

Yüksek Voltajlı İletim Hatları ve Taşınmaz Değeri

Seda Nur Marabaoğlu^{1, *}, Bayram Uzun²

¹Gümüşhane Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 29000, Gümüşhane.

²Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 61080, Trabzon.

Özet

Bir ülkenin siyasi, ekonomik, askeri ve stratejik olarak etkin olabilmesi, o ülkenin sınır, mülkiyet, gıda, enerji, siber, vb. alanlardaki güvenliğinin sağlanmasıyla mümkündür. Bu alanların güvence altına alınması toplumsal huzurun oluşması bakımından da hayati öneme sahiptir. Öte yandan, artan nüfus ve teknolojik gelişmelere bağlı olarak elektrik enerjisine olan ihtiyaç giderek artmaktadır. Bu durum, yeni üretim tesisleri ve dolayısıyla iletim hatlarının kurulmasını gerektirmektedir. Bu hatların inşasıyla, hem insanlar hem de hattın geçtiği güzergâhtaki taşınmaz sahipleri olumsuz etkilenmektedir. Taşınmazların alım-satımındaki zorluk, engel, görsellik, vb. faktörler taşınmaz değerini olumsuz etkilediği için bu hatların giderek yaygınlaşması taşınmaz sahiplerini huzursuz etmektedir.

Mülkiyet güvenliği bağlamında, yüksek voltajlı iletim hatları taşınmaz üzerinde olumsuz etkiler yarattığı için irtifak kamulaştırmasına konu olmuştur. İrtifak kamulaştırmasında idare, ihtiyacı olan taşınmazın mülkiyetini devralmak yerine taşınmazın belirli bir kesimi, yüksekliliği, derinliği veya kaynak üzerinde kendi lehine irtifak hakkı tesis etmektedir. Böylelikle; hem idare, mülkiyet için ödeyeceği kamulaştırma bedelinden daha az bir bedel ödemekte, hem de taşınmaz üzerinde irtifak yoluyla kamulaştırma işlemi yapılan taşınmaz sahibi, taşınmazı üzerinde tasarrufta bulunma hakkını korumaya devam etmektedir. Ancak, irtifak kamulaştırması için belirlenen bedelin tam olarak formülize edilememesi, uygulamada sosyal, ekonomik ve hukuki sorunlara sebep olmaktadır. Hukuki olarak, irtifak kamulaştırması 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 4. ve 11. maddelerinde açıklanmaktadır. Esasen, kanunun her iki bendi de irtifak kamulaştırmasını uygulamaya yol gösterecek şekilde açıklayamamaktadır. Bu sebeple, irtifak kamulaştırması genel olarak Yargıtay kararları ile yönlendirilmektedir.

Bu çalışmada, irtifak kamulaştırma bedelinin Türkiye’de ve seçilmiş bazı ülkelerde nasıl belirlendiğinden bahsedilecektir. Ayrıca, bu ülkelerde irtifak kamulaştırma bedeli belirlenirken dikkate alınan faktörlere (taşınmazın cinsi, irtifakın niteliği, irtifakın geçiş şekli, vb.) değinilecektir. Yargıtay kararları ışığında irtifak kamulaştırmasının temel ilkeleri vurgulanacaktır.

Anahtar Sözcükler

İrtifak, Kamulaştırma, Değer, İrtifak bedeli, Yüksek Voltajlı İletim Hattı

1. Giriş

Günümüzde, enerji güvenliği olmadan siyasi, ekonomik, askeri ve stratejik alanlarda güvenlikten söz etmek mümkün değildir. Bir ülkenin enerji güvenliği, sınır, mülkiyet, gıda ve siber güvenliği kadar önemlidir. Bunun yanı sıra, artan nüfus ve teknolojik gelişmelere bağlı olarak elektrik enerjisine olan ihtiyaç giderek artmaktadır. Bu durum, yeni üretim tesisleri ve dolayısıyla iletim hatlarının kurulmasını gerektirmektedir. Bu hatların inşasıyla, hem insanlar hem de hattın geçtiği güzergâhtaki taşınmaz sahipleri olumsuz etkilenmektedir. Bu hatlar taşınmaz değerini olumsuz etkilediği için özellikle taşınmaz sahipleri bu durumdan rahatsız olmaktadır.

İrtifak kamulaştırma bedeli ile ilgili gerek hazırlanan bilirkişi raporları gerekse kamulaştırma kanunu, uygulamada yol gösterici nitelikte değildir. Bu da, uygulamalarda hem adaletsizliklere sebep olmakta hem de devleti mali yönden zarara uğratmaktadır. Bu yüzden, irtifak bedeli tespiti çalışmalarındaki tutarsızlıklar standart bir çerçeveye oturtulmalıdır.

2. Kamulaştırma

Kamulaştırma, Mülkiyet (Tam) ve İrtifak (Kısmen) Kamulaştırması olarak ikiye ayrılır.

2.1. Mülkiyet Kamulaştırması

Bir taşınmaz mal üzerinde, herhangi bir kişinin edinebileceği en kapsamlı hak “mülkiyet hakkı”dır. Bu hak, sahibine, hukuk düzeni çerçevesinde sahip olduğu şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi veren en kuvvetli aynî haktır.

Kamulaştırma ise mülkiyet hakkına getirilmiş kanunî bir sınırlamadır. Mülkiyete konu olan menkulün elde bulundurma yetkisine, kamu yararı gerekçesiyle son veren bir uygulamadır.

Kamulaştırmaya temel olacak hükümler Anayasamızda, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde bulunmaktadır.

Anayasanın 46. maddesinde doğrudan, 35. ve 47. maddelerinde dolaylı olarak kamulaştırmayı düzenleyen hükümler bulunmaktadır. Anayasanın 46. maddesinin ilk fıkrasına göre “Devlet ve kamu tüzelkişileri; 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.”

* Sorumlu Yazar: Tel: (0456)2331000

E-posta: sedanurturan@gumushane.edu.tr (Marabaoğlu S. N.), buzun@ktu.edu.tr (Uzun B.)

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 1. maddesinde ise kanunun kapsamı belirlenmiştir. Buna göre, “Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.”

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi 1 No.lu Ek protokolün 1. maddesinde de mülkiyetin korunması ile ilgili hüküm yer almaktadır. Buna göre, “ Her gerçek ve tüzel kişinin, mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerinde uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.”

2.2. İrtifak Kamulaştırması

TDK sözlüğüne göre “irtifak hakkı”, başkasının arsa, yol, bahçe vb. taşınmaz malından belirli bir yolda yararlanma hakkıdır. İrtifak hakkı da tıpkı mülkiyet gibi bir aynı haktır. Ancak mülkiyet hakkının aksine irtifak hakkı bir şey üzerinde tasarrufta bulunma hakkı vermez. Sahibine bir şey kullanma veya o şeyden yararlanma hakkı veren sınırlı bir aynı haktır.

İrtifak kamulaştırmasında idare, ihtiyacı olan taşınmazın mülkiyetini devralmak yerine, taşınmazın belirli bir kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kendi lehine irtifak hakkı tesis etmektedir. Böylelikle; hem idare, mülkiyet için ödeyeceği kamulaştırma bedelinden daha az bir bedel ödemekte, hem de taşınmaz üzerinde irtifak yoluyla kamulaştırma işlemi yapılan taşınmaz sahibi, taşınmazı üzerinde tasarrufta bulunma hakkını korumaya devam etmektedir.

Mülkiyet güvenliği bağlamında, yüksek voltajlı iletim hatları taşınmaz üzerinde olumsuz etkiler yarattığı için irtifak kamulaştırmasına konu olmuştur. Bu hatların taşınmazın değerini ne derece etkilediği yıllardır tartışma konusu olup, hâlen çözülebilmemiş değildir. Bu durumdan özellikle taşınmaz sahipleri huzursuz olmaktadır.

Hukuki olarak, irtifak kamulaştırması 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 4. ve 11. maddelerinde açıklanmaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 4. Maddesine göre “taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya taşınmaz üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.” K.K. 11. maddesinde ise irtifak hakkına kısmen değinilmiştir. Bu da, “kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir .”

Ancak, kanunun her iki bendi de esasen, irtifak kamulaştırmasını uygulamaya yol gösterecek şekilde açıklayamamaktadır. Bu nedenle irtifak kamulaştırması genel olarak Yargıtay kararları ile yönlendirilmektedir (Şenol, 2012). Çünkü bu konu ile ilgili bir açıklama yönetmeliği yoktur.

Yargıtay'ın tanımına göre; taşınmazın kamulaştırma öncesindeki değeri ile irtifakın geçmesinden sonraki değeri arasındaki fark irtifak kamulaştırma bedelidir. Bu kamulaştırma bedelinin nasıl tespit edilmesi gerektiğini Yargıtay kararlarında görmektediriz.

Yargıtay 5.H.D. 31.5.2012 tarih 2012/5766E ve 2012/11506K sayılı kararında “zemin bedeli bulduktan sonra taşınmaz üzerinde bulunan yapının davacıya ait olup olmadığı belirlenerek, binaların davacıya ait olması halinde, resmi birim fiyatları esas alınıp yıpranma payı da düşülerek değerleri tespit edilip, taşınmazın toplam bedeli esas alınarak, irtifak hakkı nedeniyle taşınmazın tümünde meydana gelecek değer düşüklüğü oranı belirlenip, bu oranla toplam bedel miktarı çarpılarak irtifak hakkı karşılığının tespit edilmesi gerekir.”

Yine **Yargıtay 5.H.D. 09.09.2014 tarih 2014/6332E ve 2014/20316K** sayılı kararında “taşınmazın niteliği, tamamının yüzölçümü, geometrik durumu ve enerji nakil hattı güzergâhı dikkate alınarak değer düşüklüğü oranı belirtilmek suretiyle irtifak hakkı karşılığının tespit edilmesi gerekir.” değer düşüklüğü oranını belirlerken dikkate almamız gereken etkenleri belirtmiştir.

Kamulaştırmaya konu taşınmaz, 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi uyarınca üzerinde TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine tesis edilmiş Yüksek Voltajlı İletim Hattına ilişkin irtifak hakkı şerhi ile birlikte pylon (elektrik direği) yeri kamulaştırılan idare adına tapuya tescil edilir.

2.2.1. Değer Düşüklüğü Oranının (DDO) Belirlenmesi

2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 11. maddesinin son fıkrası hükmüne göre kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde kamulaştırma bedeli, bu kamulaştırma nedeniyle taşınmazın tamamında oluşacak değer düşüklüğüdür. Başka bir deyişle, taşınmazın kamulaştırma öncesindeki değeri ile irtifakın geçmesinden sonraki değeri arasındaki fark kamulaştırma bedelidir. Bu bedel taşınmazın büyüklüğüne, kullanma biçimine, arsa ya da tarım arazisi oluşuna, irtifakın niteliği ile geçtiği yer ve kapladığı alana göre yüzde olarak belirlenir ve irtifakın taşınmazda doğurduğu bu değer düşüklüğü oranına göre kamulaştırma bedeli bulunur.

4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda yer almamasına rağmen, İrtifak kamulaştırmalarında Yargıtay'ın ilgili Dairelerinin uyguladığı bir hesaplama formülü vardır. Bu formülde, irtifakın taşınmazda ortaya çıkarmış olduğu olumsuzluk ve aleyhe etkilenme sistemi üzerinden bir düzenleme yapılmıştır. Değer düşüklüğü hesaplama formülü arsa ve arazilerde farklıdır. Buna göre;

- F: taşınmazın alanı, İHA: İrtifak Hakkı Alanı, İRb: İrtifak Bedeli ise
- Arsalar $DDO=(İHA \times \%50)/F$
- Arazilerde $DDO=(İHA \times \%35)/F$
- $İRb=DDO(\%) \times F$

formülleri kullanılarak DDO ve irtifak bedeli hesaplanır.

DDO' nun hesaplamasında uyulması gereken kural ile ilgili Yargıtay kararı aşağıdadır.

YARGITAY 18. H.D. 2005/1210E ve 2005/1082K sayılı kararında “üzerinde irtifak hakkı kurulması nedeniyle taşınmazda oluşacak değer düşüklüğü oranının saptanmasında taşınmaz malın cinsi, yüzölçümü, kullanım biçimi ile irtifak hakkının niteliği (akaryakıt boru hattı, elektrik enerji hattı vb), bunun taşınmazda kapladığı alan, yeri ve yönü göz önünde bulundurulmalıdır. Yargıtay uygulamalarında üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan taşınmazda bu irtifak nedeniyle oluşacak değer düşüklüğünün (taşınmazın cins ve niteliğine uygun kullanımı önemli ölçüde etkileyen özel bir durum yoksa) irtifaktan etkilenen alanın mülkiyet değerinin arazide %35' ini, arsada ise %50' sini geçmeyeceği kabul edilmektedir.”

2.2.2. Yargıtay Kararları Işığında İrtifak Kamulaştırmasının Temel İlkeleri

İrtifak kamulaştırmasında uygulamaya yol gösterici nitelikte bir kaynak olmadığından, uygulama genel olarak Yargıtay kararları ile yönlendirilmektedir. Aşağıda ise, irtifak kamulaştırması ile ilgili bazı kalıplaşmış Yargıtay kararları verilmiştir.

- 1) İrtifak hakkı kurulması amacıyla yapılan kamulaştırmalarda, mülkiyet kamulaştırması gibi aynı değerlendirme usulü uygulanır. Şöyle ki, önce zemin kamulaştırmasında olduğu gibi taşınmazın zemin metrekaresi birim değeri tespit edilir. Sonra da, irtifak hakkı tesisine konu olan Yüksek Voltajlı İletim Hattının taşınmazın tamamında sebep olacağı Değer Düşüklüğü Oranı (DDO) hesaplanır.
- 2) İrtifak kamulaştırmasında dikkat edilmesi gereken husus; irtifak hakkına konu Yüksek Voltajlı İletim Hattının sadece zeminde işgal ettiği izdüşüm alanı değil, taşınmazın tamamında meydana getireceği DDO'nun hesaplanması gerekmektedir.
- 3) İrtifak hakkına ilişkin kamulaştırma bedeli; taşınmazın üzerinde bina varsa, zemin ve bina bedeli toplamı üzerinden hesaplanmalıdır.
- 4) Yüksek Voltajlı İletim Hattı irtifakı sebebiyle öngörülen bedel, irtifak alanının kamulaştırma bedelinden yüksek çıkması halinde, irtifak kamulaştırması sebebiyle verilebilecek bedel, irtifak alanının zemin bedelini aşmamalıdır.
- 5) Eğer Yüksek Voltajlı İletim Hattı dışında taşınmaz üzerine dikilen pylon varsa; önce direk yerinin zemin bedeli hesaplanır ve taşınmazın alanından direk yeri alanı düşüldükten sonra DDO hesaplanır.

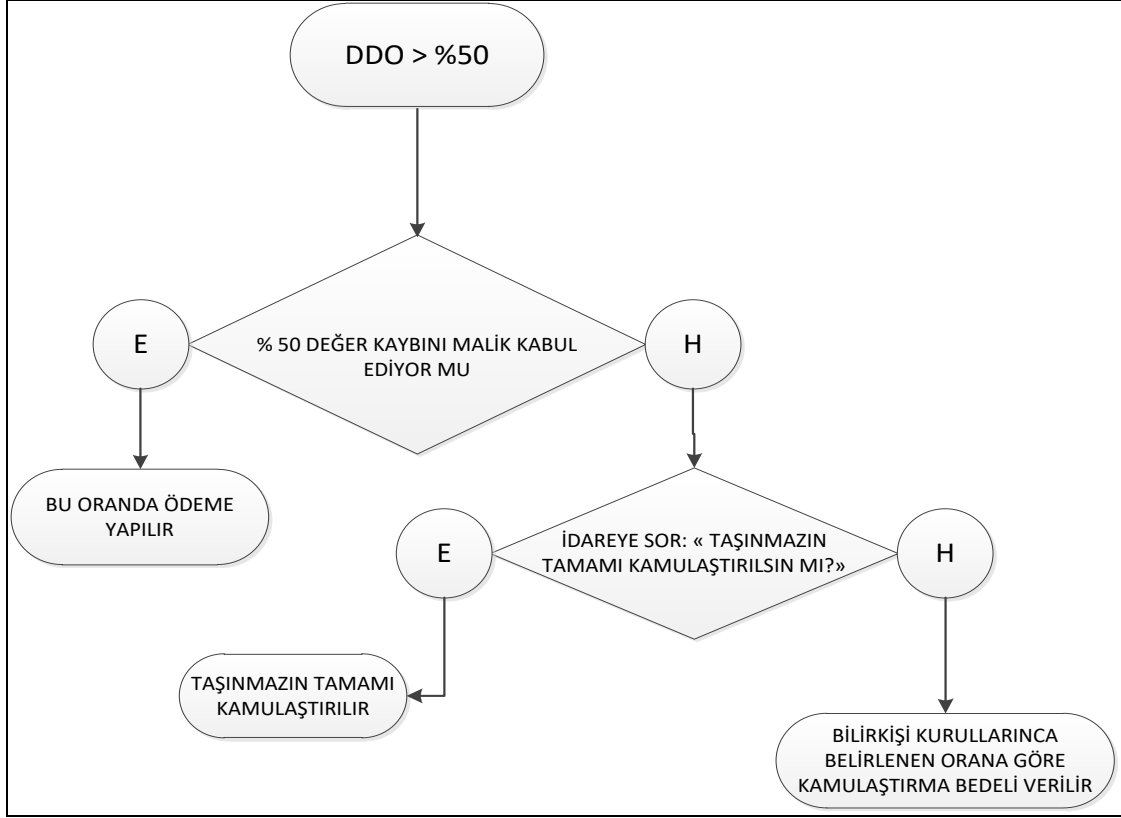
2.2.3. Değer Düşüklüğü Oranının Yüzde Elliye Aşması

Yargıtay uygulamalarında üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan taşınmazda bu irtifak sebebiyle oluşacak değer düşüklüğünün en fazla (taşınmazın cins ve niteliğine göre uygun kullanımını önemli ölçüde etkileyen özel bir durum yoksa) irtifaktan etkilenen alanın mülkiyet değerinin arazide % 35'i, arsada ise % 50'si oranında olacağı kabul edilmektedir.

Kamulaştırmada değer kaybının (taşınmazın cins ve niteliğine göre uygun kullanımını önemli ölçüde etkileyen özel bir durumdan dolayı) % 50 oranını geçmesi hâlinde, mahkemece;

- a) davalıya % 50 oranında değer kaybı ile yetinip yetinemeyeceği sorulur, yetindiği takdirde bu miktara göre hüküm kurulur,
- b) yetinmediği takdirde, davacı idareye geri kalan taşınmaz bedelinin tamamını ödemek suretiyle taşınmazın tamamının mülkiyet hakkını kazanma imkânı sağlanması yoluna gidilir ve idarenin talebi halinde taşınmaz bedelinin tamamına hükmedilir, aksi halde (yani idare mülkiyet kamulaştırmasını uygun görmezse) bilirkişi kurullarınca belirlenen değer azalış oranına göre İrtifak kamulaştırma bedeline karar verilir.

Şekil 1'de, arsalarda değer düşüklüğü oranının % 50'yi geçmesi durumunda uyulması gereken iş-akış şeması verilmiştir.



Şekil 1. DDO'nun % 50'yi geçmesi durumunda iş-akış şeması

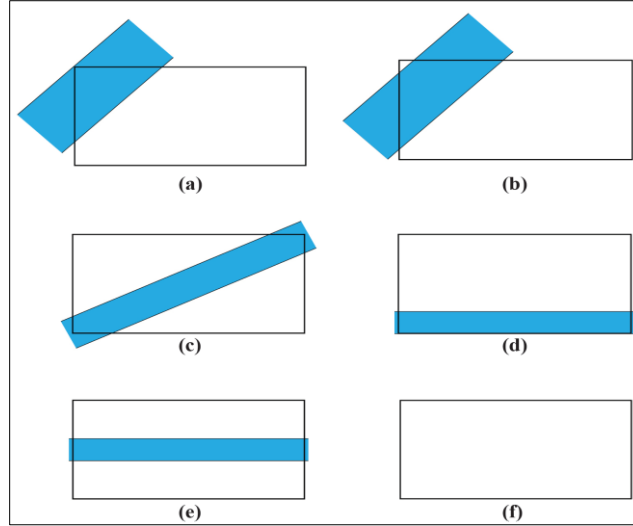
2.2.4. Değer Düşüklüğü Oranını Etkileyen Faktörler

İrtifak kamulaştırmalarında Yargıtay'ın ilgili dairelerinin uyguladığı hesaplama formülü; DDO'yu etkileyen (ve aşağıda verilen) tüm faktörleri kapsadığı kabulüne dayanmaktadır. Bu faktörler;

- Taşınmazın büyüklüğü,
- İrtifakın kapladığı alan,
- Taşınmazın geometrik durumu,
- Taşınmazın kullanım biçimi (imar durumu)
- Taşınmazın arsa ya da tarım arazisi oluşu,
- İrtifakın (petrol boru hattı, doğal gaz boru hattı, enerji nakil hattı, su isale hattı vb.) niteliği,
- Geçiş şekli ve güzergâhı,

İrtifak kamulaştırma bedelinin hesaplanmasına ilişkin formülün kullanılması sonucu ulaşılan DDO'nun parsel ve irtifak alanları eşit olsa bile, her parsel için aynen uygulanması; parselleri etkileyen faktörlerin sayısı ve etki oranları farklı olacağı için doğru ve adil olmayacaktır.

Aynı yüzölçümlü taşınmaz üzerinden geçirilen aynı yüzölçümlü irtifakların değerlendirilmesinde; formül gereği aynı DDO hesaplanmaktadır. Kural olarak, formülden elde edilen değer en yüksek DDO'yu temsil ettiği için aşağıdaki şartlar irdelenmeden aynı oran alınmamalıdır.



Şekil 2. Yüksek Voltajlı İletim Hattının taşınmazdan geçiş şekilleri

Şekil 2’de her bir parsel eşit alanlı ve arsa nitelikli olup, üzerinde eşit miktarlı Yüksek Voltajlı İletim Hattı geçmektedir. Bu taşınmazların hepsi 500 m² ve irtifak alanlarının da (mavi renkli) hepsinin 100 m² olduğunu varsayarsak, formüle göre DDO %10 olacaktır. Ancak, her bir parselin irtifaktan etkilenme derecesi farklıdır. İrtifak sonrası parsellerin kullanım durumu değişmektedir. Bu sebeple, her bir parselde %10 değer düşüklüğü vermek hakkaniyete uygun olmayacaktır.

Özetle, formüle göre çıkan en yüksek değer düşüklüğü oranını bütün taşınmazlar için uygulamak doğru olmayacaktır. “İrtifakın geçiş şekli ve güzergâhı” faktörü gözetilerek 100 puan üzerinden “en fazla değer düşüklüğünden en az değer düşüklüğüne” göre sıralama yapmak gereklidir. Tablo 1’de örnek olarak bir puanlandırma yapılmıştır.

Tablo 1: İrtifakın geçiş şekli ve güzergâhı faktörüne göre DDO

Şekil	Puanı	DDO (%)
c	100	10
e	90	9
d	80	8
b	70	7
a	60	6
f	0	0

Diğer önemli bir husus da şudur: Parsel ve irtifak alanlarının aynı ancak bunların üzerinden geçen Yüksek Voltajlı İletim Hatlarının kilovatlarının farklı olması sebebiyle, bu farklılığın taşınmazlarda ortaya çıkaracağı değer düşüklüğü oranları da farklıdır. Matematiksel olarak, değer düşüklüğü oranları aynı olmasına rağmen, “Enerji Nakil Hatları İletim Yönetmeliği” esasları doğrultusunda yapılacak hesaplamalarda değer düşüklüğü oranlarının farklı çıkacağı açıktır. Yüksek Voltajlı İletim Hatları tarafından üretilen elektromanyetik alanların kansere veya diğer olumsuz sağlık etkilerine sebep olduğuna dair kesin bir kanıt olmadığı halde, bu risklerin halk tarafından algılanması bu tür taşınmazların değeri ve cazibesi üzerinde olumsuz bir etki ortaya çıkarmaktadır (Gregory ve Winterfeldt, 1996; Bolton ve Sick, 1999; Sims, 2002; Ju ve Yoo, 2014; Balaji, 2015). Ancak, Yargıtay’ın ilgili idarelerine yapılan uygulamalarda özellikle Yüksek Voltajlı İletim Hattı kilovatları yönünden çok fazla ayrıntılı değerlendirme yapılmadığından, çoğu zaman kilovatlar önemsenmeksizin genel ölçüler çerçevesinde değer düşüklüğüne bakılmaktadır. Bu da adil bir yaklaşım olmamaktadır.

Bilindiği üzere; irtifak bedeli bir nevi söz konusu irtifakın taşınmazda ortaya çıkardığı riskin bedelidir. O halde, taşınmaz üzerinden geçen irtifakların niteliğine (petrol boru hattı, doğal gaz boru hattı, yüksek voltajlı iletim hattı, su isale hattı, vb.) bakılmaksızın değer düşüklüğü oranının belirlenmesi hakkaniyetli olmamaktadır. İlgili irtifaklar arasında bir risk sıralaması yapılmalı, derecelendirilmeli ve çıkan sonuç değer düşüklüğü oranını belirlerken yansıtılmalıdır.

Diğer önemli bir sorun, yüksek voltajlı iletim hatlarının kaldırılmasının taşınmazlarda olan etkisidir. Medeni kanununun 1026. maddesi, “Bir aynı hakkın sona ermesiyle tescil her türlü hukuki değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkini isteyebilir. Tapu memuru bu istemi yerine getirirse, her ilgili, bu işlemin kendisine tebliği tarihinden

başlayarak otuz gün içinde terkine karşı dava açabilir. Tapu memuru, re'sen hâkime başvurarak aynî hakkın sona erdiğinin belirlenmesine ilişkin karar verilmesini istemeye ve hâkimin vereceği karara dayanarak terkin işlemini yapmaya yetkilidir” şeklindedir. Yüksek voltajlı iletim hatlarının zeminde mevcut olmadığı, bu hatların artık kullanılmayacağı belirlenebiliyorsa hak sona ermiş demektir. Bu durumda, Medeni Kanunun yukarıdaki maddesi uyarınca taşınmaz maliki tesis edilmiş bir irtifak hakkının tapudan terkinini isteyebilir. Tapudan terkin ile birlikte, taşınmaz sahibi daha önce kendisine verilen irtifak bedelini ilgili idareye geri verip vermeyeceği, verecekse ne kadarını vereceği hususu tartışma konusu olmuştur. Yüksek voltajlı iletim hatlarının kaldırılmasından önce ve sonra taşınmaz değerlerine olan etkisini belirlemek için de nicel analizler yapılmıştır. Yüksek voltajlı iletim hatları mevcut iken taşınmaz değerine etkisi, bu hatta yakın olan taşınmazlarda negatifken, hatlar kaldırıldığında bütün bölgenin değerinin arttığı tespit edilmiştir. Yapılan çalışmalarda bu sorunlar tam anlamıyla çözülememiştir. İrtifak bedelinin ödenmesi hususunda geri dönüşüm kısmı incelenmeli ve standart bir çerçeveye oturtulmalıdır (Callanan, 2017; Public Service Commission of Wisconsin (2017)).

3. Seçilmiş Bazı Ülkelerde İrtifak Kamulaştırması

İrtifak kamulaştırma bedelini doğru ve hakkaniyete uygun olarak belirlemek zordur. Taşınmazın değerini etkileyen birçok etkenin bir arada değerlendirilmesi lazımdır. Bu işlem titizlikle yapılması gereken bir iştir. Her ülke irtifak kamulaştırma bedelini belirlemede farklı yöntemleri kullansa da aslında değerlendirme yöntemleri benzerdir.

Aşağıda, seçilmiş bazı ülkelerde irtifak kamulaştırmasının nasıl yapıldığı açıklanmaktadır.

Amerika

ABD’de devlet kamulaştırma hakkına sahiptir. Her vilayet kendi hazırladıkları kanun ve yönetmelikler çerçevesinde kamulaştırma çalışmalarını yürütmektedir. Kamulaştırma bedelleri piyasa değeri üzerinden ödenmektedir. Bu bedel mahkemelerce belirlenir.

Ülkede irtifak kamulaştırma bedelini tahmin etme prosedürlerini tanımlayan bir kanun vardır. Bu bedelin tahmin edilmesinde Emsal ve Gelir yönteminin yanı sıra irtifak ile ilgili karara bağlanmış dosyalar da dikkate alınmaktadır. Taşınmaz sahibi irtifak bedeline itiraz edebilir ve “Bölge Mahkemesine” ve “Temyiz Mahkemesine” dava açabilir. Ülkede ödenen irtifak bedelleri genelde taşınmaz sahiplerini memnun etmektedir.

İrtifak kamulaştırma bedelini en çok etkileyen faktörler; binanın yüksek voltajlı iletim hattından uzaklığı, irtifakın niteliği (petrol boru hattı, doğalgaz boru hattı, yüksek voltajlı iletim hattı, vb.), irtifakın alanı, görsel etki, hatlara karşı civardaki negatif algılar, sağlık etkisi ve mahkemenin tahmini değeridir. Ayrıca irtifak bedelinin artışı, taşınmazın irtifak sonrası kullanım imkânları üzerindeki etkisine bağlıdır.

İngiltere

İrtifak kamulaştırma bedeli, kanuna ve kanun ile ilgili bir açıklama yönetmeliğine göre belirlenir. Bu bedel “Emsal” ve “Nominal Sum” yöntemi ile belirlenir. Maliklerin bu bedele itiraz hakları vardır ve “Asliye Hukuk Mahkemesi” ve “Upper Tribunal (Land)”a dava açabilirler.

İrtifak kamulaştırma bedelini en çok etkileyen faktörler; irtifakın niteliği, irtifakın alanı, hattın geçen akımın şiddeti (154 kV, 380 kV, vb), hattın taşınmazın yüzeyine olan mesafesi (h) ve sağlık etkisidir.

Bir arsa üzerinden ikinci bir yüksek voltajlı iletim hattı geçmesi durumunda ikinci hat için irtifak bedelinin ödenip ödenmeyeceği, ödenecek ise de ne kadar ödeneceği konusu muğlaktır. İngiltere’de böyle durumlarda ikinci hat için de irtifak bedeli ödenir. Bu iki hattın hem birlikte olan etkisi hem de ayrı ayrı etkisi dikkate alınmaktadır. Ayrıca İngiltere’de taşınmaz değerini en çok düşüren hatlar petrol boru hattı, doğalgaz boru hattı ve yüksek voltajlı iletim hattıdır. İrtifak hakkı hacim olarak yeryüzüne değen ve gökyüzüne doğru devam eden bir küp şeklindedir.

Finlandiya

Ülkede irtifak kamulaştırma bedelini tahmin etme prosedürlerini tanımlayan bir kanun var ancak bir açıklama yönetmeliği yoktur. Bu bedel maliklere ödenir ve itirazlar ise sadece bu konuya bakan arazi mahkemesine (Land court) dava açılabilir. İrtifak kamulaştırma bedeli, yüksek voltajlı iletim hattının arazide kapladığı alan ve araziyi bölmesine göre hesaplanır. İrtifak kamulaştırma bedelini en çok etkileyen faktörler; irtifakın niteliği, irtifakın alanı, hattın taşınmazın yüzeyine olan mesafesi (h) ve sağlık etkisidir.

Polonya

Polonya’da irtifak kamulaştırması kanuna göre yapılır. Bu kanuna göre irtifak kamulaştırma bedelini tahmin etmede karma yöntem (mixed method) kullanılır. Değerleme çarpım tabanlıdır (Arsa değeri* irtifak bölge alanı*kullanım katsayısı (0,5)). Ülkede yüksek voltajlı iletim hattının irtifak bedeli arsa değerinden takdir edilir. Ancak, bu durum yüksek

voltajlı iletim hattının inşasından sonra yapılan binalar için geçerli değildir. Yüksek voltajlı iletim hattı yapıldıktan sonra hattın yakınına inşa edilen evler irtifak kamulaştırma bedeli alamazlar. Taşınmaz değerini en çok düşüren irtifaklar ise, petrol boru hattı ve doğalgaz boru hattıdır. Polonya’da irtifak hakkı alan olarak sadece yeryüzüne değer bir yüzey şeklindedir.

İrtifak kamulaştırma bedelini en çok etkileyen faktörler; irtifakın niteliği, irtifakın alanı, irtifakın taşınmazdan geçiş güzergâhı (köşeden, ortadan, vb.), görsel etki ve hattın taşınmazın yüzeyine olan mesafesidir (h).

4. Sonuç

Literatür incelendiğinde, yüksek voltajlı iletim hatlarının taşınmaz değerine olan etkisini belirlemek için yapılan ulusal ve uluslararası birçok çalışmanın olduğu görülmüştür. Anket bazlı ve istatistiksel yöntemler kullanılarak yapılan bu çalışmalarda değer düşüklüğü oranı, herhangi bir kanun ya da yönetmeliğe bağlı kalmadan, inisiyatif kullanarak belirlenmiştir. Yapılan çalışmalardan anlaşıldığı üzere, yüksek voltajlı iletim hatlarının taşınmaz değerleri üzerindeki etkisi ile ilgili birçok farklı sayısal oran elde edilmiştir. Dolayısıyla, değer düşüklüğü oranı üzerinde hâlâ bir uzlaşma sağlanamamış ve bu oran tam anlamıyla formülize edilememiştir. Bu da, uygulamada sosyal, ekonomik ve hukuki sorunlara sebep olmaktadır. Taşınmazdaki değer düşüklüğü oranının tespiti amacıyla hazırlanan bilirkişi raporları da genel kabul görmüş mevcut kanaatler ve soyut ifadelere dayandırılmıştır. Bu oranının belirlenmesi, elektrik tedarikçilerinin rota planlamasında ve özel arazinin tamamen ya da kısmen kamulaştırılması durumunda adil irtifak bedeli belirlenmesi açısından önemlidir. Bu sebeple, irtifak bedeli tespiti çalışmalarındaki tutarsızlıklar standart bir çerçeveye oturtulmalıdır. Böylece, devletin mali yönden tasarrufuna da katkıda bulunulacaktır.

Kaynaklar

1. Balaji, A. 2015. “Effect of High Voltage Transmission Lines on Human Health, Plant Life and Animal Activity”, *International Research Journal of Engineering and Tecnology(IRJET)*, 2, 441-446.
2. Bolton, D.R., Sick, K.A. 1999. “Power Lines and Property Values: The Good, The Bad and The Ugly”, *Institute on Planning, Zoning and Eminent Domain*, 31, 1-24.
3. Callanan, J. 2017. “Is the Effect of High Voltage Transmission Lines Undervalued?”, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 10, 221-230.
4. Gregory, R., Winterfeldt, D. 1996. “The Effects of Electromagnetic Fields from Transmission Lines on Public Fears and Property Values”, *Journal of Environmental Management*, 48, 201-214.
5. Ju, H., Yoo, S. 2014. “The environmental cost of overhead power transmission lines: the case of Korea”, *Journal of Environmental Planning and Management*, 57, 812-828.
6. Sims, S. 2002. “The Effect of Public Perception on Residential Property Values in Close Proximity to Electricity Distribution Equipment: A case study in the UK currently in progress”, *Pacific Rim Real Estate Society Conference*.
7. Şenol, M. 2012. *Kamulaştırma Bilirkişiliği (2000)*. Ankara: İnşaat Mühendisleri Odası.