

KALKINMA PLANLARINDA KAMULAŞTIRMA VE ÖDENTİLERİNİN ALTERNATİFLERİ

NAZMİ YILDIZ
HÜLYA DEMİR

ÖZET

Taşınmaz malların düzenlenmesini ya da edinilmesini öngören kalkınma planlarının hazırlanması ve gerçekleştirilmesinde başvuru kamulaştırma yöntemi, özellikle belirlenen ödentilerin nesnel temellere dayanmaması nedeniyle pek çok sorun oluşturmaktadır. Bu sorunların en alt düzeye indirilmesi için kamulaştırma ve ödentileri yerine başka alternatifler üzerine durulmalıdır. Sunulan bildiride bu alternatifler irdelenmektedir.

1. GİRİŞ

Ülke kalkınmasında yatırım projeleri toprağa dayalı ise gerekli yerleri sağlamak her zaman sorun oluşturmuş, problem, taşınmaz malları sağlama şekline ve yöntemlerine dönüşmüştür. Taşınmaz malların sağlanmasında mülkiyetin edinilmesi önemli bir yer tutar. Kamu hizmetlerinin gerektirdiği tesislerin yapılması için gereksinilen yerler bazan arsa ve arazi düzenlemeleri ile de temin edilebilir.

Taşınmaz mal edinilmesinde kamulaştırmanın yeri ülkemiz açısından çok önemlidir. Bu amaçla her ne kadar çeşitli yöntemler mevcut ise de Türkiye'de kamulaştırma tek taşınmaz edinme yöntemi olarak çok geniş şekilde uygulanmaktadır. Kamulaştırma ödentisi ise genelde taşınmaz malın tam karşılığı olarak öngörülmemekte, bu da uygulamada büyük sıkıntıları beraberinde getirmektedir. Federal Almanya Danıştay kamulaştırma karşılığını bir cismin aynadaki görüntüsü ile karşılaştırmaktadır. Burada, ayna önündeki cisim kamulaştırılan taşınmaz mal, aynadaki görüntü ise taşınmaz malın ödenti miktarıdır. Yani, ödenti ile aynı taşınmaz mal aynı yerde serbest fiyatla satın alınabilmelidir. Oysa söz konusu taşınmaz mal kamulaştırıldığı için anılan ödenti ile kamulaştırılan taşınmazın bitişiğinde aynı özellikte bir parsel alınması kabil olur. Böylece, ödentinin sanal olması özelliği vurgulanmış olmaktadır.

Kamulaştırmada kamu yararı kavramının geniş şekilde vurgulanmış yorumlanması gerekir. Kamu, tek tek fertlerin toplamından ibarettir. Yani, kamu yararı özel mülk sahiplerinin yararlarının toplamı olmalıdır. Kamu ya da devlet, vatandaş için vardır. Vatandaş devlet için vardır denilemez. Bu nedenle özel mülk sahibinin yararı ile devletin ya da kamunun yararı aynı derecede önemlidir. Biri diğerinin önünü geçemez. Devlet bir beden ise vatandaşlar da hücrelerdir. Hücreler hastalanınca beden de rahatsız olur. O halde hem hücreleri hem de bedeni koruyucu önlemler almak gerekir. Yani, taşınmaz mal edinilmesinde hem kamunun hem de özel taşınmaz sahiplerinin çıkarları korunmalı, diğer deyimle bu çıkarlar arasında uyum sağlanmalıdır. Bu esnada taşınmaz mal ister kamulaştırma, ister başka bir yolla edinilsin, karşılığı için ayna benzetmesine uygun davranmak gerekir.

Anılan açıklamalar, bizi, taşınmaz mallar edinilmesi yöntemlerine götürür. Bunlar, hukukçuların saptadığı yöntemlerden ayrılır. Genelde taşınmaz mallar sahiplerinin tasarruf haklarına olan müdahalelerin çok hafiften başlayarak gittikçe ağırlaşmasına ve sonunda taşınmaz mal mülkiyetine karşı olan kamulaştırmaya kadar gider.

Taşınmaz mal edinilmesi yöntemleri, devletçe benimsenmiş, kendi içinde tutarlı ve etkili bir toprak, yani arsa ve arazi politikasını gerektirir. Böyle bir politika taşınmaz malların ediniminde kamulaştırma ve ödentisi yerine bir çok diğer yöntemleri, diğer deyimle alternatifleri içerir. Yalnızca kamulaştırma ödentisinin alternatifleri yeterli derecede yarar sağlamaz. Kamulaştırmaya gelinceye kadar bir çok taşınmaz edinilmesi yolu denenmelidir. Böylece hem kamulaştırmadan daha ekonomik hem de daha hızlı yoldan taşınmaz edinilmesi kabil olabilir.

2. TAŞINMAZ MAL EDİNİLMESİ YÖNTEMLERİ

Bu yöntemler şema 1'e göre Süreli Ya da Süresiz ve Süresiz olarak 2 kısma ayrılabilir.

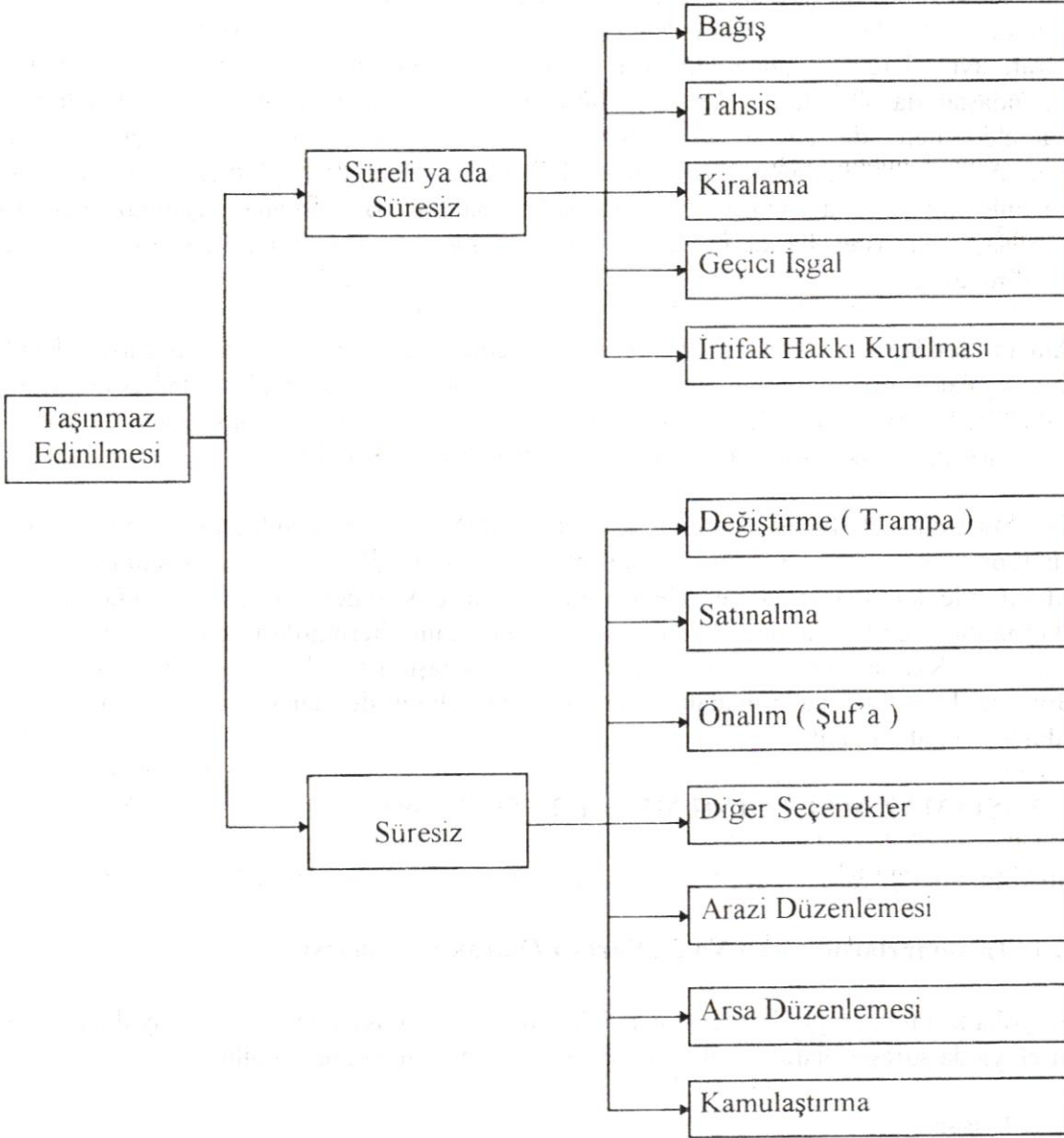
2. 1. Taşınmazların Süreli Ya da Süresiz Olarak Edinilmesi

Bu yolla taşınmaz sağlanmasında genellikle arazilerin mülkiyetine ihtiyaç duyulmaz, yalnız süreli ya da süresiz olarak bunlar üzerinde yararlanma hakkı tesis edilir.

2. 1. 1. Bağış

Uygulanacak kesinleşmiş projeler için ihtiyaç duyulan yerlerin ilgili idareye bağış yoluyla verilmesi, ancak taşınmaz sahibinin bazan geriye dönüş şartıyla ve karşılıksız olarak tapuda ferağ vermesi ile gerçekleşebilir. Taşınmazların bağış yoluyla edinilmesinin tipik bir

Arsa ve Arazi Politikası Açısından Taşınmaz Edinilmesi Yöntemleri



Şema 1

örneğini PTT Genel Müdürlüğü telgraf ve telefon direklerini dikmede uygulamaktadır. PTT'nin ihtiyacı olan bina ya da tesisler için iskân bölgelerinde yapılan imar uygulama planlarında yer ayrıldığı ya da imar planı değişikliğine gidildiği halde telgraf ve telefon direklerinin dikilmesi işlemi Kamulaştırma Kanunu dışında ele alınır. Bu amaçla 21. 02. 1924 / 59 günlü Resmi Gazete'de çıkan 406 no. lu Telgraf Ve Telefon Kanunu'nun m. 2/3 hükmüne göre "Umumi yollardan veya ahara ait arazi ve emlaktan murur etmiyen telgraf veya telefon tesisatı aksamı için ruhsat istihsaline ve resmi istimal tediyesine mahal yoktur."

Hükmün anayasaya uygunluğu tartışmalıdır. PTT yetkilileri telgraf ve telefon hatları ile direklerini mümkün olduğu kadar mal sahibine zarar vermeyecek, yani bir tür gönüllü bağış alma şeklinde dikiyorlar, mal sahibinin itirazı olunca direklerin yerlerini değiştiriyorlar. Bu nedenle tarım arazilerinde anızlar yakılırken telgraf ve telefon direklerinde yok olması sık sık rastlanan olaylardandır.

2. 1. 2. Tahsis

1050 sayılı Genel Muhasebe Kanunu'nun 23. maddesi uyarınca tapuda Hazine adına kayıtlı devlete ait taşınmazlar (ormanlık yerler dahil), Maliye ve Gümrük Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün izni ile kamu yararı amacıyla ve yapılacak hizmet süresince (süresiz de olur) ilgili kamu idaresi emrine bedelsiz olarak tahsis edilir. Tahsiste taşınmazın mülkiyeti devredilmediğinden bu işlemin tapuda tescili gerekmez. Genel bütçe dışında kalan kamu idarelerine ait taşınmazlar ise ancak bu idarelerin kuruluş yasalarında konu ile ilgili hükmü bulunması halinde tahsis edilebilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup ta tapuya kaydedilmeyen taşınmazların kamu yararı amacına uygun bir şekilde tahsis edilebilmesi için bu yerlerin önce Hazine adına kaydedilerek tapularının çıkarılması gerekir. Sonra tahsis işlemi yapılır.

Bağış ve tahsis sonucu süreli/süresiz edinilen taşınmazlar genellikle ihtiyacın bir kısmını karşılarlar, ancak kısa ve kolay yoldan sağlanırlar.

2. 1. 3. Kiralama

Kiralama ile taşınmaz sağlanması, kendi kuruluş yasasındaki yetki ve Borçlar ve Kira Kanunu hükümleri uyarınca kamu yönetimi ile ilgili mal sahibi arasında yapılan bir anlaşmaya (sözleşme) dayanır. Tarafların serbest iradesi bu konuda ön plandadır.

2. 1. 4. Geçici İşgal

Geçici işgal de bir ölçüde kiralamaya benzer. Gerektiğinde 18 Şubat 1331 tarihli "Menafî-i Umumiyye Müteallik Hususat İçin Efrada Ait Taşocaklarının Muvakkaten Suret-i İşgalı Hakkında Kanun"dan yararlanılır. Bir bayındırlık işi için ihtiyaç duyulan bazı ilkel maddeleri çıkarmak ya da toplamak, bir yeri depo olarak kullanmak ya da bazı eşyayı koymak amacı ile özel mülkiyetteki bir yer de geçici olarak işgal edilebilir ve karşılığında uygun bir ücret ödenir. Mal sahibi bedeli yeterli görmezse mahallin en büyük mülki yöneticisine itirazda bulunarak bilirkişilerce bedelin saptanmasını isteyebilir. Bu yolla da bedelde anlaşma sağlanmazsa yargı yoluna başvurabilir.

Geçici işgalin şartları taraflarca belirlenir.

2. 1. 5. İrtifak Hakkı Tesisi

Medenî Kanun'un 703. maddesinde taşınmaza ilişkin irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerine diğer bir taşınmaz lehine yüklenen bir külfet olarak tanımlanmıştır. Kamulaştırma hukukundaki irtifak hakkı bu tanımlamanın dışındadır, çünkü diğer bir taşınmaz lehine değil, kamulaştırmayı yapan idare lehine kurulmaktadır. Kamulaştırma ile irtifak hakkı tesis edilince mal sahibinin belli bir konuda mülkiyet hakkından doğan tasarrufları önlenmiş ya da kaldırılmış olur ve bu hak tapu siciline işlenir.

Mülkiyetine ihtiyaç duyulmadan taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesisi de, bu yerden süreli ya da süresiz olarak yararlanma yolu olup bir tür özel kamulaştırmadır ve Kamulaştırma Kanunu'nun 4. maddesinde kamulaştırma yapabilecek kuruluşlara tanınmıştır.

2. 2. Taşınmazların Süresiz Olarak Edinilmesi

2. 2. 1. Trampa

Süresiz taşınmaz edinmede etkili bir yol, değiştirme (trampa)dir. Parseline ihtiyaç duyulan kimseye, onayladığı bir taşınmaz verilir ve aradaki bedel farkı para ile denkleştirilir. Böylece, mal sahibinin mülkiyeti başka bir taşınmazda sürer. Ancak kamulaştırmaya başladığında değiştirme ile edinilen taşınmaz kamulaştırılmış sayılır.

2. 2. 2. Satınalma

Genel Muhasebe Ve Arttırma, Eksiltme, İhale Kanunları uyarınca süresiz ihtiyaç duyulan taşınmazın satınalma yolu ile sağlanması hem sonuca daha çabuk götürür, hem de,

kamulaştırma bedelinden biraz daha pahalıya mal olsa dahi, gene de kamulaştırmadan ekonomiktir. Kamulaştırma işlemlerinin uzun sürdüğü, bilirkişi ve davaların söz konusu olduğu göz önüne alınırsa bu gerçek ortaya çıkar. Kamulaştırma işlemi dışında satınalmada taşınmaz, mal sahibince geri alınamaz. Ancak, kamulaştırmaya başlandığında satınalma yoluna gidilmesi halinde (Kamulaştırma Kanunu'nda bu olanak tanınmıştır) edinilen taşınmaz kamulaştırılmış sayılır ve bu kanuna göre parselin, sahibi tarafından geri alınabilmesi hakkı doğabilir.

2. 2 .3. Önalım (Şuf'a) Hakkı

Önalım (Şuf'a) hakkından yararlanarak süresiz taşınmaz edinmek isteyen kamu kurumu, iki kişi arasında yapılan satışa karışarak tapuda bildirilen ferağ bedelini alıcıya öder ve taşınmazı kendi üzerine geçirir. Bu yöntem, arsa ve arazi alım-satımında tapu siciline düşük bedel bildirilmesini bir ölçüde önler, geniş kapsamda uygulandığında etkili olabilir.

2. 2. 4. Diğer Haklar

Süresiz taşınmaz edinilmesinde oldukça etkili olan bir diğer yol da, toprağına elkonacak mal sahibine, istediğinde diğer hakların verilebilmesidir. Varlığını toprağına bağlayan kimselerin hayatlarında çok önemli değişiklikler yapmamak, ülkemizde halen uygulanan bir yöntemdir. Bu yöntemden, Toprak Ve İskan Daire Başkanlığı'nca uzun zamandır yararlanılmakta, gerektiğinde bir baraj gölünün altında kalacak köyler toptan başka yerlere yerleştirilmektedir. Taşınmazların düzenlenmesinde de gerekli araziler edinilirken benzer uygulamaları gerçekleştirme olanaklarını araştırmak doğru bir yol olur. Bu ise arazi sahibine süresiz, süreli ya da belirsiz süreli çeşitli seçenekler sunmakla mümkündür. Bunlar, mal sahibine, ancak onayı alındığında ve anlaşabileceğini bildirdiği kimse ile (süresiz) müşterek (paylı) mülkiyet sağlanabilmesi, bina yapımı için süreli inşaat hakkı verilmesi, (süresiz) kat mülkiyeti tahsis edilebilmesi, ölünceye kadar, yani belirsiz süreli olarak ikamet ya da intifa (yararlanma) hakkı ya da gelir sağlanabilmesi gibi olanaklardır. Kamu kurumunun edineceği taşınmazın sahibine sağlanacak hakkın eşdeğerliği, her işlem için ön planda tutulması gerekli temel bir ilkedir.

2. 2. 5. Arazi Düzenlemesi

Süresiz taşınmaz edinilmesi yöntemlerinden en etkili arazi düzenlemesi (topyekün kırsal kalkınma) yoludur. Önemi nedeniyle konuyu daha iyi açıklamakta yarar vardır.

Özellikle İkinci Dünya Savaşından sonra hemen tüm ülkelerde giderek artan bir hızla kentlere göç başlamıştır. Kırsal bölgelerdeki hayatın zorluğu ve toprak yetersizliğinin ilk

sıralarda neden olduğu kentleşme olgusu, sanayileşme sürecine girememiş ülkeleri hazırlıksız yakalamış, kentlerin çevreleri sefalet mahalleleri ve gecekonduyla dolmuştur

Kentlere olan kırsal nüfus akımının kanallıze edilerek yavaşlatılması için tarımsal alanlara hizmet götürme fikri, arazi düzenlemesi (topyekün kırsal kalkınma) sorunlarını ön plana çıkarmıştır. Bu amaçla, sanayileşmiş ülkelerde çeşitli deneme ve uygulamalara geçilmiş ve olumlu sonuçlar alınmıştır.

Ülkemizde topyekün kırsal kalkınma (arazi düzenlemesi) konusu uzun süre konuşulmuş, şümillü kalkınma, İsrail örneği kalkınma, il düzeyinde kalkınma modelleri üstünde durulmuş, politikacılar uzun zaman, "Kentte ne varsa köyde de olacaktır!" gibi iddialı deyimler kullanmışlardır. Bu arada topyekün kırsal kalkınma (arazi düzenlemesi) sorunlarının merkezköy ya da köykent uygulaması ile çözüme kavuşturulabileceği ileri sürülmüş, bir ara köykent uygulamasına bile başlanmıştır.

Topyekün kırsal kalkınma sorunları ile ilgili olarak ülkemizde somut bir fikir birliği sağlanamazken Orta ve Batı Avrupa ülkelerinde, özellikle Federal Almanya, Fransa, Hollanda, isviçre, Belçika ve Avusturya'da bu konuda yapılan uygulamalar çok başarılı olmuştur. Anılan ülkelerde sürdürülen çalışmalar havza birimi esasına dayanmakta, 10 bin hektara (100 km²) kadar olan proje alanları yeniden düzenlenmekte, bu birimler içine bir kaç belde ve bir çok köy girmektedir. Yeniden düzenlenen alanlarda kır-kent ayırımını ortadan kaldıracak yönde akla gelebilen her hizmet gözönünde tutularak gerçekleştirilmekte, bu arada büyük bayındırlık projeleri uygulanmaktadır.

Topyekün kırsal kalkınma projeleri genellikle kırsal alanları, diğer deyimle, tarımsal bölgeleri içine aldığından çiftçileri çok yakından ilgilendirmekte, onların işletmelerini büyük ölçüde iyileştirerek dağınık parsellerini bir araya getirmektedir (toplulaştırmaktadır). Bu nedenle topyekün kırsal kalkınma çalışmaları tarım reformunun çekirdeğini oluşturan "Arazi Toplulaştırması" bazına dayanmakta, yol ve sulama ağına bağlanarak toplulaştırılan işletmelerin verimleri bir kaç kat artmaktadır. Böylece, Arazi Toplulaştırması deyimini, Yeniden Kırsal Düzenleme ya da Topyekün Kırsal Kalkınma anlamına kullanılmaktadır.

Topyekün kırsal kalkınma projelerinde, aynı zamanda büyük ölçüde toprağa ihtiyaç duyulan bayındırlık planlarının uygulanması da sağlanmakta, pratik ve yasal bir yöntemle gerekli araziler proje bölgesi içindeki işletmelerden eşit orantıda kesilmektedir. Böylece sosyal adalet yerine getirilebildiği gibi hiç bir çiftçinin toprağından kopmaması da gerçekleştirilebilmektedir. Topyekün kırsal kalkınma sorunlarında toprak edinilmesi yolu ilk planda önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ülkemiz kalkınmasında çeşitli büyük projelerin uygulanmasının özel bir anlamı vardır. Gerçekleştirilmesi gereken projelerin ihtiyaç duyduğu yerleri kolayca sağlamak başarının göstergelerinden biridir. Kara ve demiryolları, sulama işleri ve barajlar, hava limanları, milli savunma tatbikatı yapılacak bölgeler, iskân, sanayi ve turizm projeleri, yeni kurulacak köyler gibi yatırımlar büyük çapta araziyi gerektirmekte, bu amaçla sürdürülen arazi edinme işleri ayrı kuruluşların yetki ve sorumluluğunda bulunmaktadır.

Topyekün kırsal kalkınma sorunlarında büyük bayındırlık projeleri için gerekli toprakların sağlanmasında tek tek parsel edinilmesi yeterli sonuç vermemekte, onun yerine kamulaştırmayı nötralize edecek bir sistemden yararlanılmaktadır. Bu sistem kolay hesaplanabilmeli, yasal olmalı sosyal adaleti sağlamalı ve çiftçiye kolay anlatılabilmelidir. Her işletmeden eşit oranda arazi kesilmesini öngören bu sistem şöyle açıklanabilir:

Tarım topraklarının üretkenliğini, fiziksel, kimyasal, jeolojik yapılarını ve yeşerme özelliklerini dikkate alarak belirlenen puanlar en yüksek verim için 100 alınır ve bu rakamlara Endeks (E) denir. Bir parsel bazan değişik endeks parçalarından oluşur (Şekil 1). O zaman parselin alanı ve değeri (bedel değil)

$$\text{Alan } A = A_1 + A_2 + A_3$$

$$\text{Değer } D = A_1 * E_1 + A_2 * E_2 + A_3 * E_3 = \Sigma A * E$$

şeklinde gösterilebilir.

Proje bölgesinde değişik iki amaçlı arazi kesintisine gerek vardır. Bunlardan birincisi salt o bölge halkına hizmet götürmek için gereken yerlerdir ve bunlar parasız kesilir. Yerel yol-sulama ağı ya da kamu yararına ayrılan bölgesel hizmet alanları (mezarlık, yüzme havuzu vb) için tazminat ödenmez.

Eğer tüm proje bölgesinin değeri (TPB) $\Sigma A * E$ (TPB), proje bölgesinde daha önce mevcut yol, mer'a vb gibi kamusal alanlar bulunmadığı düşünülürse yol-sulama ağı vb için gereken yerler değer olarak (YSA) $\Sigma A * E$ (YSA) ise bu amaçla yapılacak kesinti oranı

$$\frac{\Sigma A * E \text{ (YSA)}}{\Sigma A * E \text{ (TPB)}} = \% p$$

olur. Bir işletmenin projeye katılım değeri % p ile çarpılarak o işletmeden parasız kesilecek arazinin değeri (bedeli değil) belirlenir.

Tüm ülke yararına olduğu için bayındırlık projesi amacıyla kesilecek arazilerin bedeli ödenir. Bayındırlık proje bölgesi için gerekli yerlerin değeri $\Sigma A * E$ (BPB) ise bunun tüm proje bölgesindeki payı

$$\frac{\Sigma A * E (BPB)}{\Sigma A * E (TPB)} = \% r$$

olur. Her işletmenin projeye katılım değeri $\% r$ ile çarpılırsa o işletmeden bedel karşılığı kesilecek arazinin değeri belirlenir.

Burada önemli bir sorun ortaya çıkıyor. Bir birim değer bedeli nasıl bulunacaktır? Bunun için proje bölgesinde verimi iyi, orta ve en az olan bir kaç pilot parsel seçilir. Çiftçilerin de katıldığı bu işlemde her pilot parselin (PP) normal alım-satım fiyatı olan F'ler saptanır. Pilot parsellerin her biri için F'ler yerinde belirlenir, alanları ve endeksleri ise kadastro haritasından alınarak $\Sigma A * E$ bulunmuş olur. Sonra da bir birim değer fiyatı (bedeli)

$$1 \text{ BDF} = \frac{F_1 + F_2 + \dots + F_n}{\Sigma_1 A * E + \Sigma_2 A * E + \dots + \Sigma_n A * E}$$

olarak hesaplanır. Bu birim değer fiyatı artık tüm proje bölgesi için geçerlidir. Böylece ilgili çiftçilerin bildirdikleri çeşitli parsel bedellerinden ortaya çıkacak kamulaştırma ödentisindeki kargaşa temelden önlendiği gibi her birim değer için normal alım-satım (rayiç) fiyatı belirlenmiş olur.

Şekil 1'de her iki eşit kesintinin de söz konusu olduğu bir proje görülüyor. $\% (p+r)$ kesintisinden sonra hesaplanacak işletme değerleri, ortalama endekslerine göre oluşturulan bloklar içine yerleştirilir. Planlamada elastikiyeti sağlamak için bazan her işletmeden $\% r$ oranında kesinti gerçekleştirilemez. O zaman bedelsiz kesilecek $\% p$ miktarının dışındaki arazi ihtiyacı değer olarak saptanır ve 1 Birim Değer Fiyatı ile çarpılarak her işletme için ödenti miktarı bulunur.

Proje bölgesinde çeşitli yollardan edinilen parseller, bayındırlık planı için gerekli $\% r$ oranındaki arazi kesintisini azaltır.

Kamulaştırmayı nötralize eden ve gerekli yerleri sosyal adalet ilkelerine göre sağlayarak hiç bir çiftçiyi zarara uğratmayan bu yöntem Batı ve Orta Avrupa ülkelerinde başarıyla uygulanmaktadır. Ülkemizde havza sistemine göre arazi toplulaştırmasını da öngören Tarım Reformu Kanunu'na, büyük çapta arazi sağlanmasında kolaylık arzeden bu olanağa yer veren hükümler konulmasında büyük yararlar ve zorunluluklar vardır.

2. 2. 6. Arsa Düzenlemesi

Süresiz taşınmaz edinilmesinde uygulanan bir diğer yöntem arsa düzenlemesidir. 1985 tarihli İmar Kanunu'nun 18. maddesinde (eski yasada 42. madde) öngörülen bu yöntem, uygulama imar planlarının saptadığı yerlerde arsa üretiminin sağlanması için çok önemli bir araçtır. Uygulama imar planında belirlenen yol, meydan, park, genel otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami, karakol gibi kamu yararına ayrılan yerlerin her hangi bir bedel ödenmeden edinilmesi için özel mülkiyetteki taşınmazlardan % 35'e kadar bir yer kesintisi öngörülmektedir. Yasada "düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları" karşılığında ortaklık payı alınabileceği ifadesine dayanarak düzenlenen bu eşit oranda kesilecek ortaklık payı 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesinde % 25 oranındaydı ve 1963'te Anayasa Mahkemesi tarafından 1961 Anayasası'na aykırı bulunarak iptal edilmişti. Bugün % 35'e çıkan kesinti oranını aynı Anayasa Mahkemesi 1982 Anayasası'na uygun görmektedir.

Arsa düzenlemesinin daha sağlıklı uygulanabilmesi için, eşdeğerlik ilkesine göre yapılması gerekir. Bu da, düzenlemeden önce kadastro parsellerinin ve düzenlemeden sonra imar parsellerinin objektif yöntemlerle değerlerinin belirlenmesi ve katılım-dağıtım parselleri arasındaki değerler farkının para ile denkleştirilmesi sayesinde gerçekleşebilir.

2. 2. 7. Kamulaştırma

Süresiz taşınmaz edinilmesinde uygulanacak son yöntem kamulaştırmadır. Özel mülkiyet tasarruf hakkına en ağır karışma olan kamulaştırma, bu hakkı ortadan kaldırmağa yöneliktir. Genelde en pahalı ve en uzun süreli, son ültimat (ultima ratio) olan kamulaştırmaya, yukarıda açıklanan yöntemlerden hiç biri başarılı olmadığında mutlaka başvurulmalıdır. Ancak, ilk olarak kamulaştırmaya baş vurmakla taşınmaz edinilmesi ülkemizde gelenek haline gelmiş, bu ise uzun süren ve çok titiz bir süreci gerektiren yöntem (Kamulaştırma Kanunu) sonucu işlerin gecikmesini ve ayrıca ilgili taşınmazların sahiplerini zarara uğraticı bir nitelik almıştır.

3. SONUÇLAR

Devletin bugünkü arsa ve arazi (toprak) politikası (tutumu) sürdüğü müddetçe kamulaştırmanın açtığı yaraları kapatmak kolay olmayacaktır. Böyle bir politikanın oluşturulmasında kamu yararı kavramının yeniden ve çok daha geniş şekilde yorumlanmasına gerek duyulmaktadır. Orta Avrupa ülkelerinde özel mülk sahibi ile devletin yararının aynı düzeyde göz önüne alınması görüşünün ülkemizde de benimsenmesi, bunun sonucu olarak devletin tutumunun yeniden belirlenmesi, kamulaştırmaya en sonra yer verilmesi, böyle bir politikanın kamu kurumlarınca önemsenmesi ve iyi yetişmiş teknisyenlerce uygulanması sonucunda kamulaştırmanın olumsuz sonuçları önlenebilir.