



Kamulaştırma İşlemleri

Bu makalede, 5 Mayıs 2001 tarih ve 24393 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4650 sayılı Kanun ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda yapılan köklü değişiklikler değerlendirilmiştir.

Kamulaştırma İşlemleri

Gazi SERT

İçişleri Bakanlığı Başkontrolörü

GİRİŞ

Kelime anlamıyla kamulaştırma (istimlak), özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların kamu mülkiyetine geçirilmesidir. Kamulaştırma, mülkiyet hakkına sınırlama getiren uygulamalardan birisidir.

Kamulaştırma, Devlet ve kamu tüzel kişilerin, kamu yararının gerektirdiği durumlarda, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının kanunla gösterilen esas ve usullere göre mülkiyetinin alınması veya irtifak kurulmasıdır.

Kamulaştırma işlemi ile kamu kurum ve kuruluşları ihtiyaçları olan taşınmaz veya irtifak haklarını Anayasa ve Kamulaştırma Kanununun çizdiği sınırlar dahilinde malikinin rızası aranmaksızın sahip olabilmektedir.

Anayasanın 46. maddesinde kamulaştırmanın sınırları şu hükümlerle çizilmiştir:

“Devlet ve kamu tüzel kişileri; 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.

Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir.

İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır.”

Kamulaştırma işleminde uygulanacak usul ve esaslarda, 8 Kasım 1983 gün ve 18215 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 04.11.1983 tarihli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile düzenlenmiştir. 5 Mayıs 2001 tarih ve 24393 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4650 sayılı Kanun ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda köklü değişiklikler yapılmıştır.

KAMULAŞTIRMANIN ŞARTLARI

Anayasanın 46. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesi hükümlerine göre kamulaştırmanın şartlarını şu şekilde sıralayabiliriz:

- 1-** Kamu yararını gerektirecek bir kamu hizmetinin varlığı.
- 2-** Kamulaştırmayı yapacak idarenin kamu hizmetinin yürütülmesinden kanunen yükümlü bulunması.
- 3-** Kamulaştırma konusunun taşınmaz niteliğinde bir mal veya kaynak olması.
- 4-** Yeterli ödenek temin edilmesi.
- 5-** Kamulaştırma bedelinin peşin ödenmesi.

Kamu Yararı ve Kamu Hizmeti

Kamu yararı kavramı, kamulaştırma işleminin amaç unsurunu oluşturmaktadır. Diğer bir ifadeyle, idare, ancak kamu yararını gerçekleştirmek için kamulaştırma yapabilir. Kamu yararının gerektirmediği durumlarda ise idarenin kamulaştırma işlemi yapması bu işlemi amaç bakımından hukuka aykırı hale getirir.

İdarelerin yapacakları kamulaştırma işlemleri, mutlak surette kamu yararına yönelik olmalıdır. Örneğin, idareler; yol yapılması, içme suyu ihtiyaçlarının karşılanması, kültür varlığı bir yapının korunması, park yapılması amacıyla yapabilirler.

Kamu hizmeti, kamu kurum ve kuruluşlarının kendileri tarafından veya denetimleri altında özel sektöre yaptırılan ve kamuya yararlı olan, süreklilik ve düzenlilik arz eden her türlü hizmetlerdir.

Kamulaştırma işleminin, bir kamu hizmetini gerçekleştirmeye yönelik yapılması gerekmektedir.

◆ Danıştay 6. Dairenin 14/05/1990 tarih ve 1990/904 nolu kararında; belediyenin, sınırları dışında ancak beldenin yaylası durumunda bulunan mahallesine yol yapmak amacıyla kamulaştırma yapabileceği, yönünde karar verilmiş olup; ilgili İdare Mahkemesi, belediye ve mücazir alan sınırları dışındaki yol yapma işini bir görev olarak 3202 sayılı kuruluş yasasında alan Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğüne ait olduğu gerekçesiyle dava konusu işlemi yetki yönünden iptal etmiş olmasına rağmen; Danıştay 6. Dairesi bu kararında, yapılan hizmetin niteliğini, yani yaylaya yol yapılması hizmetinin belde halkının yol ihtiyacını karşılayacak nitelikte bir hizmet olduğunu ön planda tutarak, kararı bozmuştur.

Yasal Yükümlülük

Kamu idareleri, ancak yasalarla yapmakla yükümlü oldukları kamu hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla kamulaştırma yapabilirler. Dolayısıyla, kamu idarelerinin kendi görev ve yetki alanlarına girmeyen hususlarda kamulaştırma yapmaları mümkün değildir. Kamu idareleri, ancak yetkili ve görevli oldukları kamu hizmetlerinde kamulaştırma yapabileceklerdir.

◆ Danıştay 6. Dairenin 28/02/2006 tarih ve 2006/788 nolu kararında; “kamulaştırma yapılabilmesi için kamulaştırılacak alanda imar planının yapılmış olması zorunlu olmayıp, belediyelerin kanunlarla verilen görevleri yerine getirmek için Kamulaştırma Kanununda belirtilen usullere uygun olarak her zaman kamulaştırma yapabilecekleri” yönünde karar verilmiştir. Danıştay 6. Dairenin bu kararında; ilgili İdare Mahkemesince, dava konusu kamulaştırma işleminin belediye sınırları içinde bulunan yolların genişletilmesi amacıyla tesis edildiği, uyuşmazlık konusu taşınmazın plansız alanda kaldığı, imar planı bulunmayan bir alanda yol genişletilmesi amacıyla kamulaştırma yapılmasında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle verilen iptal kararı bozulmuştur.

◆ Danıştay 6. Dairenin 20/05/2003 tarih ve 2003/3187 nolu kararında; belediyelerin görevlerini yerine getirirken yetkilerini belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kullanabileceği, belediye sınırları dışındaki taşınmazın kamulaştırılması yolundaki işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı, yönünde karar verilmiştir.

Kamulaştırılabilir Mallar

→ Taşınmaz mallar; arsa, tarla, bina vb

→ Kaynaklar; su kaynakları, termal kaynaklar vb

→ İrtifak hakları; intifa hakkı, üst hakkı, geçit hakkı vb

olarak sayılmıştır.

◆ Üzerinde haciz bulunan bir taşınmazın kamulaştırılmasında bir sakınca yoktur. Bu kamulaştırma mülkiyet kamulaştırması olabileceği gibi, irtifak hakkı kamulaştırması da olabilir. Tapu sicili üzerinde bulunabilecek hiç bir sınırlama kamulaştırmaya engel değildir. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma anında bedele dönüşür.

Kamulaştırılmayacak Mallar

→ Meralar, yaylaklar ve kışlaklar,

→ Kömür havzası içindeki araziler,

→ Özel yasa ile kamulaştırılması yasaklanan mallar,

→ Önceden kamulaştırılmış mallar,

→ Taşınır mallar.

Kamulaştırma Ödeneği

İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz. Kamulaştırma işlemlerine başlanabilmesi için bütçede ödeneğinin bulunması gerekmektedir.

Kamulaştırma bedelinin taksitler halinde ödenmesi durumlarında her yıla isabet eden ödeneğin, bütçelere ayrı ayrı konulması gerekmektedir.

Kamulaştırma ödeneği, bütçede ekonomik sınıflandırmanın 06-Sermaye Giderleri, "06.04-Gayrimenkul Alımları ve Kamulaştırması" harcama kalemine konur.

Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi

Anayasa ve Kamulaştırma Kanunu gereğince, kamulaştırma bedelinin peşin olarak ödenmesi gerekmektedir. Kamulaştırma için bütçede sadece ödeneğinin bulunması yeterli olmayıp, kamulaştırma bedelinin maliklerin banka hesaplarına yatırılması gerekmektedir.

Anayasa ve Kamulaştırma Kanununda bedeli taksitle ödenebilecek kamulaştırmalara da yer verilmiştir. Bu kamulaştırmalar;

→ Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projeleri,

→ Yeni ormanların yetiştirilmesi,

→ Kıyıların korunması,

→ Turizm,

amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı (2010 yılı için 145.000 TL), nakden ve peşin olarak ödenir. Ödenecek miktar, kamulaştırma bedelinin 1/6'den az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla 5 yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.

KAMU YARARI KARARI VERECEK MERCİLER

a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

- 1.** Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,
- 2.** Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,
- 3.** Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,
- 4.** İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,
- 5.** Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
- 6.** Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,
- 7.** Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,
- 8.** Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,
- 9.** Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
- 10.** Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,

11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu, Kamu Yararı Kararını vermeye yetkilidirler.

b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda, yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları.

c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda, bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık.

KAMU YARARI ONAY MAKAMI

Kamu yararı kararı;

a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,

b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,

c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,

d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,

e) Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,

f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,

g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,

h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin,

Onayı ile tamamlanır.

Onay Gerektirmeyen Kamu Yararı Kararları

Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının onaylanmasına gerek yoktur.

Kamu Yararı Kararı Alınmasına Gerek Olmayan Kamulaştırmalar

→ Onaylı imar planına göre yapılacak hizmetler için yapılacak kamulaştırmalar,

→ İlgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için yapılacak kamulaştırmalar için,

ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur.

Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

KAMULAŞTIRMADAN ÖNCE YAPILACAK İŞLEMLER

Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların;

→ Sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır;

→ Taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

Kadastro Görmemiş Yerlerde Tespit İşlemi

İdare, tapulama veya kadastro yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister. Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar.

Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte görev yaparlar.

Bu tespitte görev yapan muhtar veya vekili, ihtiyar kurulu üyeleri ile bilirkişilere çalıştıkları günler için Kanunun 29. maddesine göre ödeme yapılır.

Danıştay 6.Dairesinin 03/02/2000 tarih ve 2000/514 nolu kararında; kadastro görmemiş yerlerdeki taşınmazların 2942 sayılı Kanunun 9. maddede belirtildiği şekilde durumunun tespit ettirilmesi ve tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedinin tespitinin 19. maddede belirtilen usule uygun olarak asliye hukuk mahkemesince yaptırılmasından sonra kamulaştırma yapılabileceğine, karar verilmiştir.

İdari Şerh (7. md)

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır.

İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Danıştay 6. Dairenin 11/04/1994 tarih ve 1994/1221 nolu kararında; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre tapuya konulacak şerhin kamu yararı kararı üzerine değil kamulaştırma kararı alındıktan sonra konulması gerekeceğine, karar verilmiştir.

SATIN ALMA USULÜYLE KAMULAŞTIRMA

5 Mayıs 2001 tarih ve 24393 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı “Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 3 üncü maddesiyle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8 inci maddesi değiştirilerek; değişiklikten önce “Satın Alma Usulü”nün uygulanması idarenin takdirine bağlı iken, değişiklikle; idarelerin kamulaştırmalarda “Satın Alma Usulü”nü öncelikle uygulayacakları, hükmü getirilmiştir. Ayrıca, il ve ilçe kıymet takdir komisyonu uygulaması yürürlükten kaldırılarak, “Kıymet Takdir Komisyonu” ve “Uzlaşma Komisyonu” uygulaması getirilmiştir.

Satın Alma Usulünün Aşamaları;

- 1-** Komisyonların oluşturulması,
- 2-** Taşınmazın tahmini bedelinin tespiti,
- 3-** Maliklerin uzlaşmaya davet edilmesi,
- 4-** Uzlaşmaya varılması,
- 5-** Tapuda ferağ verilmesi,
- 6-** Kamulaştırma bedelinin ödenmesi.

Komisyonların Oluşturulması;

Kıymet Takdir Komisyonu; Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden

fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Kıymet Takdir Komisyonu, taşınmaz malın tahmini bedelini;

→ Kamulaştırma Kanununun 11. maddesindeki esaslar,

→ Konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan alınacak raporlar, →Gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden;

faydalanarak tespit eder.

Uzlaşma Komisyonu; idare kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir. Uzlaşma Komisyonu, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütür ve sonuçlandırır.

Uzlaşmaya Davet;

İdare, Kıymet Takdir Komisyonunca bedel tespitine müteakip, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir. Bu yazıda, Kıymet Takdir Komisyonunca tespit edilen tahmini bedel belirtilmez.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması halinde, Uzlaşma Komisyonunca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri için davet edilir.

Uzlaşmaya Varılması;

Uzlaşma Komisyonunca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahmini değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır.

Tapuda Ferağ Verilmesi;

İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırkbeş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek tapuda belirtilen günde idare adına tapuda ferağ

vermesi istenilir.

Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi;

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.

Uzlaşma Sağlanamaması veya Tapuda Ferağ Verilmemesi;

Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde Kanunun 10. maddesine göre işlem yapılır. idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN MAHKEMECE TESPİTİ VE İDARE ADINA TESCİL

İdare, Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde, 7. maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8. madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat ederek;

→ Taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle,

→ Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin, peşin veya Kanunun 3. maddesinin ikinci fıkrasına göre taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini, ister.

Asliye Hukuk Mahkemesi; idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28. maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

Mahkemenin Davetiyesinde Belirtilecek Hususlar

Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta;

- a)** Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevki, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü.
- b)** Malik veya maliklerin ad ve soyadları,
- c)** Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,
- d)** 14. maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,
- e)** Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,
- f)** 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,
- g)** Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,
- h)** Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği, belirtilir.

Tarafların Bedelde Anlaşması;

Asliye Hukuk Mahkemesince belirlenen günde yapılacak duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve bu bedelin peşin ve nakit olarak veya kamulaştırma Kanununun 3. maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10. maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke

edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde hakim, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Tarafların Bedelde Anlaşamamaları;

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, Kanunun 15. maddesinde sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, Kanunun 11. maddesindeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hakim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir.

Tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya Kanunun 3. maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılan kamulaştırmalarda, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10. maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Diğer Hususlar;

◆ Asliye Hukuk Mahkemesinin davetine uymayanlar olduğu takdirde, yukarıda anlatılan söz konusu işlemler ilgilinin yokluğunda yapılır.

◆ Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda; mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır.

◆ Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

◆ Mahkemece yapılan tebligat gününden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

◆ Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ ESASLARI

Kamulaştırma Kanununun 15. maddesi uyarınca oluşturulacak Bilirkişi Kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

a) Cins ve nevini,

b) Yüzölçümünü.

c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsarlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,

d) Varsa vergi beyanını,

- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir Değerlendirme Raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

Kamulaştırma Kanununun 8. maddesine uyarınca oluşturulan Kıymet Takdir Komisyonu da bedel tespitinde yukarıda sayılan esasları dikkate alır.

◆ Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 17.06.2002 tarih ve 2002/6960 nolu kararında; Kamulaştırma Kanununun 11. madde hükmüne göre, taşınmazın değerlendirmesinin, kamulaştırma tarihindeki mevki, şartları ve taşınmazın tüm özelliklerinin dikkate alınarak yapılacağı; kamulaştırma tarihinden önce taşınmaz üzerinde bulunan muhtesatın ve diğer unsurların, kamulaştırma tarihinde varlığı kanıtlanmadıkça, kamulaştırma bedeli içerisinde sayılmasının mümkün olmadığına, karar verilmiştir.

◆ Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 10.12.2002 tarih ve 2002/6960 sayılı kararında; taşınmazın değerlendirmesinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği (davanın açıldığı) günün esas alınacağı; bu nedenle, dava konusu ve emsal taşınmazların değerlendirmeye esas yıl için olan vergi beyanlarının Belediyeden istenilmesinin gerektiğine, karar verilmiştir.

KISMİ KAMULAŞTIRMA

İdareler taşınmazın tamamını kamulaştırabilecekleri gibi, bir kısmı üzerinde de kamulaştırma işlemi gerçekleştirebilirler.

Kısmi kamulaştırmalarla ilgili bedel tespitlerinde, taşınmazın kamulaştırılmayan kısmında, kamulaştırma nedeniyle meydana gelebilecek değer değişikliklerinin dikkate alınması gerekir.

Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;

a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11. maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.

b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır.

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

(b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11. maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Artan Kısımdaki Yapılar;

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde gözönünde tutulmaz.

Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.

Baraj Kamulaştırması;

Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hallerinde,

sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur.

Bu husustaki usul ve esaslar “Baraj İnşaatı İçin Yapılan Kamulaştırmalarda Kamulaştırma Sahasına Mücavir Taşınmaz Malların Kamulaştırılması Hakkında Yönetmelik”te ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında Kanunun 22. maddesi (Tarafların anlaşmasıyla vazgeçme ve devir) ile 23. maddesi (Mal sahibinin geri alma hakkı) hükümleri uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de gözönünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir.

Paylı Mülkiyete Konu Taşınmaz;

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir.

Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır.

Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

Kamulaştırma Kanununun bu maddesinin (12.md) uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

MALİKİN DAVA HAKKI

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda 2001 yılında 4650 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce taşınmaz maliki, kamulaştırmanın bedeli ile ilgili adli yargıda bedel artırım davası açabilmekteydi. Ancak yeni düzenlemede, malike adli yargıda bedel artırım davası açma yetkisi tanınmamıştır. Bedele ilişkin dava, tespit davası hüviyetini kazanmış olup, Kanunun 10. maddesi gereğince sadece kamulaştırma işlemi yapan idare tarafından açılacaktır.

Yeni düzenlemeye göre, malikin iki tür dava açma hakkı vardır;

→ Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası,

→ Maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası,

açabilir.

Bu davalar, kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10. madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde açılabilir.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür. Adli yargıda görülen davalarda, idari yargıdaki dava bekletici sorun yapılır.

İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.

Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.

İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

İdare tarafından, bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur.

BİLİRKİŞİLER

Bir davada çözümü hakim tarafından bilinmeyen özel ve teknik bilgiyi gerektiren hallerde görüşüne başvurulmuş üçüncü kişiye veya kişilere BİLİRKİŞİ (ehli vukuf) denir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesine göre, bilirkişiler iki ayrı kurum tarafından tespit edilecektir;

→ Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yeri gözönünde bulundurarak her il için 15 ila 25 üyesini;

→ İl merkezleri için il, ilçeler için ilçe idare kurullarınca bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri arasından 15 kişiyi;

bilirkişi olarak, her yıl Ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini bildiren listeler valiliklere verilir.

Valilikçe onanan listelerden, odalar tarafından seçilenler il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine, idare kurulları tarafından seçilenler de seçildikleri yerin asliye hukuk mahkemelerine bildirilir.

Süresi bitenler tekrar seçilebilir.

Bilirkişilerin nitelikleri ve çalışma esasları “Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri Ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik”te düzenlenmiştir.

Bilirkişi Kurulunun Oluşturulması

Bilirkişi Kurulu; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre,  odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşturulur. Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği gözönüne alınarak, bilirkişilerden  aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

Bilirkişi Kurulunda görev alamayacaklar;

→Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar,

→Kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri,

→Mal sahiplerinin usul ve fruu, karı-koca, üçüncü derece dahil, kan ve sıhri hısımları,

→Mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar,

bilirkişi seçilemezler.

İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkansız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskan, Tarım ve Köyişleri ve Orman Bakanlıklarının taşra birimleri ile diğer resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimlerine imkan olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa bu fıkrada belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.

Mahkemelere gönderilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada gösterilen kimseler arasından taraflar bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde bilirkişiler hakim tarafından resen seçilir. Hakim, bilirkişilere yemin ettirir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 ve 12. maddeleri hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu onbeş gün içinde mahkemeye verir. Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

AYNIN İHTİLAFLI BULUNMASI

İdarece Yapılacak İşlem;

İdare, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığını, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tapu idaresi, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorarak ve mahallinde araştırma yaparak tespit eder.

Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmaz malın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastrosu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde idarece, 10.madde

uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya kamulaştırma 3. maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkemece Yapılacak İşlemler;

Mahkemece, taşınmaz mal hakkındaki mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm taraflarına, 10. madde uyarınca tebligatların ve ilanların yapılması, taşınmazın kamulaştırma bedelinin yine bu maddedeki usule göre tespit edilmesi ve bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere idarece mahkemenin belirttiği bankaya 10. madde uyarınca ve üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, bu bedelin ileride belli olacak hak sahibine ödenmesine ve taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. 3. maddenin 2. fıkrasına göre yapılan kamulaştırmalarda mahkemece belirlenecek kamulaştırma bedelinin ilk ve takibeden taksitleri de mahkemenin belirlediği bankadaki üçer aylık vadeli hesaplara yatırılır.

Mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın sonucunda, hak sahibi olduğuna mahkemece karar verilen kişinin müracaatı üzerine kamulaştırma bedelini tespit eden mahkemenin, paranın bu hak sahibine ödenmesi için bankaya yazacağı talimat üzerine para hak sahibine ödenir.

Diğer Hususlar;

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

Mahkemece tespit edilen bu bedel taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir.

14. maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin tebligat ve ilan belgelerinde açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZ MALLARIN TESCİLİ VE ZİLYEDİN HAKLARI

İdarece Yapılacak İşlemler;

İdare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder.

3402 sayılı Kadastro Kanununun “Kamu malları” başlıklı 16. maddesinde:

“Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden:

A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.

B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.

Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler.

Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.

C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.

D) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabidir." Hükümleri getirilmiştir.

İdarece yapılan araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığına, taşınmaz malın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun tespiti halinde, 9. madde gereğince seçilen bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapar, delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir.

Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

İdarece hazırlanan ve 10. madde uyarınca toplanılan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin peşin veya kamulaştırma bu Kanunun 3. maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkemece Yapılacak İşlemler;

Mahkeme, taşınmaz malın kamulaştırma bedelini 10. maddede belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı Türk Medeni Kanunu hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen diğer belgeleri tespit edilen zilyede tebliğ eder.

Ayrıca taşınmaz malın durumu, o yerine en büyük mal memuruna bildirilmekle beraber, taşınmaz malın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir. İlanda:

a) Taşınmaz malın bulunduğu yeri, mevki, sınırı, miktarı,

b) Zilyedin kimliği,

c) Kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka,

d) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delillerin, ilan tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,

e) Hak sahiplerinin son ilandan itibaren bir ay içinde itiraz etmedikleri takdirde, kamulaştırma bedelinin zilyede ödeneceğine karar verileceği, belirtilir.

Son ilandan itibaren otuz gün içinde Hazine veya üçüncü bir kimse tarafından itiraz edilmediği takdirde, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın,

peşin ve nakit olarak veya bu Kanunun 3. maddesinin ikinci fıkrasına göre taksitle kamulaştırma yapılmış ise, ilk taksidin yine peşin ve nakit olarak zilyet adına ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye 15 gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdare tarafından kamulaştırma bedelinin zilyet adına yatırıldığına dair makbuzun mahkemeye ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Bu müddet içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise, mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilanda belirtilen bankada açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir.

Kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, bedele istihkak davası açmak hakkını düşürmez.

Başkası adına tapulu, sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 11. madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.

KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZ MALIN BOŞALTILMASI

Kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tapu dairesince tescilinden sonra, taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı 15 gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icracı boşaltılır. İtiraz ve şikayet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 24.04.1992 tarih ve 1992/5458 nolu kararında, idare adına tescil edilmeden, encümen kararına dayanılarak taşınmazın boşaltılmasının mümkün olmadığına, karar verilmiştir.

Taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamaz.

Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli 11 ve 12. maddeler uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmaz malın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespit ve ödenmesi gerekmez.

İDARENİN TEK TARAFLI OLARAK KAMULAŞTIRMADAN VAZGEÇMESİ

İdare, kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. Kamulaştırmadan vazgeçme kararı, kamulaştırma kararını veren merci tarafından verilir ve onay merciince onaylanır. Ancak, kamu yararı kararı alınmasına gerek olmayan kamulaştırmalarda, kamulaştırma kararı veren merciin kararı yeterli olup onaya gerek yoktur.

Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 19.01.1995 tarih ve 1995/289 nolu kararında, onaylı imar planlarına ilişkin yapılan kamulaştırma işleminin vazgeçme kararının da onaylanmasına ihtiyaç bulunmadığına, karar verilmiştir.

Dava sırasında vazgeçme halinde dava giderleri ile harç, harcanan emek ve işin önemi gözetilerek mahkemece maktuen takdir olunacak avukatlık ücreti idareye yükletilir.

KAMULAŞTIRMADAN TARAFLARIN ANLAŞMASIYLA VAZGEÇME VE DEVİR

Kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılara 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçuları, aldığı kamulaştırma bedelini 3 ay içinde ödeyerek taşınmaz malını geri alabilir.

Mal sahibi veya mirasçuları tanınan 3 aylık süre hak düşürücü bir süredir. Bu hususla ilgili olarak, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 08.10.1997 tarih ve 1997/788 nolu kararında; mal sahibi veya mirasçuları tanınan 3 aylık sürenin hak düşürücü bir süre olduğu, bu süre içinde parayı yatırmayan malikin geri almaktan kaçındığı, paranın yıllar sonra yatırılması karşısında, idarenin Tapu Sicil Müdürlüğüne taşınmazın mal sahiplerine iadesi konusunda yazı yazmasının da hukuki sonuç doğurmayacağı ve yok olan süreyi yeniden canlandırmayacağı, yönünde karar verilmiştir.

Ancak, kamulaştırılan taşınmaz mala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak bu Kanununun 30. maddesi veya 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 ve 47. maddelerine göre işlem yapılır.

MAL SAHİBİNİN KAMULAŞTIRILAN MALI GERİ ALMA HAKKI

Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren 5 yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22. maddenin ikinci fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece;

→ Kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya,

→ Kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa,

Mal sahibi veya mirasçuları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.

Doğmasından itibaren 1 yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.

Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır (775 sayılı Gecekondu Kanununun 40. md).

Kanunun 3. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

KAMULAŞTIRMA BEDELİNDEN DÜŞÜLEBİLECEK HASAR

Kamulaştırmadan; idarenin tek taraflı olarak vazgeçmesi, tarafların anlaşmasıyla vazgeçilmesi ve mal sahibinin geri alma hakkını kazanması durumlarında (Kanunun 21, 22 ve 23. maddeleri uyarınca), kamulaştırılmasından vazgeçilen veya geri alınan taşınmaz mal üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeyler yıkılmış, sökülmüş veya harap olmuş ise, taşınmaz malın geri alınmasında mal sahibi veya mirasçısı, kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, ödeyeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesini isteyebilir.

Bu husustaki anlaşmazlıklar ile Kanunun 21, 22 ve 23. maddelerin uygulamasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

HAKLARIN SINIRLANDIRILMASI VE MÜLKİYETİN İDAREYE GEÇMESİ

Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 10. madde uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar. Dolayısıyla, mahkemenin göndereceği meşruhatlı davetiyeden önce yapılan kamulaştırma işlemleri taşınmaz malikini bağlamayacaktır.

Mülkiyetin idareye geçmesi de, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.

Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatta esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz.

TRAMPA YOLU İLE KAMULAŞTIRMA

Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13. maddesine göre Belediyelerde ihale komisyonu belediye encümeni olduğundan, kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değerini belediyelerde encümen tespit edecektir.

ACELE KAMULAŞTIRMA

Kamulaştırma Kanununda acele kamulaştırma yapılabilecek durumlar şu şekilde sayılmıştır:

→ 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacının hasıl olduğu durumlarda,

→ Aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde,

→ Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda (4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 4/c maddesi)

gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile Asliye Hukuk Mahkemesince 7 gün içinde o taşınmaz malın 10. madde esasları dairesinde ve 15. madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.

Kanunun 3. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

BEDELSİZ KULLANMA YETKİSİ

Milli Savunma Bakanlığı, milli savunma inşaat ve tesisatı için gerekli görülen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını, hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanmaya yetkilidir.

Bayındırlık Bakanlığı, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ile T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü de aynı sebep ve şartlarla, demiryolu hattının veya karayolunun veya su tesislerinin her yönündeki, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanabilirler.

MAHKEME VE DİĞER GİDERLERİNİN ÖDENMESİ

Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi uyarınca mahkeme heyetinin harcırahları, 15. maddesi uyarınca mahkemece oluşturulan bilirkişilerin ve keşifte dinlenen muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir.

KAMU KURUMLARI VE TÜZELKİŞİLERİ ARASINDA TAŞINMAZ MAL DEVRİ

Kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmaz.

Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, Kamulaştırma Kanununun 8. maddesi uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10. maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı "Umumi Mülhak Ve Hususi Bütçelerle İdare Edilen Daireler Ve Belediyelerle Sermayesinin Tamamı Devlete Veya Belediye Veya Hususi İdarelere Aid Daire Ve Müesseseler Arasındaki İhtilafların Tahkim Yolile Halli Hakkında Kanun" hükümleri uygulanmaz.

Mahkemece, Kamulaştırma Kanununun 10. maddesinde öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye 15 gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz

hakları saklıdır.

Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, Kamulaştırma Kanununun 23. madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA