

ACELE KAMULAŞTIRMA

Kamulaőtirma, kamu yararı amacı ile özel hukuk kişilerinin taşınmaz malları üzerindeki mülkiyet hakkının, gerçek bedeli ödenerek idareye devredilmesidir. Kamulaőtirma işlemleri, kamulaőtirma bedelinin hesaplanması, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescili, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınması, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemleri, karşılıklı hak ve yükümlölükler ile bunlara dayalı uyuŐmazlıkların çözümlenmesi ve yöntemleri 2942 sayılı Kamulaőtirma Kanunu ile düzenlenmiştir.

Kamulaőtirma yapılabilmesinin şartları Kamulaőtirma Kanunu'nun 3. maddesinde sayılmıştır. Buna göre:

“...İdareler, kanunlarla yapmak yükümlölüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütölmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peŐin olarak veya aŐaŐıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaőtirma yapabilirler...”

Kamulaőtirma Kanunu'nun bu maddesinde açıkça belirtildiği üzere kamulaőtirma yapılabilmesi için öncelikle kamu yararının bulunması, sonrasında ise ödemenin nakit ve peŐin olması gerekmektedir. Kanunda tahdidi olarak sayılmış hallerde yine kanunda belirlenen şartlarla taksitle ödeme yapılmaktadır. Kanuna göre Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiŐtirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaőtirmalarda taksitle ödeme kabul edilmiştir. Bu hallerin dışındaki tüm kamulaőtirma işlemlerinde ödemenin peŐin ve nakden olması kanuni zorunluluktur.

Kamulaőtirma kararı verildikten sonra yapılacak işlemler kanunun 7. maddesinde açık bir şekilde sıralanmıştır. Buna göre kamulaőtirmayı yapacak idare, kamulaőtirma veya kamulaőtirma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaőtirilene taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracakĐı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyanı ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaőtirma kararı verdikten sonra kamulaőtirmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaőtirmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaőtirma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Kamulaőtirmaya karar veren idare tapulu taŐınmazlarda öncelikle satın alma yoluna başvurmalıdır. Satın alma yolunda idare ile taŐınmazın maliki uzlaŐırsa, idare taŐınmazın bedelinin tespiti için kendi bünyesinden en az üç kiŐiden oluşan bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonu oluşturur. Belirlenen bedel idare tarafından bankaya yatırılır. Böylelikle taŐınmazın mülkiyeti idareye devredilir. Ancak idare ile malik uzlaŐamazsa, kamulaőtirma yapacak idare, taŐınmazın gerçek bedelinin tespiti ile bedel yatırılınca taŐınmazın tapu kaydının idare adına tescili için taŐınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvurur.

Kamulaştırma Kanunu madde 14'e göre kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açabilir. İdare ise kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

Kamulaştırma yukarıda belirtilen satın alma yolundan başka trampa yoluyla ve acil veya ivedi durumlarda acele kamulaştırma yoluyla da yapılabilir.

Kamulaştırma Kanunu madde 27'de düzenlenen acele kamulaştırmada taşınmaz malın kıymet takdiri yapılır, diğer işlemler daha sonradan da tamamlanabilir. Madde metni şöyledir:

“ ...3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir... ”

Madde metnine göre acele kamulaştırma sadece üç halde yapılmaktadır. Birinci hal 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması için, ikinci hal Bakanlar Kurulu tarafından acele olduğuna karar verilen haller, üçüncü hal ise özel kanunlarla öngörülen olağanüstü hallerdir. Yani ivedi ve olağanüstü durumların gerekli kıldığı yalnızca bu üç halde acele kamulaştırma usulüne başvurulmaktadır. Bu konuda sadece acele kamulaştırma kararının alınması yeterli olmaz, diğer genel şartların yanı sıra bu üç halden birinin varlığı da gereklidir. Bu konuda Yargıtay 16 H.D. 9.11.2004 günlü E:2004/1179, K:2004/5503 sayılı kararı aşa

“...Yetkili mercii tarafından acele kamulaştırma kararının alınması kamulaştırmanın bu usulde yapıldığını göstermeye yetmez yasada belirtilen durumlarında bulunması gerekmektedir” demektedir... ”

3634 sayılı kanun, seferberlik, savaş hali ile bu hallerin henüz ilan edilmemiş olduğu ancak savaş gerektirebilecek bir durumun meydana geldiği gerginlik ve kriz dönemlerinde yapılacak seferberlik hazırlıkları ile kıtaların toplanması esnasında, alelade vasıtalarla temin edilemeyen bütün askeri ihtiyaçların veya hizmetlerin bu Kanun hükümleri dairesinde her bir şahsın vermesi veya yapması ile ilgilidir. 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun amacı doğrultusunda yurt savunması, seferberlik ve savaş gibi hallerde gerekli olan taşınmazların kamulaştırması acele kamulaştırma usulüne göre yapılabilir.

Yine acele olduğuna Bakanlar Kurulu'nun karar verdiği hallerde acele kamulaştırmaya başvurulabilir. Acele kamulaştırma kararı alma yetkisi devletin her organına değil Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. Bu konuda karar alma yetkisi sadece Bakanlar Kurulu'na ait olduğu gibi

bu konuda yetki devri de mümkün değildir (Danıştay İdari Davalar Genel Kurulu, 13.01.2011 tarih, E:2010/979, K: 2011/00000). Ancak hangi hallerin acele olduğu, acelelik ölçütünün ne olduğu konusunda yasada bir düzenleme yoktur. Bu konuda Bakanlar Kurulu'na geniş bir takdir hakkı verilmiştir. Ne var ki; Bakanlar Kurulunca aceleliğine karar verilecek haller açıkça sayılmamış, Bakanlar Kurulu'na takdir hakkı tanınmıştır. Bu nedenle özel mülkiyet hakkının ihlal edilmesi bu halde daha çok gündeme gelmektedir. Bakanlar Kurulu'nca acele kamulaştırma yapılmasına karar verilen hallere örnek olarak enerji alanını gösterebiliriz. Bakanlar Kurulu daha sonra enerji alanındaki acele kamulaştırma yetkisini 30 Eylül 2004 tarih ve 25 599 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'na devretmiştir. Yukarıda bahsedilen yetki devrinin yapılamayacağı ve mülkiyet hakkının ihlalinin fazla olacağı düşüncesi enerji alanında vücut bulmuştur. Bunun üzerine Bakanlar Kurulu kararının ve acele kamulaştırma kararlarının iptalleri için Danıştay'a başvurulmuştur. Danıştay "...acelelik halinin somut olarak belirlenmediği, genel çerçevesinin çizilmediği, Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin başka makamlarca kullanılmasına olanak sağladığı, mülkiyet hakkının kullanılması konusunda belirsizlik yaratıldığı, mülkiyet hakkı ile sınırlandırılması arasındaki dengenin neden gösterilmeyerek bozulduğu..." açıklamasıyla Bakanlar Kurulu kararını ve acele kamulaştırma kararlarını iptal etmiştir.

Özel kanunlarda öngörülmuş olağanüstü hallere şunlar örnek verilebilir:

2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun, 8. maddesinin 3. fıkrasının j bendindeki düzenlemeyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arazi ve arsaların turizm yatırımlarına tahsisi amacıyla, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapabileceği belirtilmektedir.

3213 sayılı Maden Kanun'un 46. maddesinde, kamulaştırma işlemlerinin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre yapılacağı düzenlenmiştir. Kamulaştırma işlemleri konusunda 2942 sayılı Yasaya gönderme yapılmakla yetinilerek, acele kamulaştırmaya ilişkin ayrıca özel bir düzenleme yapılmamıştır. Bu nedenle, özel şahıs lehine yapılacak olan kamulaştırmalarda acele kamulaştırmayı içeren 2942 sayılı Kanunun 27. maddesinin de uygulanabileceği kabul edilmektedir.

4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun 12. maddesinde yapılan düzenleme ile bu kanun kapsamında yapılacak kamulaştırmalarda, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun esas ve usullerinin geçerli olduğu düzenlenmiştir.

Son olarak, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 6. maddesinin 2. fıkrasındaki düzenleme eklenmiştir. Bu düzenleme, "Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir." şeklindedir.

Özel kanunlarda düzenlenen bu haller turizm, madencilik, doğalgaz ve afet alanları ile ilgilidir.

Kamulaştırma Kanunu'nda tahdidi olarak sayılan ve yukarıda değinilen bu üç hal dışında acele kamulaştırma usulüne başvurulamaması, acele kamulaştırmanın yapılacağı alanların daraltılması ve özel mülkiyet hakkının korunması açısından oldukça önemlidir.

Makalenin devamı ve konuyla ilgili ayrıntılı bilgi için Hukuk Büromuza başvurunuz...