

Kentsel Dönüşüm Ve Kamulaştırma Çalışmalarında Meydana Gelen Taşınmaz Bedelleri Arasındaki Fiyat Farklılıkları Ve Çözüm Yolları Erzurum İli, Ilıca Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği

Harita Mühendisi, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Hüseyin İLHAN

(Erzurum Kadastro Müdürlüğü, Atalar mah. Merkez Yönetim cad. Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü binası kat:2 Yakutiye/ERZURUM, İş tlf: 0442 280 11 09 Cep tlf:05339637390 mail adres: huseyinilhan2010@hotmail.com)

ÖZET

Türkiye de geçmişte meydana gelen kırsal alandan kent merkezlerine yapılan hızlı göç hareketlerine bağlı olarak kent merkezlerinde plansız yapılaşmalar meydana gelmiştir. Bu plansız yapılaşmalar ile birlikte günümüzün teknolojik imkanları ve yasal mevzuatları gereğince bu tür plan esaslarına aykırı yapılaşmaların ilgili taşınmaz malikleri ile karşılıklı anlaşma usulüyle veya 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince kamulaştırma davaları açılmak suretiyle kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmaktadır. Ancak bu kentsel dönüşüm çalışmaları esnasında taşınmaz maliklerinin kentsel dönüşümü yapan ilgili makamlarca anlaşma usulü ile ödenen taşınmaz arsa birim fiyatları ile kamulaştırma kanunu gereğince açılan davalar sonucu mahkeme kararları ile hükme bağlanmış olan taşınmaz arsa birim fiyatları arasındaki farklılıklar ile yine farklı mahkemelerin veya aynı mahkemenin aynı ve benzer özellikteki taşınmazlar için hükme bağlanan taşınmaz arsa birim fiyatları arasındaki fiyat farklılıklarının sebepleri ve çözüm önerileri üzerinde durulmuştur.

Anahtar Sözcükler

Kentsel Dönüşüm, Plansız Yapılaşma, Arsa Birim Fiyat

Abstract

Unplanned settlements in the city centers have been the subject of rapid migration movements made to urban centers in Turkey from the rural areas in the past. In accordance with these unplanned settlements and contemporary technological possibilities and legal legislation, urban transformation works are being carried out by establishing expropriation lawsuits in accordance with the expropriation law in accordance with the Expropriation Law numbered 2942 or with mutual agreement with the relevant immovable owners of the buildings that are contrary to the principles of such plans. However, during these urban transformation studies, the difference between the immovable land unit prices paid by the relevant authorities in the urban regeneration of the immovable owners and the immovable land unit prices judged by the lawsuits of the aftermath of the lawsuits filed in accordance with the expropriation law and the same and similar of the same courts The reasons for the price differences between immovable land unit prices and the solution proposal are emphasized.

Keywords

Urban Transformation, Unplanned Settlement, Land Unit Prices

1. Giriş

1960 ve 1990' lı yıllarda köyden kente hızlı bir şekilde yapılan göçler ile beraber kent merkezlerinde konut ihtiyacı meydana gelmiştir. O dönemde yaşanan hızlı göçler ile beraber özellikle gece kondu tarzı yapılaşmaların önü açılırken aynı şekilde sağlıklı ve plansız yapılaşmalarda ortaya çıkmıştır. Örneğin 1966 yılında çıkan 775 Sayılı Gece Kondu Kanunu ile o dönemdeki kırsal alandan kentsel alanlara yapılan hızlı göçler sonucunda oluşan konut ihtiyacı, plansız yapılan yapılar ile çözülmüş ancak çarpık kentleşmeyi önlemek üzere mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirleri kapsamıştır.

Toplumsal bu göç hareketlerine bağılı olarak kent merkezlerinde plansız, ekonomik ömürleri kısa, sağıksız ve dayanıksız yapılaşmalar meydana gelmiştir. Son yıllarda Türkiye ve dünya genelinde yaşanan depremler, heyelanlar vb. doğal afetler sonucunda Türkiye genelinde de hızlı bir kentsel dönüşüm hareketine ihtiyaç duyulmuş ve bu çalışmalar öncelikli olarak riskli yapılardan başlanarak Türkiye genelinde etaplar halinde devam etmektedir.

2. Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında, kentsel dönüşümü yapan ilgili kurumlar tarafından uygulama sahası içerisindeki taşınmaz sahipleri ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu Kapsamında genel olarak ilk etapta anlaşma yoluna gidilmektedir. İlgili kurumun uygulama sahası içerisindeki her bir taşınmaz için belirlemiş olduğu arsa birim fiyat bedeli ve taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunması halinde en kaz bedelinin de hesaplanmasından sonra taşınmazın toplam bedeli belirlenmektedir. Bu bedel üzerinde taşınmaz malikleri ile ilgili kurumun anlaşamaması halinde anlaşmazlık tutanağı düzenlendikten sonra 2942 Sayılı Kanunun kapsamında mahkeme yolu ile bu bedel belirlenmektedir.

Erzurum ili, Aziziye İlçesi, Ilıca Mahallesi(eski yeşil mahallesi), Bakanlar Kurulunun 12.11.2010 tarihli Resmi Gazete de yayınlanan 05.10.2010 tarih ve 2010/991 sayılı kararı ile kentsel dönüşümü alanı ilan edilerek acele kamulaştırma kararı verilmiştir.

Erzurum ili, Aziziye İlçesi, Ilıca Mahallesi yapılan bu çalışmalar esnasında kentsel dönüşüm çalışmasını baştan sona bir bütün olarak değerlendirdiğimiz zaman, ilgili kurumun vermiş olduğu arsa birim fiyatının, kamulaştırma davası açıldıktan sonra mahkemelerin vermiş olduğu hükümlerdeki arsa birim fiyatları ile yine aynı bölge içerisinde farklı veya aynı mahkemelerin vermiş olduğu hükümlerdeki arsa birim fiyatlarının her birinin bir birinden farklı olduğu görülmüştür. Bu farklılığın sonucunda ise aynı ada içerisinde, aynı özelliğe sahip, birbirlerine karşı üstün özelliği olmayan benzer taşınmazların arsa birim fiyatlarının bir birinden farklı olmasından dolayı taşınmaz maliklerinin bir birilerine göre eksik veya daha fazla kamulaştırma bedeli almışlardır. Bu farklı ücret bedellerinin ortaya çıkması sonucu taşınmaz malikleri arasında ayrımcılık yapıldığı, devlete karşı ön yargılı bir tutum veya hukuka karşı bir güvensizlik oluşturabileceği ihtimali bulunmaktadır.

Erzurum ili, Aziziye İlçesi, Ilıca Mahallesi(eski yeşil mahallesinde) ağırlık merkezi sayılabilecek orta kısmından bir kesit alınarak taşınmazlara belirlenen arsa birim fiyatları irdelenmiştir. Benzer özelliğe sahip iki farklı kadastro adasında toplam 70 parselde ilgili belediye tarafından 2013 yılı için 90,00 TL/m² arsa birim fiyatı belirlenmiştir. Yaklaşık olarak taşınmaz maliklerinin yarısı ile bu bedel üzerinden anlaşılmıştır. Anlaşma sağlanamayan diğer taşınmaz malikleri ile alakalı açılan acele kamulaştırma davaları sonucunda bu iki ada da 110,00 TL/m² ile 205,00 TL/m² aralığında bir fiyat yelpazesi oluşmuştur.

Erzurum ili, Aziziye İlçesi, Ilıca Mahallesi(eski yeşil mahallesinde) ilgili kurum(Aziziye Belediyesi) ile anlaşma sağlayan maliklere ait taşınmazların arsa birim fiyatı 90,00 TL/m² üzerinden ödeme gerçekleşmiştir. Ancak ilgili kurumun belirlemiş olduğu 90,00 TL/m² birim fiyatı kabul etmeyip acele kamulaştırma davası açılan taşınmaz malikleri ise 110,00TL/m² ile 205,00TL/m² aralığında arsa birim fiyatı üzerinden ödeme yapılmıştır. Bu verilere göre ilgili kurum ile anlaşma yapan taşınmaz malikleri arsa birim fiyatı olarak 90,00TL/m² alırken aynı özelliğe sahip farklı taşınmaz malikleri 110,00TL/m² ile 205,00TL/m² aralığında arsa birim fiyatı almışlardır.

3.Sonuç

Erzurum ili, Aziziye İlçesi, Ilıca Mahallesi(eski yeşil mahallesi) 2013 yılında yapılan Kentsel Dönüşüm çalışmaları sonucunda ilgili kurum ile anlaşma yapan taşınmaz maliklerine arsa birim fiyatı olarak 90,00TL/m² alırken aynı özelliğe sahip farklı taşınmaz malikleri 110,00TL/m² ile 205,00TL/m² aralığında arsa birim fiyatı almışlardır.

Bu nedenle kentsel dönüşüm çalışmalarında bu tür faiz fiyat farkı oluşumunu engellemek için ilgili kurumlar tarafından 2942 sayılı kamulaştırma kanunu çerçevesinde taşınmaz malikleri ile anlaşma yapılırken kurum lehine en düşük fiyatın belirlenmesi yerine piyasa-pazar yöntemi dikkate alınarak, gerçek satış emsalleri ile birlikte taşınmazın gerçek piyasa değerine en yakın bedelin hesaplandıktan sonra anlaşma yapılmalıdır. Aksi halde kamulaştırma davaları sonucunda verilen hükümler arasında çok büyük arsa birim fiyatı farkları oluşacaktır.

Özellikle büyükşehirlerde kamulaştırma davalarına bakan birden fazla Hukuk Mahkemelerinin olması ve bu tür kentsel dönüşüm davalarında UYAP sistemi tarafından otomatik olarak havale edilen dosyalar farklı mahkemelere düzensiz(karşılık) bir şekilde havalesi yapılmaktadır. Bu havale işlemlerinin sonucunda farklı mahkemeler ve bu mahkemelerin farklı hakimleri yapılan kamulaştırma davalarında, mahkeme heyetinde bilirkişi olarak görev yapan farklı kamulaştırma heyetlerinin vermiş oldukları raporlardaki arsa birim fiyatlarını takip edememekte ve bunun ile alakalı herhangi bir kontrol edici bir sistemde bulunmamaktadır. Buna bağlı olarak aynı ada da benzer özellikli taşınmazlarda mahkemelerin vermiş olduğu hükümlerdeki arsa birim fiyatlarının birbirinden çok farklı olduğu görülmektedir. Hakimler kamulaştırma dosyalarında arsa birim fiyatlarını belirlemezler. Ancak bilirkişi heyetlerince verilen raporlara bağlı olarak verilen mahkeme kararlarının kendi içerisinde uyumlu ve denetlenebilir olması gerekmektedir. Bu nedenle UYAP sisteminde havale yapılırken mahkeme hükümlerinin kendi içerisinde kontrol ve denetimini yapabilmek için en azından ayna mahalle veya adaların aynı mahkemeye verilmesi kontrol açısından bir çözüm önerisi oluşturmaktadır.

Bu konu ile alakalı bir diğer kapsamlı çözüm önerisi ise özellikle büyükşehirlerde birden fazla hukuk mahkemelerin oluşu da gözetilerek bütün mahkemelerin vermiş olduğu hükümlere ait bilgilerin sayısal bir haritada görülebileceği bir UYAP bileşenini oluşturmaktır. Bu sayede mahkemeler kendilerinin ve diğer mahkemelerin o bölgede daha önceden vermiş oldukları hükümlerdeki arsa birim fiyatlarını takip ederek bu tür fiyat farklılıklarının tespiti halinde bilirkişilerden bu farklılığın nedeni ile ilgili ek rapor alınarak veya yeni farklı bilirkişiler ile birlikte yeni keşif yapılarak sorunların çözümü yapılabilir.

Teşekkür

Bu çalışmamda desteğini esirgemeyen Erzurum Kadastro Müdürü Hakkı YETİŞİR'e, Aziziye Belediyesi Başkan Yardımcısı İlhan Umut AKTAŞ'a, Aziziye Belediyesi teknik personellerinden Harita Mühendisi Bülent YILDIRIM ve Harita Teknikeri Eyüp TOPRAK'a, Erzurum Orman Bölge Müdürlüğü teknik personeli Zeynep TOMUL'a, eşim Harita Teknikeri Esra İLHAN'a çok teşekkür ederim.

Kaynaklar

Mahkeme Hükümleri.