Yusufelinim Sesi Gazetesi

YUSUFELİDE KAMULAŞTIRMA VE BİLİRKİŞİLİK SORUNSALI ÜZERİNE

Sürecin başladığı tarihten bu güne, ilçe sakinleri olarak hiç beklemediğimiz ve asla kabul etmeyeceğimiz bazı olaylara şahitlik ettik. Bunlardan bazılarına değinmek tarihe not düşmek açısından faydalı olacaktır diye düşünüyorum.

İlçe merkezinde sadece gönüllü satış uygulaması mevcutken, bazı özel taşınmazlar için kamulaştırma bedel tespit davası açılmasının sebebi anlaşılamamıştır. Bu ayrıcalıklı taşınmazların kamulaştırma davası açılarak satın alınması ilçedeki diğer malikler arasında çokça irdelenen ve manidar bulunan bir konu olmuştur. Farklı iki yöntem ile satın alınan taşınmazlar arasındaki fiyat farklılıkları ilçe sakinlerinin tepkisini çekmiştir.

Bir diğeri ise, DSİ’nin gönüllü satış bürolarına giden ilçe maliklerinin yaşadıkları trajedidir. Şöyle ki: Ekonomik şartlar nedeni ile gönüllü satış uygulamasından faydalanmak isteyen malikler, ilçe merkezinde satış hizmeti veren bir büro tahsis edilmediği için aylarca DSİ nin Artvin merkezde bulunan idari binasına (ilçe merkezine 80 km mesafede) gitmek zorunda kaldılar. Malum ekonomik şartları fırsat bilen DSİ çalışanları malikler ile tartışır, onlara hesap sorar ve malikleri “Devleti Zarar” ile suçlar oldular. Birebir yaşadığım bir olayda, mühendis memur “-Yusufeli için verilen fiyatlar neyinize yetmiyor. Siz Konya ovasında mı yaşıyorsunuz ki? Bu bedellerin size ödenmesi devlete zarardır.” diyerek çıkışmıştı. Bu çıkışa karşılık bende gereken cevabı vermiştim. Memur arkadaş dersini almıştır diye ümit ediyorum. Zira Yusufeli devleti için ziyadesi ile bedel ödemiştir.

DSİ’nin Yusufeli ilçesinde uyguladığı gönüllü satış yöntemi (pazarlık usulü) ile maliklerin taşınmazlarının gerçek değerinin çok altında bir değere satın alması tam bir yıkım olmuştu. Bu durum karşısında iddia odur ki; pazarlığa giden kişi elini güçlendirmek için siyasi referanslara başvurmak zorunda kalmıştı. Hatta taşınmazını satmak isteyen malik ekonomik ve sosyal etki alanı geniş kişileri aracı kılarak pazarlık elini güçlendirmeye çalışmıştı. O denli kontrolden çıkmıştı ki bu durum, kardeş kardeşe teklif aldığı fiyatı söylemez hale gelmişti. Çünkü kişiye özel fiyatlar pazarlıkta söz konusu olmuştu. Başkaca skandalların ve mağduriyetlerin yaşandığına ilçe sakinleri olarak hepimiz şahitlik ettik.

İdarenin kamulaştırma kanunun 8.maddesi gereğince öncelikle uzlaştırma komisyonu ile satın alma usulünü uygulaması esastır. Yusufeli ilçesinde uzlaşmaya davet belgesi maliklere usulüne uygun tebliğ edilmeden, kamulaştırma bedel tespit davaları açılmıştır. Söz konusu bu davaların yeni yıla (2022 yılına) girmeden hemen önce açılması çok dikkat çekicidir. Sürecin başından bu güne kadar birçok kamulaştırma davası 2021 yılının son çeyreğine kadar bekletildi. Akabinde söz konusu bekletilen davaların %90’ı son 4 ay içerisinde açıldı. Hatta yeni yıla on beş- yirmi gün kala bile açılmış davalar mevcuttur. Sanki ilgili kanun ( kamulaştırma kanunu 11. Madde ) referans alınarak ilçe maliklerine 2022 yılının güncel birim fiyatları uygulanmasın, davanın açıldığı yılın (2021 yılı) fiyatları uygulansın istenildi. Hâlbuki sosyal devlet vatandaşının refah seviyesini yükseltmek için mücadele eden mağduriyetleri gideren ve ekonomik durumunu iyileştiren devlettir. Günümüzde ekonomik kaygıların ve kayıpların yüksek olduğu bir dönemde bu denli ince hesapların yapılıyor olması Yusufelilileri oldukça incitmektedir. 2022 yılı Bayındırlık birim fiyatları geçtiğimiz yıla oranla % 65 oranında artmış iken kamulaştırma davalarının yeni yıl beklenmeden, usulü işlemler tamamlanmadan 2021 yılının son çeyreğinde açılmış olması iyi niyetli düşüncelerimizi zedelemektedir. Dolayısıyla Yusufelililer yeni yerleşim yerlerine %130 sermaye kaybı ile yerleşmek durumunda kalacaklardır. Öyle ya yeni yerleşim yerinde satın alacağımız konutların metrekare birim fiyatları da artmış(olacak)tır. Örnek verecek olursak 7 katlı bir binada bulunan 120 metrekarelik bir daire 2021 yılı hesaplamasına göre arsa bedeli hariç 216.000 TL iken 2022 yılı hesaplamasına göre 360.000 TL olmuştur. Basit bir daire hesabında dahi 144.000 TL fark çıkmaktadır.

Yusufeli kamulaştırma sürecinde şahit olduğumuz bir başka durum ise bedeli hesaplanan parseller arasında fahiş farkların bulunmasıdır. Şehir merkezinde bulunan bir taşınmaza, şehir merkezine 8 km uzaklıkta bulanan bir taşınmazdan daha az kamulaştırma bedeli hesaplanması adalet duygusunu zedelemektedir. Artvin ili Yusufeli ilçesi Sebzeciler Köyü 131 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaz (imar durumu: park ve piknik alanı) 2015 yılı m2 bedeli 978 TL'dir. Bu bedel Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 2019/2875 Esas 2019/13308 Kararı ile kesinleşmiştir. Buna rağmen Yusufeli ilçesinde görev yapan bilirkişiler bu kararı dikkate almayıp, ilçe merkezindeki taşınmazlar için gerçek değerlerinin altında bedel tespit etmektedirler. Trabzon Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesi "...Dava konusu taşınmaz için değerlendirme tarihi itibariyle arsa metrekare rayiç bedeli takdir komisyonu tarafından belirlenen bedelden daha düşük metrekare bedeline hükmedilmemesi gerektiğinin göz ardı edilmiş olması..."durumuna tüm kararlarda değinmiştir. Belediye rayiç değerinin altına hesaplama yapılarak bilirkişi raporu tanzim edilmesi “eylemli direnme” niteliğindedir. Bu direnme eyleminin yasal dayanağı bulunmamaktadır. İstinaf mahkemesinin kararı mevcut olmasına rağmen belediye rayiç değerinin altında hesaplama yapılarak rapor tanzim edilmesi, bir yandan vergi oranlarını idare tespit ederken, diğer yandan tespit edilen vergi değeri yüksek diye buradan idare lehine sonuç çıkarmak doğru değildir.

Yusufeli ilçesinde yaşanan diğer bir problem ise bilirkişi heyetleri arasında yaşanan çelişkidir. Şöyleki; bilirkişi heyetleri bedel tespiti yaparken, aynı özelliğe sahip komşu parsellere birbirlerinden farklı kamulaştırma bedeli tespit etmiştir. Bu durum hem ilçede malikler arası huzursuzluğa sebebiyet vermiş hem de Trabzon bölge adliye mahkemesinin kararının dikkate alınmadan rapor hazırlanmasına sebebiyet vermiştir. Trabzon bölge adliye mahkemesi 2. Hukuk dairesinin “… Aynı kamulaştırma kapsamında, benzer konumdaki taşınmazlar için belirlenen bedeller arasında bir yeknesaklık bulunması, aşırı değer farklılıkları bulunmaması gerekliliği nedeniyle…” görüşüne rağmen bilirkişi heyetlerinin bu görüşe aykırı raporlar tanzim etmeleri, yöre halkının süreçte güven duygularını zedelemektedir. Türlü mağduriyetler yaşayan Yusufeli halkı tek sığınacak liman olarak adalet kurumunu görmek isterken, sürecin adli ayağında bilirkişi heyetlerini daha sağlıklı ve özverili bir şekilde çalışmaya davet etmekten başka çaremiz kalmamıştır. Zira emsal kararlar ve yüksek mahkemelerin net görüşleri ortadayken bilirkişi tespit raporlarındaki hesaplanan bedel farklılıkları kamunun vicdanında kabulü mümkün olmayan bir durumdur.

Bünyamin ÜNAL