre	23.06.2009	726.519,50
Trabzon Vakıflar Bölge Ekspertiz Raporu	27.08.2009	1.389.360,00 TL
Trabzon Vakıflar Bölge Komisyon Kararı	28.08.2009	1.600.000,00 TL

Taşınmazın imar durumun 1985 den bu yana okul alanı olarak tahsis edildiği, kamulaştırma işleminin 2004 yılında kadar başlatılmadığı, İdarece plan değişikliği teklifi ile konut alanına çevrilmesi talebinin Millî Eğitim Bakanlığınca uygun görülmediği, Haziran 2006'da kamulaştırma sürecinin başlatıldığı, farklı kurumlarca farklı bedellerin tespit edildiği, konunun yargıya intikal ettirildiği, farklı bilirkişi heyetlerince farklı bedeller belirlendiği, belirlenen bedellerin kamulaştırıcı kurumca uygun görülmemesi üzerine davanın takibe bırakıldığı, kamulaştırma için tekrar görüşmelerin başlatıldığı, Ağustos 2009 itibarı ile kamulaştırma bedelinde mutabakata varıldığı, Vakıflar Meclis Kararı ile 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 12 ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı Kanunla değişik 30. maddesi gereğince Giresun Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğüne tahsis edilmek üzere Maliye Hazinesine devredilmesinin uygun olduğu, ancak kamulaştırmanın İl Özel İdaresince yapılması nedeniyle Meclis Kararındaki “Maliye Hazinesi” ifadesinin “Giresun Valiliği İl Özel İdaresi” şeklinde düzeltilmesi için ikinci bir Meclis Kararı alınarak tapu devir işleminin tamamlandığı tespit edilmiştir.

gösteren bir karar alınır.” hükmü uyarınca bu taşınmaz için Kamu Yararı Kararı alınmasına gerek olmayıp Genel Müdürlükçe kamulaştırmaya başlamasına izin verilmiştir.

Bilindiği üzere 2863 sayılı yasanın 15. maddesinin c) fıkrasında “*Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanları, imar planında yola, otoparka, yeşil sahaya rastlıyorsa bunların belediyelerce; sair kamu kurum ve kuruluşlarının bakım ve onarım ile görevli oldukları veya kullandıkları bu gibi kültür varlıklarının korunma alanlarının ise, bu kurum ve kuruluşlarca, kamulaştırılması esastır.*” hükmü uyarınca taşınmazın kıymet takdirinin vakıfların kamulaştırması gerektiği alan için ayrı Belediyenin kamulaştırması gereken alan için ayrı olacak şekilde yapılması ve bu nedenle de taşınmazın ifrazen kamulaştırılması gerekmiştir.

Bu şekilde öncelikli olarak taşınmazın toplam değeri konusunda taşınmaz sahipleri ile Belediye ve Vakıflar olarak anlaşma sağlanıp, taşınmazın ifrazı gerçekleştirildi. Akabinde Vakıflar dini tesis alanına isabet eden ve 493 parsel numaralı olan taşınmazı Belediye ise 494 numaralı taşınmazı kamulaştırdı. Bu örnekte görüleceği üzere, taşınmazın kamulaştırılmasında maliklerle gerek Vakıflar ve gerekse Belediye anlaşma noktasında büyük problemler yaşamamıştır. Zira taşınmaz malikleri de taşınmazlarının imar durumunu bildiklerini, bu nedenle de cami alanı ile yolda kalmasından ötürü kamulaştırması gerektiğini kendileri de ifade etmişlerdir.

BULGULAR VE TARTIŞMA

Yukarıda mevzuat hükümleri ve mevcut uygulama örnekleri birlikte sunulurken Vakıflar Genel Müdürlüğü özelinde mazbut vakıf taşınmazların ne şekilde kamulaştırıldıkları özetlenmeye çalışılmıştır. Görüldüğü üzere taşınmazların kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma süreçlerinde bir takım sorunların olduğu ve bu sorunların verilen örneklerde benzer nitelikte tespiti yapılmıştır. Şöyle ki;

Vakıf taşınmazlara özellikle Belediye’ler tarafından kamulaştırmaz el koyulduğu, bu durumun Vakıflar Genel Müdürlüğüne tespit edilmesi halinde kanuni süreçlerin başlatıldığı 5999 ve mülga 6111 geçici 2. maddesi, meri 6487 sayılı yasalardan önce VGM tarafından bu tip el atmaların tespiti halinde 2 çözüm yolu bulunmaktadır. İlk olarak; söz konusu taşınmazın mevcut durumu itibarı ile VGM tarafından değerlendirme imkânı bulunmaması halinde el atan kuruma karşı açılacak olan kamulaştırmaz el atma nedeniyle tazminat davası yoluna gidilmesidir. İkinci olarak ise, söz konusu taşınmazın VGM tarafından elde tutulmasında fayda görülen imar hakları ve mevcut durumu itibarı ile değerlendirme imkânı olan, ya da gelecekte değer artışı beklenen bir taşınmaz olması

durumunda da müdahalenin men'i (ve kal) davası açılması yoluna gidildiği bilinmektedir. 2 durumda davanın açıldığı tarihe kadar olan izinsiz ve haksız kullanımdan ötürü ayrı bir dava konusu olarak da ecrimisil davası açılması gündeme gelebilmektedir.

Ancak 5999 ve 6487 sayılı kanunlardan sonra, diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca el atılan vakıf taşınmazların tespit edilmesi durumunda; direkt dava açma şansı ortadan kalkmıştır. Öncelikli olarak el atmayı yapan kurumla anlaşma ve kamulaştırmaya davet etme talebi yazılı olarak ilgili kuruma iletilmelidir. Çünkü bu kanunlarla, kamulaştırma kanununa eklenen geçici 6. madde ile bu tip davalarda ön şart olarak uzlaşma veya uzlaşmazlık görüşmelerinin idareler arasında yapılması ve bununda tutanağa bağlanması koşul tutulmaktadır.

Bu tip davalarda vakıf taşınmazların değerinin tespitine ilişkin olarak; değer tespitinin yapılmasında mahkeme tarafından seçilen bilirkişilerce 492 sayılı yasa hükmüne aykırı bir şekilde taşınmazın asgari arsa ve arazi emlak vergi değerinin altında değer tespiti yapıldığı, bu değerlerin farklı bilirkişilerce birbirinden çok farklı olarak hesaplandığı tespit edilmiştir.

Değer tespitlerinde sıkça emsal (karşılaştırma) yöntemi kullanılmasına karşın, bu yöntemin temel prensibi olan 6 adet emsal taşınmaz belirlenmesi ve bunların ortalama değeri alınması yerine emsal taşınmazlardan bir tanesi uygun emsal olarak belirlenmekte ve bu emsal nasıl hesaplandığı, hangi bilimsel kriterle tespit edildiği anlaşılamayan bir katsayı ile dava konusu taşınmazdan x kadar değerli/değersiz denilmek suretiyle bir hesaplama yöntemi uygulandığı görülmüştür.

Bilirkişi heyetlerinin teşekkülünde, dava konusu taşınmazın özelliği, imar planı kapsamında kalıp kalmadığı, arsa /arazi olup olmadığı ve hangi mesleki disiplin tarafından değerlendirilmesinin yapılması gerektiği noktasında da, bazı sorunların olduğu özellikle bilirkişi olarak arazi ve mahkemelerce belirlenen bazı kişilerin yoğun bir şekilde bu tip davalarda bilirkişilik yaptığı, ancak buna karşın bazı bilirkişi raporlarının bilimsel ve teknik içerik yönünden çok yetersiz olduğu belirlenmiştir.

Mahkemelerin bu tip davalarda karar verme sürecinde değer tespitinden kaynaklı sorunları aşamadığı, çözüm noktasında çoğunlukla iki bilirkişi heyetine hazırlatılan taşınmazın değerinin ortalamasının alınarak, mahkeme kararının verildiği, ayrıca karar verilmesinde farklı mahkeme ve hakimlerce farklı sürelerde kararlar çıkabildiği belirlenmiştir.

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Kamulaştırma konusu olan vakıf taşınmazların değer tespitlerinin yapılmasında bazı sıkıntılar olduğu, özellikle kurumlar arası değerlendirme farklılıklarını belirlendiği, kamulaştırma yapan kurumun değeri düşük olarak tespit etme eğiliminde, VGM teşkilatında bu kamulaştırma konusu taşınmazı değerleyenlerin ise yüksek tespit etme eğiliminde olduğu belirlenmiştir. Bu sonunun çözümü noktasında 2 çözüm önerisi getirilmiştir.

Bunlardan birincisi; kurumlar arası yapılacak olan kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atmalarda 4 yılda bir belirlenen ve kalan 3 yılda revize edilerek güncellenen “*asgari arsa ve arazi emlak vergi değeri*” üzerinden işlem yapılmasının, kanunla hüküm altına alınması durumunda, kurumların ayrıca değerlendirme çalışması yapmasına olan zorunluluk minimize edilecektir. Yapılı taşınmazların kamulaştırılmasında yapı bedeli için yapının cinsine göre, yıpranma payı da dikkate alınarak maliyet hesabı yapıp taşınmazın arsa değerine eklenmesi ile de yapıli taşınmazların kamulaştırma değerleri belirlenebilir.

İkinci olarak da değerlemeyi kamulaştırma süreci dışında hakem bir kurum tespit edilerek bu kurumun yürütmesi veya SPK lisanslı değerlendirme uzmanlarının belirlemesi daha objektif bir çözüm olacaktır.

Dava konusu taşınmazın imar planı kapsamında kalıp kalmadığı, arsa mı yoksa arazi mi olduğu, etrafındaki yapılaşma durumu gibi mevcut durum tespitinin iyi bir şekilde analiz edilerek bu analiz sonrasında tespit edilecek bilirkişi heyetinin disiplinler arası mesleklerden belirlenmesi, taşınmazın değerinin daha objektif belirlenmesinin önünü açacaktır.

Davaların süre yönünde çok uzun zamanlarda tamamlandığı gerçeği göz önüne alındığında, dava konusu işin niteliğine göre belirlenecek makul bir sürede davanın tamamlanması yönünde verilerin toplanması ve bilirkişi raporunun hazırlanması da dahil olmak üzere tarafların savunma ve iddiaları ile görüşlerinin alınması eş zamanlı olarak gerçekleştirilmelidir. Dava süreleri yaklaşık olarak belirlenmeli ve mümkün mertebe bu sürelerde davaların tamamlanmasını sağlanması yoluna gidilmelidir.

Davalarda hazırlanacak bilirkişi raporlarının bilimsel ve teknik noktada istenilen düzeyde olması adına, değerlendirme konusu taşınmazın temel özellikleri ile emsal alım-satımların temelinde çok uzun olmayan kısa ve özet raporlar hazırlanmasının sağlanması yönünde taslak bilirkişi rapor formatı hazırlanmalıdır.

Özellikle 5999 ve 6487 sayılı kanunlardan sonra kamu kurumları arasındaki kamulaştırma yani devirlerde tespit akabinde açılan davaları sekteye uğrattığından, bu kanunların özellikle kamulaştırma ödeneği ayrılmayan işlerde istismar konusu olabileceği değerlendirilmektedir.

TEŞEKKÜR

Bu çalışma birinci yazarın doktora tez çalışmasının bir kısmından üretilmiş olup, çalışmaya katkıda bulunan KTÜ ve İKÇÜ Harita Mühendisliği bölümü öğretim üyeleri ile Vakıflar Genel Müdürlüğü idari ve teknik personellerine, Av. Metin Durmuş, İnş. Yük. Müh. İsmet Çalık, Sn. Hüseyin Bülbül ve Sn. Yetkin Kurt'a göstermiş oldukları katkılardan ötürü teşekkür ederiz.

KAYNAKÇA

- ADB (2007), *Compensation and Valuation in Resettlement: Cambodia, ADB, People's Republic of China and India.*
- Akyol N., Yomralıoğlu Y.ve Uzun B., 1992. Türkiye'de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Trabzon. Sayfa 157-165.
- Alemu BY., 2013. Expropriation, valuation and compensation practice in Ethiopia, *Property Management*, DOI 10.1108/02637471311309436, Vol. 31 No. 2, pp. 132-158
- Bruce, J. W., 1998. *Tenure Brief, Review of Tenure Terminology*, Land Tenure Center, An Institute for Research and Education on Social Structure, Rural Institutions, Resource Use, and Development, University of Wisconsin, 8 pages,, Madison.
- Çete, M., 2008. *Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı*, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Çete M. ve Yomralıoğlu T., 2009. *Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı*, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi 2009/1 Sayı 100
- Çete M., 2010, *Turkish Land Readjustment: Good Practice in Urban Development*, *Journal of Urban Planning and Development*, 2010.136:373-380.
- Çoruhlu Y.E., 2013. *Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesinde Yönetim Sorunları ve Çözüm Yaklaşımları*, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Çoruhlu, Y.E. ve Demir, O., 2013, *Kültür Varlığı Olan Vakıf Taşınmazlarda Arazi Yönetim Sorunları*, *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 5, 1, 47-60.
- He Z. and Asami Y., 2014, *How Do Landowners Price their Lands during Land Expropriation and the Motives Behind It: An Explanation from a WTA/WTP Experiment in Central Beijing*, *Urban Studies*, 51(2) 412–427, February 2014
- Leonard, R. ve Longbottom, J., 2000. *Land Tenure Lexicon, A Glossary of Terms from English and French Speaking West Africa*, International Institute for Environment and Development, London,, 75s.
- Nelson, A. and Lang, R. (2007) *The next 100 million*, *Planning*, 73(1), pp. 4–6.
- Resmi Gazete, 1982, *Türkiye Cumhuriyeti Anayasası*, Başbakanlık Basımevi 17863, 129-182.
- Resmi Gazete, 2001, *Türk Medeni Kanunu*, Başbakanlık Basımevi 24607, 8049-8210.
- Resmi Gazete, 1983, *Kamulaştırma Kanunu*, Başbakanlık Basımevi 18215, 6203-6218.
- Resmi Gazete, 2008, *Vakıflar Kanunu*, Başbakanlık Basımevi 26800, 1-5.
- Resmi Gazete, 1983, *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu*, Başbakanlık Basımevi 18113, 5879-5900.
- Schnidman, F., 1988. "Land readjustment: an alternative to development exactions." *Private supply of public services*, R. Alterman, ed., New York Univ., NY, 250–263.
- Seele, W., (1982). *Land Readjustment in the Federal Republic of Germany*. In W. Doebele (ed.) *Land Readjustment*, D.C. Health and Co. Lexington, Mass, 175-205.
- Seele, W., (1994). *İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı Üzerine, İstanbul'da İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı*, Panel, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, 28-29-30 Kasım / 1 Eylül.

Türk ŞS., ve Ünal Y.2003. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı, itüdergisi/a, mimarlık, planlama, tasarım, Cilt:2, Sayı:1, 111-118

URL-1, Güncel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu, Resmi İnternet Sitesi, <http://www.tdk.gov.tr>. 30.01.2012.

URL-2, Haritacılık Sözlüğü, Harita Genel Komutanlığı Resmi İnternet Sitesi, http://www.hgk.msb.gov.tr/sozluk/turkce_sorgu.asp. 30.01.2012.

URL-3, Universal Declaration of Human Rights, All Human Rights for All, Fiftieth Anniversary of the Universal Declaration of Human Rights (1948-1998), <http://www.un.org>. 30.01.2012.

URL-4, Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, Council of Europe, Registry of the European Court of Human Rights, Rome, 39s. 30.01.2012.

Yomralioglu, T., Uzun, B. and Nisanci, R., 2008. Land Valuation Issues of Expropriation Applications in Turkey. Land Reform, 1: 80-90.

Yomralioglu, T., İnan, Hİ., Aydinoglu, AA. and Uzun, B. 2009. Evaluation of Initiatives for Spatial Information System to Support Turkish Agriculture Policy, Scientific Research and Essay Vol.4 (12), pp. 1523-1530,