

İSTANBUL GEDİK ÜNİVERSİTESİ HUKUK FAKÜLTESİ

İDARE HUKUKU PRATİK ÇALIŞMA DERSİ

23.05.2025

ACELE KAMULAŞTIRMA / KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA / BEDEL TESPİTİ

A. OLAY:

Millî Savunma Bakanlığı, ülkenin güney sınırında artan güvenlik tehditleri nedeniyle acil olarak yeni bir sınır güvenlik üssü ve bağlantı yolları inşa etme kararı almıştır. Projenin ivedilikle hayata geçirilmesi gerektiği Milli Güvenlik Kurulu toplantısında da değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, proje güzergahında kalan ve özel mülkiyette bulunan geniş tarım arazilerine ihtiyaç duyulmuştur. Cumhurbaşkanı, 10.01.2024 tarihli kararı ile söz konusu projenin milli savunma gerekleri açısından aciliyetine binaen, Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca belirlenen taşınmazlar için acele kamulaştırma yapılmasına karar vermiştir. Bu karara istinaden Millî Savunma Bakanlığı, arazi maliklerinden Bayan M'nin 100 dönümlük arazisinin tamamı ve Bay N'nin 50 dönümlük arazisinin 20 dönümlük kısmı için acele el koyma işlemlerini başlatmıştır. Bakanlık, yetkili asliye hukuk mahkemesine başvurarak 7 gün içinde taşınmazların bedellerinin bilirkişilerce tespiti ile taşınmazlara el konulmasını talep etmiştir. Mahkeme, bilirkişi marifetiyle hızla bir bedel tespiti yapmış ve bu bedellerin malikler adına bankaya bloke edilmesi şartıyla Bakanlığın taşınmazlara el koymasına karar vermiştir. Karar ve tespit edilen bedel maliklere tebliğ edilmiştir. Bayan M, Cumhurbaşkanı kararının acele kamulaştırma şartlarını taşımadığını, projenin aciliyetinin somut olarak ortaya konulmadığını ve usule aykırı olduğunu belirterek Danıştay'da Cumhurbaşkanı kararının iptali için dava açmıştır. Bay N ise, arazisinin el konulan 20 dönümlük kısmına Bakanlık tarafından fiilen girilerek inşaat çalışmalarına başladığını, ancak geri kalan 30 dönümlük kısım için henüz herhangi bir kamulaştırma işlemi yapılmadığı gibi, el konulan kısım için de acele el koyma dışında nihai kamulaştırma (bedel tespiti ve tescil davası) sürecinin başlatılmadığını öğrenmiştir. Bay N, hem el konulan kısım için mahkemece belirlenen bedelin çok düşük olduğunu düşünmekte hem de arazisine yapılan bu müdahalenin hukuka aykırı olduğunu iddia ederek ne yapması gerektiğini araştırmaktadır.

B. İLGİLİ MEVZUAT:

- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası: m. 35 (Mülkiyet Hakkı), m. 46 (Kamulaştırma).
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu: m. 10 (Bedel tespiti ve tescil davası), m. 11 (Kıymet takdir esasları), m. 15 (Bedel tespitinde bilirkişi ve rapor), m. 27 (Acele kamulaştırma), Ek Madde 1 (Kamulaştırmaz el atılan taşınmazların bedel tespiti).
- 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu: m. 683 (Mülkiyet hakkının içeriği), m. 718 (Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı).

- 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu (İYUK): m. 2 (İdari dava türleri- İptal ve tam yargı davaları) 22, m. 7 (Dava açma süresi), m. 12 (Tam yargı davaları).
- 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu (İlgili hükümler).

C. SORULAR:

1. Acele kamulaştırma usulü hangi durumlarda uygulanabilir? Kamulaştırma Kanunu m. 27'de sayılan şartlar nelerdir? Somut olayda Cumhurbaşkanı kararının bu şartları taşıyıp taşımadığını, Bayan M'nin Danıştay'da açtığı iptal davasının hukuki dayanağını ve olası sonucunu tartışınız.
2. Acele kamulaştırma usulünde asliye hukuk mahkemesinin 7 gün içinde yaptığı bedel tespiti, nihai kamulaştırma bedeli midir? Malikler, bu usulle tespit edilen bedele karşı hangi aşamada ve hangi hukuki yollara başvurarak itiraz edebilirler?
3. Bay N'nin arazisinin 20 dönümlük kısmına, mahkemenin el koyma kararına istinaden fiilen girilmesi ve inşaata başlanması, ancak henüz Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine göre bedel tespiti ve tescil davası açılmamış olması durumu hukuken nasıl değerlendirilir? Bu durum kamulaştırmasız el atma sayılır mı? Neden?
4. Kamulaştırma bedelinin tespitinde Kamulaştırma Kanunu m. 11 ve m. 15 uyarınca dikkate alınması gereken temel kriterler nelerdir? Bay N'nin, acele el koyma aşamasında belirlenen bedelin düşük olduğu iddiasını nihai bedel tespiti davasında nasıl ileri sürebilir? Arazinin tarım arazisi niteliği bedel tespitinde nasıl bir rol oynar?
5. İdarenin kamulaştırma yapmaksızın bir taşınmaza fiilen el atması durumunda, malikin tazminat yerine taşınmazın kendisine iadesini (eski hale getirme) talep etme hakkı var mıdır? Yargıtay'ın bu konudaki yaklaşımı nedir? Somut olayda Bay N'nin böyle bir talepte bulunması mümkün müdür?

D. CEVAPLAR

1. Acele kamulaştırma usulü hangi durumlarda uygulanabilir? Kamulaştırma Kanunu m. 27'de sayılan şartlar nelerdir? Somut olayda Cumhurbaşkanı kararının bu şartları taşıyıp taşımadığını, Bayan M'nin Danıştay'da açtığı iptal davasının hukuki dayanağını ve olası sonucunu tartışınız.

Acele kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu m. 27'de düzenlenen, normal kamulaştırma usulünün uzun süren aşamalarının (özellikle satın alma usulü ve bedel tespiti davasının sonuçlanması) beklenmeden, idarenin taşınmaza derhal el koyabilmesine olanak tanıyan istisnai bir yöntemdir.¹ Uygulanabilmesi için şu üç şarttan birinin gerçekleşmesi gerekir: a) 3634 sayılı Milli Müdafa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde, b) Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda (savaş, seferberlik, doğal afet vb.), c) Cumhurbaşkanınca aceleliğine karar verilen diğer hallerde. Somut olayda, Cumhurbaşkanı'nın milli savunma gerekçesiyle acelelik kararı alması (a) veya (c) bendi kapsamında değerlendirilebilir. Bayan M'nin Danıştay'da açtığı dava, Cumhurbaşkanı kararının bir idari işlem olması ve bu işlemin hukuka uygunluk denetiminin (Anayasa m. 125) Danıştay'ın görev alanına girmesi nedeniyle hukuki dayanağa sahiptir. Danıştay, bu davada kararın m. 27'deki şartları taşıyıp taşımadığını, özellikle "acelelik" vasfının gerçekten mevcut olup olmadığını, kararın gerekçesini, keyfilik içerip içermediğini ve ölçülülük ilkesine uygunluğunu denetleyecektir. Eğer mahkeme, acelelik şartlarının oluşmadığı veya yetkinin maksada aykırı kullanıldığı kanaatine varırsa, Cumhurbaşkanı kararını iptal edebilir. İptal kararı, acele el koyma işleminin hukuki dayanağını ortadan kaldırır.

2. Acele kamulaştırma usulünde asliye hukuk mahkemesinin 7 gün içinde yaptığı bedel tespiti, nihai kamulaştırma bedeli midir? Malikler, bu usulle tespit edilen bedele karşı hangi aşamada ve hangi hukuki yollara başvurarak itiraz edebilirler?

Acele kamulaştırma usulünde asliye hukuk mahkemesinin m. 27 uyarınca 7 gün içinde yaptığı bedel tespiti, nihai kamulaştırma bedeli değildir. Bu tespit, sadece idarenin taşınmaza acele olarak el koyabilmesi için, el koyma bedelinin belirlenmesine yöneliktir. Kanun metninde de "sadece acele el koyma kararı verilir" ifadesi yer alır. Bu karar, mülkiyetin idareye geçmesi sonucunu doğurmaz. İdare, acele el koyma işleminden sonra, normal kamulaştırma sürecini işletmekle yükümlüdür. Yani, Kamulaştırma Kanunu m. 8'e göre satın alma (uzlaşma) usulünü denemek, anlaşma olmazsa m. 10 uyarınca asliye hukuk mahkemesinde "kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili" davasını açmak zorundadır. İşte bu m. 10 davasında taşınmazın nihai bedeli, m. 11 ve m. 15'teki kriterlere göre bilirkişilerce tespit edilir ve mahkemece karara bağlanır. Malikler (Bayan M ve Bay N), acele el koyma aşamasında belirlenen bedele karşı doğrudan bir itiraz yolu olmamakla birlikte, idarenin açacağı veya kendilerinin açabileceği (uzlaşma olmazsa veya idare dava açmazsa) m. 10 davası sırasında,

¹ Cenk Şahin, *Acele Kamulaştırma*, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2018.

acele el koyma bedelinin düşüklüğünü ileri sürerek, gerçek ve adil bedelin tespiti talep edebilirler. Bu nihai bedel tespiti davasında, acele el koyma sırasındaki tespit sadece bir ön belirleme niteliğindedir ve mahkemeyi bağlamaz.

3. Bay N'nin arazisinin 20 dönümlük kısmına, mahkemenin el koyma kararına istinaden fiilen girilmesi ve inşaata başlanması, ancak henüz Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine göre bedel tespiti ve tescil davası açılmamış olması durumu hukuken nasıl değerlendirilir? Bu durum kamulaştırmatsız el atma sayılır mı? Neden?

Bay N'nin arazisinin 20 dönümlük kısmına mahkeme kararına istinaden el konulmuş olması, başlangıçta hukuka uygun bir el koyma işlemidir (acele kamulaştırma usulü). Ancak, idarenin acele el koyma kararından sonra makul bir süre içinde Kamulaştırma Kanunu m. 10 uyarınca bedel tespiti ve tescil davası açmayarak fiilen inşaata başlaması ve durumu sürüncemede bırakması, hukuka uygun başlayan el koyma işlemini "kamulaştırmatsız fiili el atma" durumuna dönüştürebilir. Zira acele el koyma, mülkiyeti geçirmez ve nihai kamulaştırma sürecinin tamamlanması gerekir. İdarenin bu süreci başlatmaması, mülkiyet hakkına yönelik devam eden bir müdahale oluşturur. Yargıtay içtihatları, idarenin hukuki süreci tamamlamadan fiili olarak tasarrufla bulunmasını kamulaştırmatsız el atma olarak nitelendirmektedir. Bu durum, Anayasa m. 35'teki mülkiyet hakkının ihlali anlamına gelir.

4. Kamulaştırma bedelinin tespitinde Kamulaştırma Kanunu m. 11 ve m. 15 uyarınca dikkate alınması gereken temel kriterler nelerdir? Bay N'nin, acele el koyma aşamasında belirlenen bedelin düşük olduğu iddiasını nihai bedel tespiti davasında nasıl ileri sürebilir? Arazinin tarım arazisi niteliği bedel tespitinde nasıl bir rol oynar?

Kamulaştırma bedeli, Kamulaştırma K. m. 11 ve m. 15'e göre objektif kriterlere dayanılarak tespit edilir. Temel kriterler şunlardır:

Taşınmazın cinsi ve nevi (arsa, arazi, bina vb.).

■ Yüzölçümü.

■ Kıymetini etkileyebilecek tüm nitelik ve unsurlar (konum, manzara, ulaşım, altyapı durumu vb.).

■ Varsa vergi beyanı (tek başına esas alınmaz).

■ Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri.

■ Arazilerde, taşınmazın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir (gelir metodu).

■ Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri (emsal karşılaştırma metodu).

■ Yapılarda, resmi birim fiyatları, yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı (maliyet metodu).

■ Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler. Bay N, idarenin açacağı veya kendisinin açacağı nihai bedel tespiti ve tescil davasında (m. 10), acele el koyma bedelinin m. 11 ve m. 15'teki kriterlere göre düşük olduğunu, özellikle arazisinin tarımsal niteliği (verimliliği, ürün

deseni, sulama durumu vb.) dikkate alınarak net gelir metoduna göre veya emsal tarım arazisi satışlarına göre daha yüksek bir değerinin bulunduğunu delilleriyle (bilirkişi raporu, emsal satış belgeleri, tarımsal gelir verileri vb.) ileri sürebilir. Mahkeme, bu iddiaları ve delilleri bilirkişiler aracılığıyla değerlendirerek adil bedeli tespit edecektir. Tarım arazisi niteliği, özellikle gelir metodu ve emsal arazi satışlarının değerlendirilmesinde önemli bir faktördür.

5. İdarenin kamulaştırma yapmaksızın bir taşınmaza fiilen el atması durumunda, malikin tazminat yerine taşınmazın kendisine iadesini (eski hale getirme) talep etme hakkı var mıdır? Yargıtay'ın bu konudaki yaklaşımı nedir? Somut olayda Bay N'nin böyle bir talepte bulunması mümkün müdür?

İdarenin kamulaştırma yapmaksızın bir taşınmaza fiilen el atması durumunda, malikin temel hakkı öncelikle mülkiyet hakkına yapılan bu haksız müdahalenin sona erdirilmesini istemektir. Bu nedenle, malik adli yargıda (asliye hukuk mahkemesinde) "el atmanın önlenmesi (müdahalenin men'i)" ve buna bağlı olarak "taşınmazın eski hale getirilerek iadesi" talepli dava açabilir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, kamulaştırmaksız el atmada malikin öncelikli talebi aynen tazmin, yani el atmanın önlenmesi ve taşınmazın iadesidir. Ancak, Yargıtay içtihatlarında, fiili el atma üzerine kamu yararına yönelik kalıcı ve sökülmesi/yıkılması idare veya toplum için aşırı külfet doğuracak bir yapı (yol, köprü, baraj, kamu binası vb.) inşa edilmişse, "fedakarlığın denkleştirilmesi" ve "kamu yararının üstünlüğü" ilkeleri gereğince, mahkemenin el atmanın önlenmesi ve eski hale getirme talebini reddederek, bunun yerine malikin bedel (tazminat) talep etmesi gerektiği yönünde bir yaklaşım benimsenmiştir. Yani, eğer kamu yararı açısından geri dönüşü zor veya imkânsız bir durum oluşmuşsa, malikin talebi bedele dönüşür. Somut olayda, Bay N'nin arazisine sınır güvenlik üssü gibi kalıcı ve milli savunma amaçlı bir yapı inşaatına başlanmış olması, eski hale getirme talebinin kabul edilme olasılığını düşürmektedir. Mahkeme, yapılan inşaatın niteliğini, geldiği aşamayı ve kamu yararını değerlendirerek, Bay N'nin talebini bedel tazminatına yönlendirebilir. Ancak inşaat henüz başlangıç aşamasındaysa veya sökülmesi mümkünse, eski hale getirme kararı da verilebilir.

E. HATIRLATICI BİLGİ NOTU VE ŞEMALAR

Kamulaştırmaksız El Atma

I. Fiili El Atma

Tanım: İdarenin usulüne uygun kamulaştırma yapmadan özel mülkiyete fiziken müdahale etmesi (örn: yol geçirmek, bina yapmak).

Nitelik: Haksız fiil, Mülkiyet hakkı ihlali (Anayasa m.35).

Yargı Yolu: Adli Yargı (Asliye Hukuk Mahkemesi).

Dava Türleri/Talepler:

- El Atmanın Önlenmesi (Müdahalenin Men'i) + Eski Hale Getirme (İade) (Öncelikli talep).
- Tazminat (Bedel) (Eski hale getirme mümkün/orantılı değilse veya malik bedel isterse).
- Ecrimisil (Geçmişe dönük kullanım bedeli).

- Yasal Dayanak: MK, Kam. K. Ek Md. 1 (Uzlaşma/Bedel Tespiti için), Yargıtay İçtihatları.

II. Hukuki El Atma (İmar Kısıtlılığı)

Tanım: Taşınmazın imar planlarında kamu hizmetine (yol, park, okul vb.) ayrılmasına rağmen, uzun süre (genellikle 5 yıl) kamulaştırılmaması veya takas/trampa gibi işlemlerin yapılmaması nedeniyle malikin mülkiyet hakkını kullanmasının hukuken engellenmesi.⁵

Nitelik: Mülkiyet hakkının kısıtlanması (Anayasa m.35 ihlali potansiyeli).

Yargı Yolu: İdari Yargı (İdare Mahkemesi).

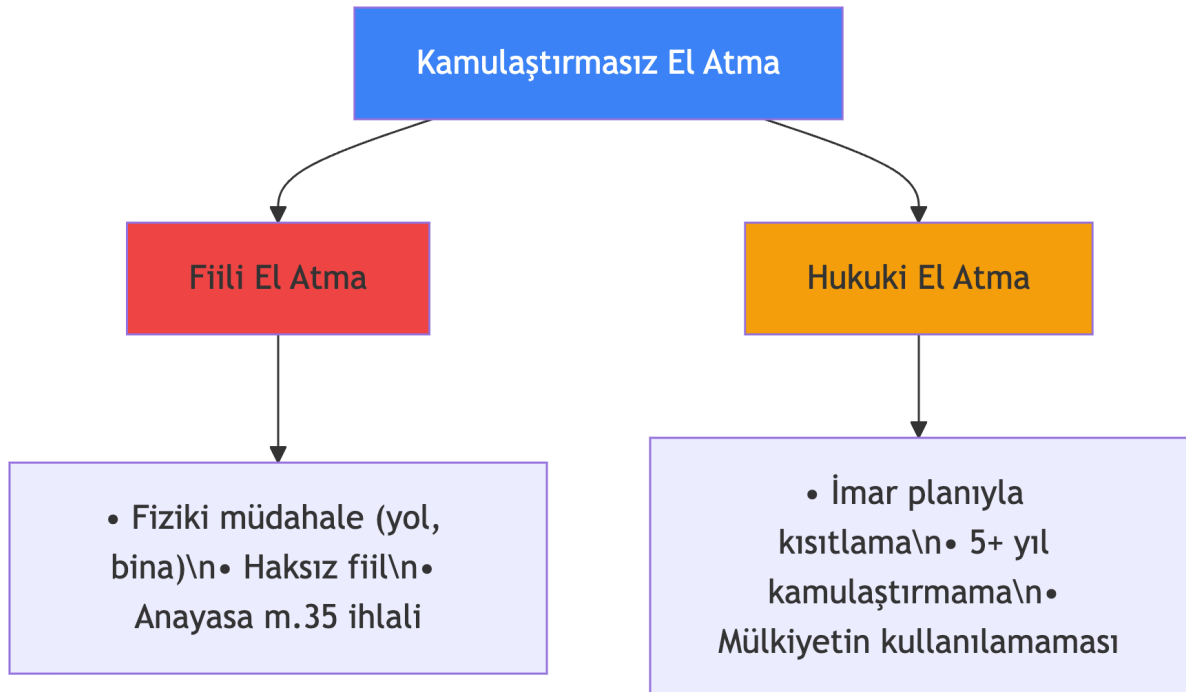
Dava Türleri/Talepler:

Tazminat (Taşınmazın bedelinin ödenmesi- Tam Yargı Davası- İYUK m.12).

(Bazı durumlarda) İmar Planının İptali (Eğer plan hukuka aykırı ise ve dava süresi geçmemişse- İptal Davası- İYUK m.2).

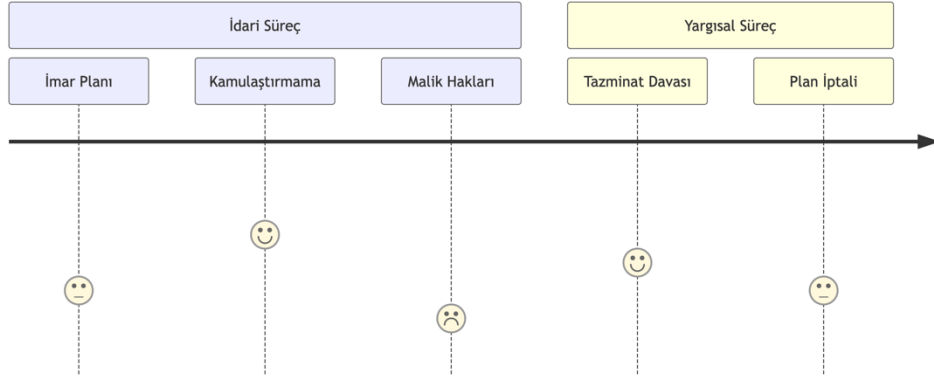
Yasal Dayanak: Anayasa m.35, 46, İmar K. m.10, İYUK, Danıştay İçtihatları.

ŞEMA 1: KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA TÜRLERİ

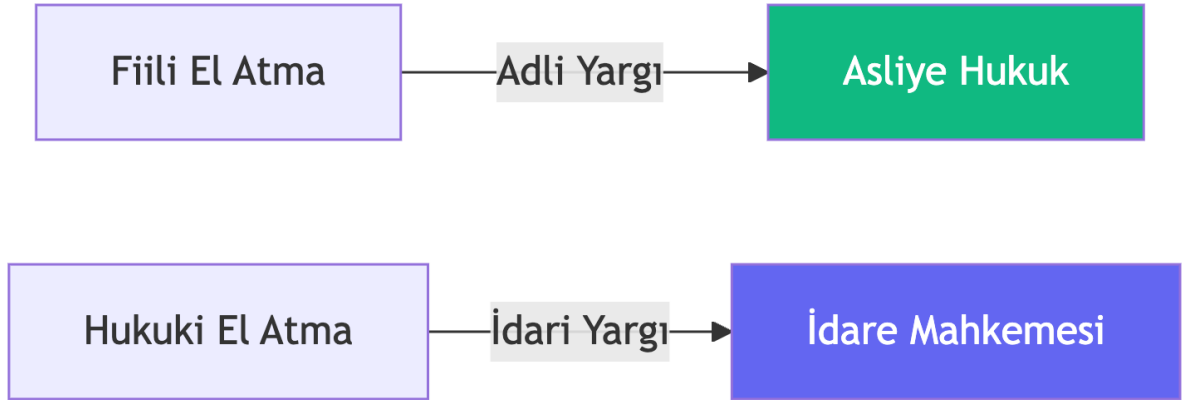


ŞEMA 2: HUKUKİ EL ATMA SÜRECİ

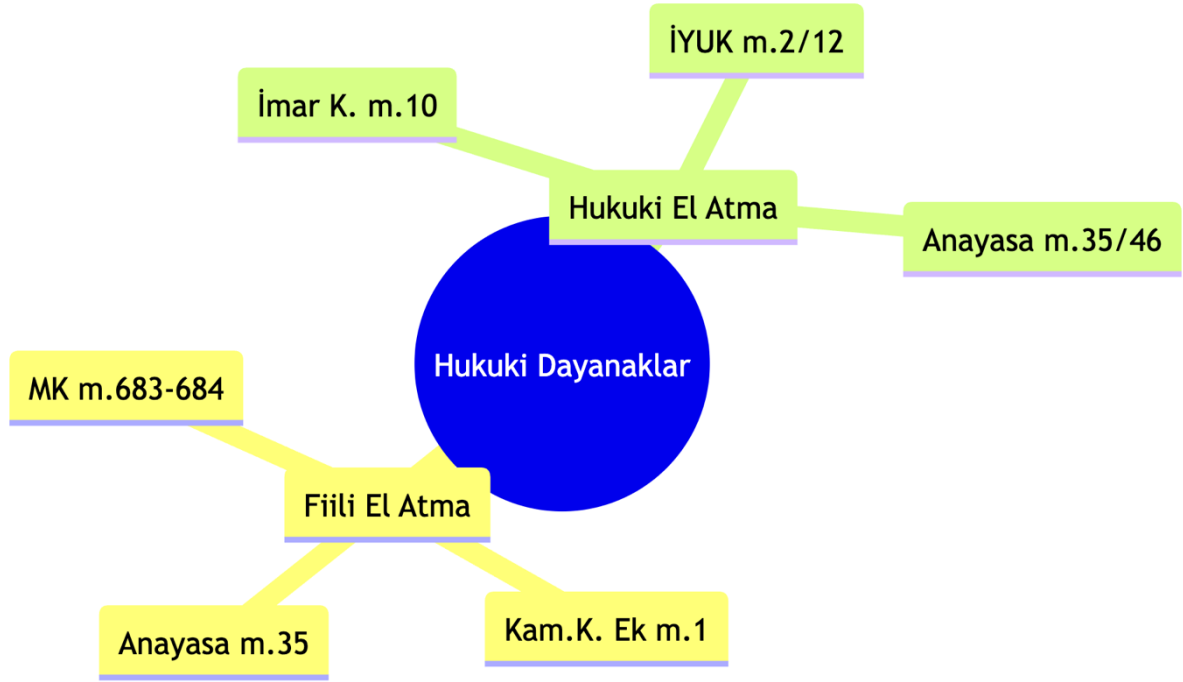
Hukuki El Atma Sonuçları



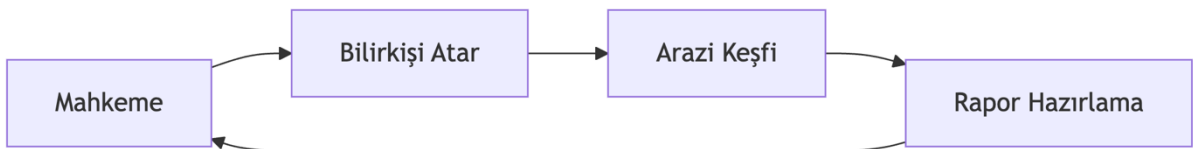
ŞEMA 3: YARGI YOLLARI KARŞILAŞTIRMASI



ŞEMA 4: YASAL DAYANAKLAR



ŞEMA 5: BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ



ŞEMA 5: KAMULAŞTIRMA BEDELİNE İTİRAZ (ÖRNEK VAKA)

