



**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ**



**KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN TÜRK HUKUK SİSTEMİNE
GÖRE TAPU SİCİLİNDE UYGULANMASINDAKİ SORUNLAR**

Mustafa Kayhan KAYA
28677

Danışman
Tapu ve Kadastro Uzmanı Ahmet ÖĞÜT

Ankara
2014



**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ**



**KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN TÜRK HUKUK SİSTEMİNE
GÖRE TAPU SİCİLİNDE UYGULANMASINDAKİ SORUNLAR**

**Mustafa Kayhan KAYA
28677**

**Danışman
Tapu ve Kadastro Uzmanı Ahmet ÖĞÜT**

**Ankara
2014**



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Hazırlama ve Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırlanan bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etik kurallarına riayet edildiğini, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçların bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, atıfta bulunan eserlerin tümünün kaynak olarak gösterildiğini beyan ederim.

Mustafa Kayhan KAYA



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu

Mustafa Kayhan KAYA tarafından hazırlanan “**Kamulaştırma İşlemlerinin Türk Hukuk Sistemine Göre Tapu Sicilinde Uygulanmasındaki Sorunlar**” başlıklı bu çalışma .../.../2014 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, Tez Kabul Komisyonu tarafından Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi olarak kabul edilmiştir.

Unvanı	Adı Soyadı	İmza
Genel Müdür Yardımcısı	Başkan Hüseyin KESİMOĞLU
Birinci Hukuk Müşaviri	Üye Ali Ramazan ACAR
İnsan Kaynakları Dairesi Başkanı	Üye Ali ADAK
Tapu Dairesi Başkanı	Üye Hidayet GÜVENÇ
Kadastro Dairesi Başkanı	Üye Abdullah Burak KESER

ÖNSÖZ

Tapu ve Kadastro çalışanlarının bir araya geldiklerinde sohbet konusu genelde tapu ve kadastro mevzuatı ile uygulamaları üzerine olmaktadır. Öte yandan görev yapmakta olduğumuz müdürlüğe, başka bir müdürlükten tayin sureti ile yeni bir arkadaş geldiği zaman “Biz geldiğim yerde bu şekilde yapıyorduk.” şeklinde sohbetler olmakta veya müdürlükteki yetkili müdür yardımcısı veya tapu müdürü değiştiğinde bir anda mevzuat değişmişçesine yapılan uygulamalar da kişiye göre değişmektedir. Bu durum genelde mevzuatın açık olmaması, çok geniş ve eksik olması veya her durumu kapsayan genelge çıkarmanın da imkânsız olmasından kaynaklanmaktadır

Tezimde kamulaştırma işlemleri ile ilgili uygulamaların tapu müdürlüklerinde nasıl yapıldığı ve nasıl yapılması gerektiğine değinilmekte ve bu konuda düzenlemeler yapılması gerektiği konusuna dikkat çekilmektedir.

Bu bağlamda tezimin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne (TKGM) ve bu teşkilatta emek veren tüm çalışanlara katkı sağlamasını temenni ederim.

Tez danışmanım olmayı kabul eden, bana bilgi ve deneyimleri ile destek veren ve bunların yanında moral, motivasyon desteğini de esirgemeyen Tapu ve Kadastro Uzmanı Ahmet ÖĞÜT’e, motivasyonları ile her türlü desteğini esirgemeyen arkadaşım Sadettin TUNAS’a, yapmış olduğum kamulaştırma ile ilgili uygulama araştırmasında yardımcı olan tüm Tapu ve Kadastro Bölge Müdürleri, Yardımcıları, Şube Müdürleri, Tapu Müdür ve Müdür Yardımcıları ile Tapu çalışanlarına, tüm Döner Sermaye İşletme Müdürlüğü Müdür ve çalışanlarına, kamulaştırma ile ilgili işlemlerin TKGM’deki uygulanma şekilleri ile ilgili olarak kitap, makale yazmış, internette açıklama yapmış olan başta Tapu ve Kadastro Başmüfettişi Gürsel Öcal DÖRTGÖZ üstadım ile ismini saymadığım tüm üstat ve arkadaşlarıma ve beni büyütüp bugünlere getiren aileme ve sevgili eşim Hava KAYA’ya teşekkürlerimi sunarım.

ÖZET

“Kamulaştırma İşlemlerinin Türk Hukuk Sistemine Göre Tapu Sicilinde Uygulanmasındaki Sorunlar” adlı bu tez çalışmasında tezin konusunu oluşturan kamulaştırmanın neden yapıldığı, kamulaştırmanın İslamiyet’teki doğuşundan günümüze kadar olan gelişimi ile tapu müdürlüklerindeki Türk Hukuk Sistemi’ne göre tapu sicilindeki uygulamalar ele alınmıştır.

Kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak yapılan işlemler her tapu müdürlüğünde farklı yapılmakta, bir tapu müdürlüğünde yapılan bir işlem, hemen komşu il veya ilçedeki tapu müdürlüğünde yapılmamakta veya yapılıyorsa da farklı şekilde yapılmaktadır.

Tezimde kamulaştırma mevzuatının geniş olması, açık hükümler bulunmaması veya 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun (TMK) 1007. md.’si çekincesi ile tapu müdürlüklerinde yapılan kamulaştırma ve kamulaştırma ile bağlantılı işlemlerde uygulama farklılıklarının nasıl olduğu, neden kaynaklandığı mevzuata dayalı olarak, mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde başkaca görüşlerden yola çıkılarak işlemlerin nasıl yapılması gerektiği, görüş, fikir gibi bir veriye ulaşılamadığındaysa mantıksal olarak nasıl yapılması gerektiği irdelenmektedir.

Sonuç itibariyle tezimde kamulaştırma işlemlerinde karşılaşılan sorunlar ile uygulama farklılıklarına değinilmektedir ki; TKGM’nin uygulamada gözden kaçırdığı yerleri görmesine veya mevzuatta boşluk bulunan, sıkıntı çekilen yerleri fark etmesine, belki de bu konularda daha geniş kapsamlı genelgeler çıkarmasına veya çıkarılacak olan genelgelerde dikkat edilmesi gereken hususlara katkıda bulunmak amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kamulaştırma, İdare, Kamulaştırma Kanunu, Şerh, Tapu Müdürlüğü

ABSTRACT

In this thesis, titled “ The Issues In Applying In the Deed Records According To The Turkish Legal System”. It is discussed why expropriation forming the dissertation of the thesis is done and the development of expropriation in Islam from the birth until today and the application in the title deed in the land registry directorates according to the Turkish Legal System.

Land transactions in connection with this study, the expropriation process is done differently, the process done at a Deed Directorate, Directorate of Land isn't done at other or if done, it is done differently, even adjacent the city or town.

In my thesis, it is examined that expropriation legislation being large, or the absence of clear provisions in the CC 1007. the nationalization and expropriation of land registry offices with Article drawback associated with differences in application procedures is how, why and when it is due when it is on the basis of legislation, where there is no provision in the legislation how transactions should be done as logical when the further remarks, opinions, ideas, data can not be reached.

As a result, in my thesis, it is stated that the expropriation procedures dissertation addressed the problems encountered with the application and aimed to see the differences in the application of TKGM overlooked, or legislation in space, places to see, and perhaps to issue circulars or broader issues that will be aware of what kind of circulars should be where people have difficulty.

Keywords : Expropriation, Government, Expropriation Law, Annotation, Land Registry Directorate

İÇİNDEKİLER

BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu

ÖNSÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
KISALTMALAR.....	viii
TABLolar VE ŞEKİLLER LİSTESİ.....	x
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMA KAVRAMI ve TARİHSEL GELİŞİMİ, MÜLKİYET İLİŞKİSİ

1.1. KAMULAŞTIRMA İLE MÜLKİYET İLİŞKİSİ.....	3
1.2. KAMULAŞTIRMA KAVRAMI VE TARİHSEL GELİŞİMİ.....	4
1.2.1. İslamiyet'in İlk Yıllarındaki Kamulaştırmanın Yeri.....	9
1.2.2. Osmanlı Devleti Zamanındaki Kamulaştırmanın Yeri.....	10
1.2.2.1. Tanzimat Öncesi Kamulaştırma İşlemleri.....	11
1.2.2.2. Tanzimat Sonrası Kamulaştırma İşlemleri.....	12
1.2.3. Cumhuriyet Dönemi Kamulaştırma İşlemleri.....	12
1.3. KAMULAŞTIRMANIN ŞARTLARI.....	14
1.3.1. Kamulaştırmanın Kamu Yararı İçin Yapılıyor Olması.....	14
1.3.2. İdarenin Görevli ve Yetkili Olması.....	15
1.3.2.1. İdarenin Kişi ve Yer Yönünden Yetkili Olması.....	16
1.3.2.2. İdarenin Konu ve Görev Yönünden Yetkisinin Olması.....	16
1.3.3. Kamulaştırılacak Malın Kamulaştırmaya Uygun Olması.....	18
1.3.3.1. Kamulaştırılmaya Elverişli Taşınmazlar.....	19
1.3.3.1.1. Tapu Siciline Tescili Taşınmazlar.....	19

1.3.3.1.1.1. Arazi.....	20
1.3.3.1.1.2. Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	21
1.3.3.1.1.3. Kat Mülkiyetine Konu Olan Bağımsız Bölümler.....	23
1.3.3.1.2. İrtifak Hakları.....	23
1.3.3.1.3. Tapulu Olmayan Taşınmazlar.....	24
1.3.3.2. Kamulaştırılmaya Elverişli Olmayan Taşınmazlar.....	25
1.3.3.2.1. Kamu Malları.....	25
1.3.3.2.1.1. Sahipsiz Mallar.....	25
1.3.3.2.1.2. Orta Malları.....	26
1.3.3.2.1.3. Hizmet Malları.....	26
1.3.4. Yeterli Ödeneğin Bulunması.....	27
1.4. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNE BAŞLAMADAN YAPILACAK İŞLEMLER.....	29
1.4.1. Kamu Yararı Kararının Alınması ve Onanması.....	29
1.4.1.1. Kamu İdareleri ve Kamu Tüzel Kişileri.....	29
1.4.1.2. Kamu Kurumları.....	30
1.4.1.3. Gerçek Kişiler veya Özel Hukuk Tüzel Kişileri.....	30
1.4.2. Kamu Yararı Kararının Onanması.....	31
1.4.3. Genel Olarak Bilgi ve Belge Temin Etme Süreci İdari Belirtme.....	32
1.5. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN UYGULANMASI.....	34
1.5.1. Tapuda Kayıtlı ve Aynı İhtilafli Olmayan Taşınmazların Kamulaştırılması.....	34
1.5.1.1. Anlaşma Safhası ve Ferağ Verilmesi.....	35
1.5.1.2. Kamulaştırmanın Mahkeme Kararına İstinaden Yapılması.....	42
1.5.1.2.1. Mahkemeye Müracaat.....	42
1.5.1.2.2. Tebligat Yapılması ve 31/b Konulması.....	43
1.5.1.2.3. Dava Açma Hakkı.....	44
1.5.1.2.4. Mahkemede Uzlaşma ve Hükmen Kamulaştırma.....	45
1.5.2. Tapuda Kayıtlı ve Aynı İhtilafli Taşınmazların Kamulaştırılması.....	47
1.5.3. Tapusuz Taşınmazların Belirlenmesi ve Kamulaştırılması.....	50
1.5.4. Acele Kamulaştırma.....	54
1.5.5. İdareler Arası Taşınmaz Mal Devri.....	58

1.5.6. Kamulaştırmaz El Alma.....	62
1.5.7. Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Geri Alma.....	66
1.5.7.1. İdarenin Tek Taraflı Olarak Kamulaştırmadan Vazgeçmesi.....	66
1.5.7.2. Vazgeçme İade ve Devir.....	69
1.5.7.3. Mal Sahibinin Geri Alma Hakkı.....	70

İKİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN TAPU SİCİLİNDE UYGULANMASI

2.1. ŞERH VE BELİRTMELERİ İLGİLİLENDİREN İŞLEMLER.....	72
2.1.1. Kayıtlara 7. Madde Gereği Belirtme Konulması.....	72
2.1.2. Kayıtlardaki 7. Madde Gereği Belirtmenin Terkin Edilmesi.....	76
2.1.3. Kayıtlara 31/b Konulması.....	80
2.1.4. Kamulaştırma Şerhi'nin Ne olduğunun Anlaşılamaması.....	83
2.1.5. 31/b Bulunan Taşınmazın İmara Tabi Tutulması.....	84
2.1.6. 31/b Bulunan Taşınmaz ile İlgili Devir ve Aynı Hak Tesisi İşlemleri.....	87
2.1.7. Hisse Hatası Bulunan Taşınmazların Kamulaştırılması.....	90
2.1.8. 31/b Mevcut Taşınmaza Başkaca Şerh ve Belirtme İşlemleri.....	92
2.1.8.1. 31/b Bulunan Taşınmaza Haciz İşlenmesi.....	92
2.1.8.1.1. 4650 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik Öncesi.....	94
2.1.8.1.2. 4650 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik Sonrası.....	95
2.1.8.2. 31/b Bulunan Taşınmaza Tedbir İşlenmesi.....	96
2.1.8.3. 7.Madde Belirtmesi veya 31/b Bulunan Taşınmaza Başka Bir İdarenin 31/b veya 7. Madde Belirtme Talebi.....	97
2.2. KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ.....	99
2.2.1. Kısmi Kamulaştırma İşlemleri.....	99
2.2.2. Elbirliği Halinde Mülkiyet Olan Taşınmazların Kamulaştırılması.....	113
2.2.3. Takyitli Taşınmazın Kamulaştırılması.....	121
2.2.3.1. Kamu Haczi ve Haciz Gibi Takyitli Taşınmazların Kamulaştırılması.....	123
2.2.3.2. İntifa Hakkı Mevcut Taşınmazda Kamulaştırma.....	124
2.2.3.3. İhtiyati Tedbir -Tedbir Şerhi Bulunan Taşınmazın Kamulaştırılması.....	129

2.2.4. Kamulaştırma İşleminde Taşınmaz Maliki Açısından Temsil.....	131
2.2.4.1. Kamulaştırma İşleminin Vekâleten Yapılması.....	133
2.2.4.2. Kamulaştırma İşleminin Vesayeten Yapılması.....	135
2.2.5. İrtifak Haklarının Tesisi.....	137
2.2.6. Kamulaştırılmaksızın Kamu Hizmetine Ayrılan Taşınmazların Uzlaşmayla Kamulaştırılması.....	140
2.3. ACELE KAMULAŞTIRMA KARARININ TAPU MÜDÜRLÜKLERİNE YANSIMASI.....	144
2.3.1. Acele Kamulaştırma Kararı Varlığı Belirtmesi.....	144
2.3.2. Acele Kamulaştırma Kararı Varlığı Belirtmesinin Terkini.....	151
2.3.3. Acele Kamulaştırma İle Hükmen Kamulaştırma İşlemi.....	153
2.4. KAMULAŞTIRMALARDA HARÇ, VERGİ ve DÖNER SERMAYE ÜCRETİ KONUSU.....	156
2.4.1. Tapu Harçları.....	156
2.4.2. Veraset ve İntikal Vergi İlişği.....	162
2.4.3. Döner Sermaye Ücreti.....	163
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	
TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDEKİ UYGULAMA ŞEKİLLERİ VE BİR ÖNERİ	
3.1. TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDE KAMULAŞTIRMA İLE İLGİLİ YAPILAN BAZI İŞ VE İŞLEMLER ÜZERİNE BASİT ARAŞTIRMA.....	168
3.2. KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNDE İFRAZ ZORUNLU OLMALIDIR.....	177
SONUÇ.....	180
KAYNAKÇA.....	193

KISALTMALAR

BOTAŞ	:Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DSİ	:Devlet Su İşleri
DSİGM	:Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
ds	:Döner Sermaye
E	:Esas
gç	:geçici
HSYK	:Hâkimler ve Savcılar Yüksek Kurulu
İdare	: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzel kişileri, kamu Kurum ve Kuruluşları, gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri
K	:Karar
KGM	:Karayolları Genel Müdürlüğü
KK	:4650 Sayılı Kanun’la Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
md	:madde
Müfettiş	:TKGM Teftiş Kurulu Başkanlığı Müfettişi
RG	:Resmi Gazete
TAKBİS	:Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TEDAŞ	:Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
TEİAŞ	:Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	:4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
YHGK	:Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

- Y5HD** :Yargıtay 5. Hukuk Dairesi
- Y18HD** :Yargıtay 18. Hukuk Dairesi
- vb.** :ve benzeri
- vd.** :ve devamı
- 7. md.** :4650 Sayılı Kanun ile Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi gereği belirtme
- 31/b** : 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31. maddesinin b fıkrası gereğince tapu kayıtlarına tescil edilen şerh

TABLolar VE ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1: Kısmi Kamulaştırma İŞleminin Aynı Anda Tamamlanması.....	107
Şekil 2.2: Bazı Payların Aynı Anda Kısmen Kamulaştırılması.....	108
Şekil 2.3: Bazı Payların Tamamının Farklı Zamanda Kamulaştırılması.....	109
Şekil 2.4: Bazı Payların Tamamının Farklı Zamanda Kamulaştırılması İŞleminde Ana Parselden İfraz Yapılması.....	110
Şekil 2.5: Bazı Payların Kısmen Farklı Zamanda Kamulaştırılması.....	111
Şekil 2.6: Bazı Payların Kısmen Farklı Zamanda Kamulaştırılması İŞleminde Ana Parselden İfraz Yapılması.....	112
Şekil 2.7: Elbirliği Halinde Mülkiyette Değişik 1. Kamulaştırma Uygulama Örneği.....	117
Şekil 2.8: Elbirliği Halinde Mülkiyette Değişik 2. Kamulaştırma Uygulama Örneği.....	118
Şekil 2.9: Elbirliği Halinde Mülkiyette Değişik 3. Kamulaştırma Uygulama Örneği.....	119
Şekil 2.10: Elbirliği Halinde Mülkiyette Değişik 4. Kamulaştırma Uygulama Örneği.....	120

GİRİŞ

Gelişen teknoloji, artan nüfus ile birlikte her geçen gün idarelerin sağlıklı bir kentleşme yapabilmeleri, eğitimden sağlığa, yoldan elektriğe, askeri güvenliğe kadar akla gelebilecek her türlü ihtiyaçları kamuya daha modern bir şekilde sağlayabilmeleri veya mevcut olanları iyileştirebilmeleri için toprak diyebileceğimiz ihtiyaçları artmaktadır. Bundan dolayı her geçen gün mevzuatlarda değişiklik yapılmakta ya da yeni bir mevzuat eklenmektedir ki TKGM'nin uygulamaları dolaylı veya dolaysız olarak etkilenmektedir. Öte yandan “ Kamulaştırma” kavramı o kadar geniş bir kavramdır ki idareler arası devir, imar uygulaması, Türk Medeni Kanunu, Anayasa, 2942 sayılı ve 4650 sayılı Kanun'la Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, İskân Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu ve ismi sayılamayan kanunlar mutlak surette kamulaştırma işlemlerini ve dolayısıyla TKGM'yi de ilgilendirmektedir. Bu bağlamda TKGM'nin yaptığı işlemin şekli değişmekte veya yeni bir iş çıkmakta ve dolayısıyla TKGM'nin iş yükü de artmaktadır.

Sonuç olarak ortaya tapu müdürlüğü çalışanları, idareler, taşınmaz mal sahipleri ve taşınmazlarda doğrudan veya dolaylı yoldan hakkı bulunan geniş bir kitle ortaya çıkmaktadır.

TKGM'nin birimlerindeki işleyişin seri olması, iş ve işlemlerin takılmadan yürümesi açısından yeni çıkan mevzuatlar da dâhil, tüm iş ve işlemlerinin belli bir standartta olması gerekir. Tapu müdürlüklerindeki işleyiş tek düzen içerisinde olmalı, kişi ve yere göre farklılık göstermemelidir ki tapu müdürlüğü çalışanları, önüne gelen iş ile ilgili olarak istisnalar hariç tereddütsüz mevzuattaki işleyiş şeklini bulabilmeli ve ona göre seri bir şekilde görevlerini yerine getirebilmelidir.

Üç bölümden oluşan çalışmanın birinci bölümü çalışmaya dayanak teşkil eden kamulaştırmanın genel itibariyle neden kaynaklandığı, İslamiyet'in kabulünden bu yana nasıl yapılmakta olduğu ve dayanaklarının neler olduğu, zaman içerisinde nasıl değiştiği ve hangi kanunlar ile son şeklini aldığı üzerine detaylı olarak çalışılmıştır. İkinci bölümdeyse kamulaştırma ile ilgili işlemlerin tapu müdürlüklerinde nasıl yapıldığı ve yapılırken nasıl değişik uygulamaların ortaya çıktığı, mevzuatta açık ve net bulunmayan hususlar ile mevcut mevzuata göre karşılaşılan sorunların üzerinde durulacak, TKGM'nin farkında olduğu veya olmadığı bu sorunlara dikkat çekilmeye çalışılacaktır. Öte yandan yapılacak olan işlemin doğrusunun ne olması gerektiği açıklanmaya çalışılacaktır. Son bölümdeyse tapu

müdürlükleri ile tez manasında tam bir anket çalışması denilmese de, uygulamada yapılan bazı işlemler ile ilgili sözlü ya da yazılı sorular sorulmuş ve cevapları e-mail, fax gibi yöntemler ile alınarak aynı sorulara nasıl farklı cevaplar alındığı ortaya konulmuştur. Ayrıca TKGM ile ilgili olmasa da dolaylı yoldan TKGM'yi etkilediği düşünülen, kamulaştırma işlemlerinde taşınmazın öncelikle ifraz edilmesinin gerektiği irdelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMA KAVRAMI ve TARİHSEL GELİŞİMİ, MÜLKİYET İLİŞKİSİ

1.1. KAMULAŞTIRMA İLE MÜLKİYET İLİŞKİSİ

Tarihler boyu mülkiyet kavramı var olmuştur. İslamiyet'e göre mülk Allah'ın ve mülkü elinde bulunduranlar ise emanetçidir. Zaten Osmanlı Devleti hukuku, İslami hukuk olduğundan mülkiyet Allah'ın insanlara verdiği bir nimet, onu kullanmak da hak ve helal olarak görülmekteydi.

Osmanlı Devleti zamanında 1876 tarihli Kanun-u Esasi'nin 21. md.'sinde kamulaştırmanın, ilk kez birey özgürlüğü bakımından ele alındığı görülmekte olup, "*Herkes, usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkünden emindir. Menafi-i umumiye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanunu mucibince değer pahası peşin verilmedikçe, kimsenin tasarrufunda olan mülk alınamaz.*" hükmüne yer verilmiştir (Kırmacı, 2011).

TMK'nın 683, 684 ve 685. md.'lerine göre mülkiyet; bir şeye malik olan kimsenin, hukuk düzeninin kendisine tanıdığı sınırlar içinde, o şey ve bütünleyici parçaları üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma, tasarrufta bulunma ve semerelendirme yetkisi olarak tanımlanmıştır. 1961 Anayasa'sının 36. md.'si "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*" şeklinde ve 1982 Anayasa'sının 35. md.'si "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*" hükmündedir.

Mülkiyet hakkı, 1961 Anayasa'sında "*Sosyal ve iktisadi haklar ve ödevler*" başlığı altında düzenlenmişken 1982 Anayasa'sında yapılan değişiklik ile "*Kişinin hakları ve ödevleri*" başlıklı maddeye aktarılmıştır.

Birleşmiş Milletler Evrensel İnsan Beyannamesi'nin (10 Aralık 1948) 17. md.'si “Herkesin, tek başına ya da başkalarıyla ortaklık içinde, mülkiyet hakkı vardır. Kimse mülkiyetinden keyfi olarak yoksun bırakılamaz.” (URL 1) şeklindedir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1. protokolü 11 nolu protokol ile yeniden düzenlenmiş olup “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka habel getirmez”¹⁴ şeklindedir (URL 2).

Sonuç olarak mülkiyete ne kadar önem verilmişse, bir o kadar da kamulaştırmaya veya kamu yararına önem verilmekte, ancak kamu yararı daha baskın gelmektedir. Sonuç olarak da kamulaştırma her ne adla adlandırılırsa adlandırılırsın kısaca kamu yararının varlığı halinde kanunlarda belirtilen usullere riayet ederek, özel mülkiyetin el değiştirerek idareye geçmesi veya kullanımının kısmen de olsa idare lehine sınırlandırılmasıdır ki doğrudan mülkiyeti etkilemektedir.

Mülkiyet her ne kadar kişinin hakkı olsa da yeri geldiği zaman kamu yararı amacı ile başkaca işlemlere de izin vermesi gereken bir ödev niteliğindedir.

1.2. KAMULAŞTIRMA KAVRAMI VE TARİHSEL GELİŞİMİ

İdarenin Anayasal veya kanunsal görevlerini yerine getirebilmesi için elde etmesi gereken taşınır veya taşınmaz malları elde etmesinde veya kullanmasında hibe, satın alma gibi yöntemler sayılmazsa beş yöntem vardır. Bunlardan en önemlisi ve günlük yaşantıda en sık karşılaşılanı, kamulaştırma ve diğer dördüyse kamulaştırma ile alakası olmayan, belki benzer yönleri bulunan devletleştirme, istimval, geçici işgal ve 4650 sayılı Kanun'la Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda (KK) yer alan bedelsiz kullanmadır. Ayrıca bu işlemlere benzemeyen ve alakası bulunmayan millileştirme vardır.

Devletleştirme, kısaca Anayasa'nın “Devletleştirme ve Özelleştirme” başlıklı 47.

md.'sinde “Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir. Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir. (Ek fıkra: 13.08.1999-4446/1 md.) Devletin, kamu iktisadî teşebbüslerinin ve diğer kamu tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan işletme ve varlıkların özelleştirilmesine ilişkin esas ve usuller kanunla gösterilir.(Ek fıkra: 13.8.1999-4446/1 md.) Devlet, kamu iktisadî teşebbüsleri ve diğer kamu tüzelkişileri tarafından yürütülen yatırım ve hizmetlerden hangilerinin özel hukuk sözleşmeleri ile gerçek veya tüzelkişilere yaptırılacağı veya devredilebileceği kanunla belirlenir.” şeklinde açıklanmış ve devletleştirmenin nasıl yapılacağı 3082 sayılı "Kamu Yararının Zorunlu Kıldığı Hallerde Kamu Hizmeti Niteliği Taşıyan Özel Teşebbüslerin Devletleştirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Kanun" ile de düzenlenmiştir. Devletleştirme kanunla yapılırken kamulaştırma idari bir kararla yapılmaktadır. Kamulaştırma taşınmaz mallar için yapılırken devletleştirme taşınır ve taşınmazlar için yapılmaktadır. Benzer taraflarıysa her ikisinin de olağan hallerde yapılabilmesidir ki kamulaştırmanın istisnai olarak olağanüstü hallerde uygulaması da söz konusu olabilmektedir. Devletleştirmeye örnek olarak Milli Korunma Kanunu'na dayanarak alınan kararlar doğrultusunda “Tuzla Pedotti Tuğla Fabrikası, Ankara Çimento Fabrikası, Aleko Dulo Deri Fabrikası, Hamdi Gamgam Un ve İrmik Fabrikası, Zeytinburnu Çimento Fabrikası” verilebilir (Koç, 2000: 15).

İstimval Anayasal dayanağını, Anayasa'nın 121.md.'sinden almakta olup Anayasa'nın 121/2. md.'sinden almaktadır. Bu md.'ye göre Anayasa'nın 119. md.'deki olağanüstü hallerde para, mal ve çalışma yükümlülüklerinin kanun çerçevesinde zorunlu tutulabileceği hükme bağlanmıştır. Bahsi geçen 119. md.'deki olağanüstü halleri gerektiren haller ise Tabii afet, tehlikeli salgın hastalıklar veya ağır ekonomik bunalım olarak sayılmıştır. Olağanüstü Hal Kanunu çerçevesinde değerlendirileceğini de hükme bağlamıştır. Diğer taraftan bu madde uyarınca çıkarılan 25.10.1983 tarih ve 2935 sayılı Olağanüstü Hal Kanunu istimvallari düzenlemiştir. Burada bahsi geçen “mal yükümlülüğü” istimvalin karşılığıdır. İstimval idarenin olağanüstü hallerde geçici nitelikteki ihtiyaçlarının karşılanması için bireylerin bir hizmeti yerine getirmesi, taşınır ve taşınmaz mallarının kullanılmasına müsaade etmesi veya taşınır mallarının mülkiyetini idareye terk etmesidir. (Kaplan, 2004: 174) Başka bir tanıma göre de Olağanüstü Hâl Kanununda, kişilerin iradesine bakılmaksızın taşınır mallarına zorla el konulmasına "istimval" denilmektedir (Arlı, 2005: 237). İstimval karşılıksız değilse de

buna karşılıktan ziyade bir tazminat denmesi daha uygun olacaktır. 1982 Anayasa'sından evvel başkaca kanunlarda da istimval düzenlenmişti. 07.06.1939 tarih ve 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu ile 15.05.1959 tarih ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunu örnek olarak göstermek mümkündür. Ancak mülkiyet hakkına bir müdahale olduğu açık olarak görünse de Anayasa'ya aykırı değildir. (Kaplan, 2004: 174) Buradan çıkan sonuca göre kamulaştırma sadece taşınmaz mallar için günlük hayatta her zaman karşılaşılabilen bir işlem olmasına rağmen, istimval sadece olağanüstü hal gerektiren durumlarda taşınmaz malların sadece geçici olarak kullanımı ile taşınır malların hem kullanımı hem de mülkiyetini kapsayan idareye tanınmış hak, bireylere tanınmış yükümlülüklerdir.

Geçici işgal ise herhangi bir bayındırlık hizmetinin yerine getirilebilmesi için idarenin ihtiyaç duyduğu mallara, kamu gücünü kullanmak suretiyle kavuşabilme yollarından biridir. Bu bağlamda geçici işgal, bir bayındırlık hizmetinin görülmesi sırasında, bu hizmetin görülmesi için ihtiyaç duyulan taş, kum, kireç vb. iptidai maddeleri çıkarmak, hazırlayabilmek veya bayındırlık hizmeti için gerekli olan bazı araç-gereç gibi malzemeleri koyabilmek için, özel mülkiyette bulunan bir taşınmaza, idare tarafından geçici olarak el atılması durumudur. Geçici işgalin, istimval ve kamulaştırmadan farklarından biri, gücünü Anayasa'dan almamasıdır. Geçici işgal 3 Şubat 1331 (1915) tarihli Menafii Umumiyyeye Müteallik Hususat İçin Efrada Ait Arazi ile Taş Ocaklarının Muvakkat Surette İşgali Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir (Kaplan, a.g.m.s.176 vd). Örneğin Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM) bir yol çalışması yaparken, kamulaştırma yapmadığı özel mülkiyette bulunan taş ve madenlerden faydalanabilir.

Bedelsiz Kullanma KK'nın 28. md.'sinde düzenlenmiş olup geçici işgalin özel bir biçimidir. Bu maddeye göre; Milli Savunma Bakanlığı, milli savunma inşaat ve tesisatı için gerekli görülen, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını hiçbir harç, resim ve ücrete tabi olmaksızın kullanmaya yetkilidirler. Aynı şekilde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı, T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü de (KGM) aynı sebep ve koşullarla, demiryolu hattının, karayolunun veya su tesislerinin her yönündeki gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin

mülkiyetinde veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını hiçbir resim ve ücrete tabi olmaksızın kullanabilme yetkilerine haizdir. Görüldüğü gibi burada 1913 tarihli Menafii Umumiyyeye Müteallik Hususat İçin Efrada Ait Arazi ile Taş Ocaklarının Muvakkat Surette İşgali Hakkında Kanun'un düzenlemelerinden farklı olarak, idareye bedelsiz işgal etme, diğer bir deyiş ile bedelsiz kullanma hakkı tanınmış bulunmaktadır (Kaplan, 2004: 176 vd.). Burada dikkat edilecek husus kullanılacak kaynağın ruhsatname veya intifa hakkı ile herhangi bir hak tanınmamış sahada olması gerektiğidir. Diğer yandan ihale veya kanunlarda gösterilen şekillerde ruhsatname veya intifa hakkı tanınanların haklarına müdahale edilmiş sayılacaktır.

Millileştirme, bir ülke sınırları içinde yabancılara ait bir şirketin veya mülkün, bedeli ödenmek şartıyla, şirketin veya mülkün bulunduğu ülke hükümeti tarafından satın alınması ve devlet mülkiyetine geçirilmesidir (Pektaş, 2009: 57). Örneğin Anadolu Demiryolları Şirketi, Mersin-Tarsus-Adana Demiryolları Şirketi, Haydarpaşa Liman Şirketi gibi bazı şirketlerin bedelleri ödenmek şartı ile devlet mülkiyetine geçirilmesi, yapılan millileştirmelerden birkaç tanesidir (Tecer, 2006: 92). Kamulaştırma ile millileştirme arasındaki fark ise, kamulaştırma, idarelerin rutin faaliyet ve görevlerini yerine getirebilmeleri için mevcut kanunlara uygun olarak özel mülkiyetlerinin ele geçirilmesiyken millileştirme kamulaştırmaya nazaran çok daha olağanüstü bir haldir ki ancak yapılacak millileştirmeye haiz çıkarılacak bir kanunla yapılabilmektedir (Azrak, 1968: 53).

19 Nisan 1926 gün ve 815 sayı ile çıkarılan Kanun ile Türkiye sahillerinin bir yerinden bir yerine deniz ulaşımı sadece Türk sancağı taşıyan gemilere verilerek diğerlerine yasaklandı. Limanlar ile ilgili hizmet veren işletmelerin yalnızca Türk vatandaşlarına açık tutulması kararlaştırıldı. Ayrıca Türk karasuları dâhilinde balıkçılık, süngercilik, vb. işleri yapmak ve bu işlerde işçilik yapmak, çalışmak, kaptanlık, vb. gibi görevleri yerine getirmek de yalnızca Türk vatandaşlarına bir hak olarak tanındı. Böylece bu alanda bir millileştirme yapılmış oldu. Ancak bu Kanun daha sonra çıkarılan başka kanunlarla biraz yumuşatılmıştır (Koç, 2000: 12).

Kamulaştırma konusuna gelince idarenin en geniş kapsamlı taşınmaz mal edinim yollarından birisidir. Kamulaştırmanın tanımı ile ilgili değişik görüşler bulunmakla, 6830 sayılı İstimlâk Kanunu'nda yer almadığı gibi KK'da kamulaştırmanın tanımına yer

vermemiştir. Türk hukuk mevzuatında da genel bir tanımlaması mevcut değildir (Yener, 1996: 573).

Kamulaştırma genel manada özel mülkiyette bulunan taşınmazların kamu yararının gerektirdiği durumlarda KK'da gösterilen usul ve esaslara göre idarenin tek yanlı irade beyanına dayanılarak, kural olarak karşılığının peşin ödenmesi koşuluyla idarenin mülkiyetine geçirilmesi olayıdır. Kamulaştırmada, üstün durumda bulunan kamu yararı ile kişisel yarar karşı karşıya gelmekte olup, idarenin ihtiyaç duyduğu taşınmaz malların kamulaştırılması için açılan davalarda, bireyin temel haklarının korunması ile toplumun genel menfaati (kamu yararı) arasında adil bir dengenin sağlanması gerekmektedir (Hayta, 2009: 73).

Kamulaştırma, mülkiyet hakkının kamu yararı için sınırlandırılması ve yine kamu yararı için özel hukuk kişilerinin taşınmazları üzerindeki mülkiyet haklarının gerçek bedellerinin ödenmesi koşulu ile idareye geçirilmesine yönelik kamu gücüne dayanan, yasalara uygun bir şekilde gerçekleştirilen idari ve adli aşamadan oluşan bir süreci ifade etmektedir (Kutlu, 2009: 19).

Babacan'a göre kamulaştırmanın adli yargı boyutu, idarenin kamulaştırma belgelerini asliye hukuk mahkemesine vermesi ile başlamaktaysa da gerçekte idarece kamulaştırma iradesinin tapu müdürlüğüne bildirilmesi ile başlamaktadır (URL 3).

Kamulaştırma, 4650 sayılı Kanun ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklik yapılmadan önce, sadece idarenin tek yönlü kararı ile gerçekleşmesinden dolayı idari bir işlem sayılmaktayken 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle tek yönlü olan bir idari işlem olmaktan çıkmış ve adli hukuk boyutunu da kazanmıştır. Böylece hem idari hem de adli boyuta ulaşmıştır (Kırmacı, 2011).

Anayasa'nın 35. md.'si "*Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*" hükmündedir. Anayasa'nın 46/1 md.'si "*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 idari 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, kıyuların 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.” hükmünü içermektedir.

Sonuç olarak kamulaştırma; özel Kanunu (KK) bulunan, Devletin ve kamu tüzel kişiliklerinin, Anayasa'nın 35. md.'sindeki mülkiyeti sınırlama hakkı ile 46. md.'sine dayanan ve KK uyarınca; gerçek veya özel hukuk tüzel kişiliklerine ait taşınmaz malların tamamına veya bir kısmının mülkiyetine, irtifak haklarına, kaynaklarına kamu yararı söz konusu olduğunda tek taraflı irade açıklaması ile bedelini kanunlarda belirtilen şekilde ödemek şartı ile el koyarak kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis etmesi şeklinde idari veya adli taşınmaz mal edinimidir.

1.2.1. İslamiyet'in İlk Yıllarındaki Kamulaştırmanın Yeri

İslam hukukunun kaynakları öncelik sırasına göre Kur'ân-ı Kerim, Sünnet ve ictihad'dan ibarettir. Bunlardan Kur'ân-ı Kerim ve Sünnet, “nass” yani ana metin olarak adlandırılmaktadır. İctihad ise bu ana metinlerin ışığı doğrultusunda “akıl yürütme” ve “kafa yorma” faaliyetidir (Apaydın, 2013: 71).

Kur'ân-ı Kerim'de kamulaştırmayla doğrudan doğruya konuyla alakalı herhangi bir hüküm mevcut değildir. Lakin ikinci kaynak olan Hz. Muhammed (s.a.s.)'in sünnetindeyse kamulaştırma ile ilgili birkaç tane hüküm ve uygulamaya rastlanılmaktadır. Hz. Muhammed (s.a.s.), Medine'de Naki denilen ve mera olmaya elverişli bir yeri, Müslüman atları otlasın diye devlet korusu haline getirmiştir. Yine Hz. Muhammed (s.a.s.), Medine'de ilk mescidin yapılması sırasında buna benzer bir yolu seçmiştir; Mescit yapmak için uygun gördükleri yerin sahibine “Bahçene fiyat biç” şeklinde haber göndermiş, bahçe sahipleri bu işe yanaşmayarak, bahçelerini satmayacaklarını bildirmişlerdir. Mescit yapmak istenilen yerde eskiden hurma ağaçları ve harabeler bulunmaktaymış. Hz Muhammed (s.a.s.) bedelinin

ödenmesi karşılığında ağaçların kesilmesini ve yıkıntıların temizlenmesini emretmiş ve mescit yapılmıştır.

Diğer taraftan Hz. Muhammed (s.a.s.)’den sonra ikinci halife Hz. Ömer zamanında da kamulaştırma örnekleri mevcuttur. Hz. Ömer halifeliği zamanında Rabze denilen bir bölgeyi hayvanlar otlasın diye koruluk yapmak istemiş, o bölgede yaşayanlar karşı çıkmışlar ve “*Biz bunun için mi savaştık.*” şeklinde kendilerini savunmuşlardır. Hz Ömer de “*Mal Allah’ın malıdır, kulları da Allah’ın kullarıdır. Allah’a yemin ederim ki Allah yolunda kullandığımız hayvanlar olmasaydı, bir karış toprağı bile koru yapmazdım.*” şeklinde cevap vermiştir (Şen, 1997:173). Yine Hz. Ömer Mescid-i Haram’ı genişletebilmek için etrafındaki evlerin bir kısmını pazarlıkla satın almış, satmak istemeyenlerin mallarınıysa zorla almış, bedellerini ev ve arsa sahipleri istedikleri zaman alabilinler diye Kâbe Hazinesi’ne bırakmıştır (Kayıklık, 2007: 126), (Şen, a.g.m.s.173).

Sonuç olarak kamulaştırma, İslamiyet’in kabul edildiği ilk yıllarda bile kamu yararı amacıyla, ayrıca bedelleri ödenmek şartı ile cebren dahi olsa uygulanmaktadır.

1.2.2. Osmanlı Devleti Zamanındaki Kamulaştırmanın Yeri

Osmanlı Devleti’nin temel kanun dayanağı İslam hukuku olup devlet tamamen İslami şartlara göre idare edilmiştir. Bu nedenle İslam tarihindeki kamulaştırma uygulamaları ile Osmanlı Devleti’nin kamulaştırma uygulamalarında Tanzimat Dönemi’nde çıkarılan 1272 tarihli nizamname ile Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye’nin 1216. md.’si uygulanmaya başlanıncaya kadar geçecek süre içerisinde düzgün bir kamulaştırma müessesesi olgusundan bahsetmek mümkün değildir. Uzun süredir kullanılmakta olan, ancak derli toplu olmayan çeşitli içtihatlar, fetvalar toplanarak bir araya getirilmiş ve sonuçta Mecelle’nin 1216. md.’si doğmuştur. Bu maddeye göre kamulaştırma yapabilmek için; ihtiyaç olması, sultan emri olması, kamulaştırılacak yerin özel mülkiyette olması, rayiç kıymetinin takdir edilmesi ve peşin ödeme yapılması gerekmektedir (Şen, a.g.m.s. 174). Bugün yapılan kamulaştırma işlemleri şartları ile Mecelle’nin 1216. md.’si ile şartları benzeşmektedir. Tanzimat Dönemi 1839’da Tanzimat Fermanı’nın ilanından 1876 tarihinde 1. meşrutiyete kadar geçen zamandır ki Osmanlı Devleti için bir dönüm noktasıdır. Bu nedenle kamulaştırma işlemini, Tanzimat

Dönemi öncesi ve Tanzimat Dönemi sonrası olarak değerlendirmek gerekmektedir.

Osmanlı tarihinde uygulanan en önemli kanun, Mecelle de denilen “Mecelle-i Ahkâm-ı Aliye”dir ki Osmanlı Devleti’nin Medeni Kanunu hükmünde olup 1851 md.’den oluşmaktadır. Büyük hukukçu, âlim ve devlet adamı Ahmed Cevdet Paşa başkanlığında, o zamanın ileri gelen hukukçularından oluşan bir heyet tarafından 1869-1875 yılları arasında Hanefî mezhebine göre tedvin edilerek hazırlanmış ve Sultan Abdülaziz’in fermânıyla da Kanun olarak ilan edilerek yürürlüğe girmiştir. İçinde aynı zamanda borçlar hukuku, ticaret hukuku, eşya hukuku ve muhakeme hukukuna ait maddeleri de barındıran şahane bir eserdir (Şen, 1997: 174). Burada şunu da belirtmek gerekir ki Mecelle’de yeni sayılabilen fikirler mevcut değildir. Yüzlerce yıl İslam bilginleri tarafından ileri sürülmüş, fikir ve kanaatların bulunduğu, kaidelerin mevcut zamana uygun olanlarının ve lazım olanlarının bir araya getirilerek, tedvin edilmiş halidir (Belgesay, 1946: 562).

1.2.2.1. Tanzimat Öncesi Kamulaştırma İşlemleri

Tanzimat öncesi Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye’nin 21, 22, 26, 27, 30, 58, 1216. md.’lerinden yorumlar çıkarılarak kamulaştırma işlemleri yapılmıştır (Şen, a.g.m.s. 175).

Bu maddelerin bazılarının Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye deki karşılıkları şöyledir;

“Md. 21: *Zaruretler memnu’ olan şeyleri mübah kılar (ed-darûrât tübîhu ’l-mahdûrât).*

Md. 22: Zaruretler kendi miktarlarınca takdir olunur (mâ ubîha li’ d-darûreti yütekadderu bi-kaderihâ).

Md. 26: Zarar-ı âmmı def’ için zarar-ı hâs ihtiyar olunur (yütehammelü’ d-dararu’ l-hâs li-ecli def’ü’ d-darâri’ l-âm).

Md. 27: Zarar-ı eşed zarar-ı ehaf ile izâle olunur (ed-dararu’ l-eşeddi yüzâlû bi’ l-ehaff).

Md. 58: Raiyye yani teb’a üzerine tasarruf maslahata menuttur (tasarrufü’ l-imami ale’ r-raiyyeti menûtün bi’ l-maslaha).” (Şimşirgil, Ekinci, 2007: 62 vd.).

1.2.2.2. Tanzimat Sonrası Kamulaştırma İşlemleri

Tanzimat'ın ilanı ile girişilen hukuk düzenlemesi ve yenilikler ile 1855 yılında kamulaştırma işlemi ile ilgili olarak kanun, kararname ve nizamnameler çıkarılmıştır. Kamulaştırma ile ilgili ilk hukuki kaynak 4 Recep 1272(1855) tarihli Saltanat-ı Seniyye'nin Tanzimi Halinde Lüzumu Olup Kıymet-i Layıkasıyla Sahiplerinden Mubayaa Edeceği Arazi ve Saire Hakkında Nizamname'dir. 1878 tarihinde Menafi-i Umumiye İçin İstimlâk Kararnamesi çıkarılmıştır. Her ne kadar kamulaştırma işlemlerini düzenlemek için çıkarılmışsa da içinde kamulaştırma, temellük ibaresi geçmemektedir. Daha sonra 7 Cemaziyelevvel 1280 tarihinde Turuk ve Ebniye Nizamnamesi, 18 Cemaziyelevvel 1285 tarihinde Dersaadet İdare- i Belediye Nizamnamesi, 7 Zilhicce 1293 tarihinde Kanuni-i Esasi, 23 Eylül 1293 tarihinde Dersaadet Belediye Kanunu ve Vilayet Kanunu, 24 Teşrin-i Sani 1295 tarihinde Menafi-i Umumiye için İstimlâk Kararnamesi, 24 Teşrin-i evvel 1298 tarihinde Ebniye Kanunu, 11 Ağustos 1307 tarihinde Ebniye Kanunu, 21 Kanun-i Sani 1329 da İstanbul'da Vilayette Daire-i Belediye Namına İstimlâk Olunacak Mahallerin Sureti İstimlâki Hakkında Kanun-u Muvakkat çıkarılmıştır. Çıkarılan bu kanunlar arasındaki Dersaadet Belediye Kanunu ve Vilayet Kanunu ilk kez istimlâk kelimesinin geçtiği kanun (Şen, 1997: 178) olması açısından önemlidir. 1879 tarihli Menafi-i Umumiye için İstimlâk Kararnamesi, genel kamulaştırma yasası, 1913 tarihli Kanunu Muvakkat ise belediyenin yapacağı kamulaştırma şeklini gösteren yasa özelliğindedir. Anayasal olarak 7 Zilhicce 1293 tarihli Osmanlı'nın ilk Anayasa olma niteliği taşıyan Kanun-i Esasi gösterilebilir. Kanun-i Esasi'nin 21. md.'si "*Herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir. Menafi-i umumiye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanunu mucibince değer pahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınamaz.*" şeklinde kamulaştırma müessesine yer vermiştir (Kırmacı, 2011).

1.2.3. Cumhuriyet Dönemi Kamulaştırma İşlemleri

Cumhuriyet kurulurken hicri 1295 (1878) tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Menafi-i Umumiye için İstimlâk Kararnamesi yürürlükte (Aytaç, 1987: 48) olup Kanun'un yürürlüğe giriş tarihi kaynaklarda 1878 veya 1879 olarak geçmektedir.

Cumhuriyetin ilanı ile Teşkilat-ı Esasiye denilen 1924 Anayasa'sı kabul edilmiş ve bu Anayasa'nın 74. md.'si "*Kamu faydasına gerekli olduğu usulüne göre anlaşılmadıkça ve değer pahası peşin verilmedikçe hiç kimsenin malı ve mülkü kamulaştırılmaz.*" hükmü gereğince de kamu yararının gerekli kıldığı hallerde kamulaştırma yapılabilmesine olanak sağlanmıştır. 1937 yılında, 3115 sayılı Kanun'la 74. md.'ye eklenen "*Çiftçiyi toprak sahibi yapmak ve ormanları Devlet tarafından idare etmek için istimlâk olunacak arazi ve ormanların istimlâk bedelleri ve bu bedellerin tediyesi sureti, mahsus kanunlarla tayin olunur.*" ifadesi ile çiftçiyi toprak sahibi yapmak ve ormanları devletleştirme amacıyla kamulaştırma yapılmasına imkân tanınmıştır.

Tanzimat sonrası kamulaştırma işlemleri açıklanırken bahsi geçen 1913 tarihli Kanunu Muvakkat Yasası, 1934 tarihli 2947 sayılı Belediyece Yapılacak İstimlâk Hakkında Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır. 1934 tarihli bu Kanun da 1939 tarihli 3710 sayılı Belediye İstimlâk Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. 31 Ağustos 1956 tarihinde kabul edilen eski 6830 sayılı İstimlâk Kanunu ise diğer yasalarda kendisine aykırı düzenlemeler getiren hükümleri ortadan kaldırmıştır. 8 Kasım 1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu da 6830 sayılı İstimlâk Kanunu'nu yürürlükten kaldırmıştır.

08.11.1983 tarih, 18215 sayılı Resmi Gazete'de (RG) yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun bazı maddelerinin değiştirilmesi ve bazı maddelerine yeni fıkralar eklenerek yeniden düzenlenmesini öngören 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 05.05.2001 tarih, 24393 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 4650 sayılı Kanun ile 2942 sayılı Kanun'da köklü değişikliklere gidilmiş ve 30.06.2010 tarih, 5999 sayılı Kanun ile geç. 6. md. eklenmiş, 25.02.2011 tarih, 6111 sayılı Kanun'un 2.md.'si ile bahsi geçen geç. 6. md.'de değişiklik yapılmış, 16.05.2012 tarih, 6306 sayılı Kanun ile 15. md.'de değişiklik yapılmış, Anayasa Mahkemesince 01.11.2012 tarih ve 2010/83 E, 2012/169 K sayılı karar ile 6111 sayılı Kanun'un geç. 2. md.'si ile geç. 6. md.'de yapılan değişikliğin iptaline karar verilmiş, 14.02.2013 tarih, 6427 sayılı Kanun ile 22. md.'ye ek cümle eklenmiş, 11.04.2013 tarih, 6459 sayılı Kanun ile 10. md.'de değişiklikler yapılmış, 24.05.2013 tarih ve 6487 sayılı Kanun ile geç. 6. md. değişikliğe uğramış ve geç. 7. md. eklenmiş, 27.07.2013 tarih, 6495 sayılı Kanun ile 22. md.'de değişiklik yapılarak 25. md.'ye ilave hüküm ve geç. 8. md. eklenmiş,

Anayasa Mahkemesinin 25.09.2013 tarih, 2013/93 E ve 2013/101 K sayılı kararı ile de gç. 6. md.'deki 7, 11 ve 13. fıkraları iptal etmiştir. (URL 4)

Son yıllarda KK'da yapılan değişikliklerden TKGM'yi ilgilendiren en önemli değişiklik gç. 6. md.'dir ki bu konu ile ilgili olarak TKGM'nin 11.05.2011 tarih ve 3612 sayılı duyurusu mevcuttur. Bu konu "2.2.6. Kamulaştırılmaksızın Kamu Hizmetine Ayrılan Taşınmazların Uzlaşmayla Kamulaştırılması" başlığı altında irdelenecektir.

1.3. KAMULAŞTIRMANIN ŞARTLARI

İdarenin kamulaştırmalar yapabilmesi için her şeyden önce, aranan birtakım şartlar vardır. İlk önce aranan şart kamulaştırma işleminde bir kamu yararının varlığıdır. Daha sonra idarenin kamulaştırma yetkisine haiz olması ve doğru yerde kamulaştırma yapmaya çalışmasıdır. Diğer bir deyişle idarenin hem kamulaştırma yetkisine haiz olması hem de yer açısından o yerde kamulaştırma yapabilme kanuni kudretine haiz olmasıdır. Daha sonra idarenin hem konu açısından hem de görev açısından yetkisinin olması gerekir. Yine idarenin kamulaştırma yapmak istediği yer veya hakkın bazı özelliklere haiz olması gerekmektedir ki bu mallar ancak, özel mülkiyete ait arazi, kaynak, irtifak hakları olarak sıralanabilir. Bunların dışında kalan kamu malları olarak nitelendirilebilecek malların kamulaştırılması mümkün değildir. Son olarak da kamulaştırma işlemine başladığında yeterli ödeneye sahip olmalıdır. Toparlanacak olursa, doğru idarenin doğru yerde, doğru bir iş için yeterli ödeneye sahip bir şekilde, kanunlarda belirtilen usullere riayet etmek şartı ile bu işlemi yapması gerekmektedir.

1.3.1. Kamulaştırmanın Kamu Yararı İçin Yapılıyor Olması

Kamu yararı kavramının çok değişik tanımlarını yapmak mümkündür. Kurucu'ya göre kamu yararı "*Kişilerin taşınır ve taşınmaz her türlü özel mülkleri üzerindeki yetkilerinin, toplum ve çevre yararını gözeterek kısıtlanmasıdır.*" (Kurucu, 2008: 1 vd.).

Saraç'a göre "*Temel hakların sınırlandırılmasında başvuru başlıca nedenlerden biridir. Yasama faaliyetlerinin ana amacı ve sonucudur. Hâkimin yetkilerinin belirlenmesinde*

temel alınan bir kavramdır. Bir faaliyetin kamu hukukuna uygunluğunun bir ölçütüdür.” (Saraç, 2002: 1) .

Kamu yararı kavramı ile ilgili değişik tanımlamalar da olsa, hepsinin ortak yanı toplum için uygun görülen, yararlı görülen olgu şeklinde bir tanımlama yapılabilir.

Anayasa'nın 46. md.'si "*Devlet ve kamu tüzelkişileri; 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.*" şeklinde ve KK'nın 1. md.'si "*Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.*" şeklinde olmakla, kamu yararının olmadığı bir işlemi, kamulaştırma olarak nitelendirmek mümkün olmayacaktır.

1.3.2. İdarenin Görevli ve Yetkili Olması

Anayasa'nın "kamulaştırma" başlıklı 46/1 md.'si "*Devlet ve kamu tüzel kişileri; ... özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların, tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.*" demekle kamulaştırmanın Devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından yapılabileceğini belirtmiştir. Diğer taraftan da KK'nın 2. md.'sinde de "*İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerini, ...ifade eder.*" şeklinde kamulaştırıcı idarenin tanımını yapmışsa da "Her kamu tüzel kişiliği her istediği yerde, kamulaştırma yapabilecektir." şeklinde yorumlamamak gerekir. Örneğin il özel idarelerinin kamulaştırma yetkisi olmasına rağmen ilçe özel idarelerinin kamulaştırma yetkisi bulunmamaktadır. Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları Anayasa'da kamu tüzel kişilik sahibi olarak nitelendirilmektedir. Ancak KK'da kamulaştırma kararı vermeye yetkili makamlar belirtildiğinden bahis ile bu kuruluşların kamulaştırma

yapamayacağı yargı kararlarıyla belirtilmektedir (Kırmacı, 2011), (Kutlu, 2009: 57).

1.3.2.1. İdarenin Kişi ve Yer Yönünden Yetkili Olması

Kamulaştırma, Anayasa'nın 46. ve KK'nın 1. md.'si gereğince Devlet ve kamu tüzel kişilerinince yapılabilmektedir. Bunlar il özel idaresi, belediye, köy, üniversiteler, Yüksek Öğretim Kurulu, Türkiye Radyo Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu ve kamu kurumlarından ibarettir. Ancak diğer taraftan KK'nın yine 1. md.'si "*Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.*" demekle kamu yararı söz konusu olduğunda özel kişiler lehine de kamulaştırma yapılabileceğini belirtmektedir. 3213 sayılı Maden Kanunu, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 6326 sayılı Petrol Kanunu, 4646 sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunu gereğince yapılan kamulaştırmaların örnek olarak verilmesi mümkündür.

Diğer taraftan örneğin herhangi bir belediye tüzel kişiliğinin, başka herhangi bir belediye hudutları içerisinde yol yapımı için kamulaştırma yetkisinin olmadığı da aşikârdır. Bu açıdan özellikle yer yönünden yerinden yönetim kuruluşlarının kamulaştırma yetkilerinin, kendi sorumluk alanları ile sınırlı olduğu düşünüldüğünde, yetki alanlarının yer açısından sınırlandırılmış olduğu görülmüştür. Ancak Danıştay bazı kararlarında, belediyelerin zorunlu ihtiyacı olan hizmetler için kendi sınırları dışında da kamulaştırma yapma yetkisinin olduğuna yorum yoluyla ulaşmıştır (D.6.D. 20.10.2010 tarih, 2008/11166 E ve 2010/9617 Karar). Bu gibi zorunlu hizmetlere belediyenin su ihtiyacını karşılamak için yapacağı kamulaştırmalar, arıtma tesisi kurmak için yaptığı kamulaştırmalar verilebileceği gibi bu durumlar dışında yorum yoluyla da ulaşılacak istisnai durumlar da zamanın ihtiyaçlarına göre verilebilecektir (Kırmacı, 2011).

1.3.2.2. İdarenin Konu ve Görev Yönünden Yetkisinin Olması

Kamulaştırma işlemini yapacak idarenin, kamu yararı kararını ancak, kendi görev

alanına giren konular ile ilgili olarak alması gerekir. İdarenin bu şekilde kamulaştırma yapma yetkisi, idarenin yasallığı ilkesi uyarınca, kendi görev alanına giren konularla sınırlıdır (Kırmacı, 2011), (Günday, 2002: 228). Danıştay bu konuya ilişkin muhtelif kararlar vermiştir. Konunun tam olarak anlaşılabilmesi açısından Danıştay 6. Hukuk Dairesinin 31.12.1984 tarih, 1984/185 E ve 1984/3035 K sayılı kararı aynen şu şekildedir “*Dava, davacı şirkete ait taşınmazın m²’lik kısmının Y.Ö.K tesislerine geçiş için gerekli olan üst geçit yapımı amacıyla onaylı imar planı uyarınca kamulaştırılmasına ilişkin Yükseköğretim Kurulu kararının davanın özeti bölümünde belirtilen nedenlerle iptali isteğiyle açılmıştır. 4.11.1981 tarihinde kabul edilen 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununun 6/a md. ’sinde; Yükseköğretim Kurulunun; tüm yükseköğretimi düzenleyen ve yükseköğretim kurumlarının faaliyetlerine yön veren, bu kanunla kendisine verilen görev ve yetkiler çerçevesinde özerkliğe ve kamu tüzel kişiliğine sahip, sürekli görev yapan bir kuruluş olduğu belirtilmiş, aynı Kanunun 7. md. ’sinde görevleri sayılmış, ancak adı geçen kurula kavşak ve üst geçit yapma konusunda bir görev verilmemiştir.KK’nın 3. md. ’sinde idarelerin kanunla yapmak yükümlülüğünde oldukları kamu hizmetlerinin ve teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları kamulaştırabilecekleri kurala bağlanmıştır. Köprü ve kavşak yapımı işleri ise belediye ve belediye mücavir sahası sınırları içinde 1580 sayılı Belediye Kanunu’nun 15/31, 36. md. ’leri uyarınca belediyenin; bu sahalardan dışındaki otoyol, Devlet ve İl yolları ağına giren yol güzergâhlarında da 5539 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun’unun 1737 sayılı Kanun ile değişik 2. md. ’sinin A bendi gereğince Karayolları Genel Müdürlüğünün görevleri arasında bulunmaktadır. Yukarıda yer alan yasa kuralları karşısında Yükseköğretim Kurulunun görevleri arasında yer almayan Ankara-Eskişehir devlet karayolu üzerinde üst geçit ve kavşak yapma konusunda kamulaştırma tesis etmeye yetkisinin bulunmadığı açıktır. Açıklanan nedenlerle yetkisiz makamca alınan hukuka aykırı kamulaştırma işleminin yetki yönünden iptaline karar verildi.” (URL 4).*

Bir başka örnek olarak belediyeler kamulaştırma yetkisine haiz olsalar da 1580 sayılı Belediyeler Kanunu’nda cami yaptırma yetkisi belediyelere verilmemiş olduğundan, onaylı imar planlarında cami yeri olarak görülen bir yeri kamulaştırma yetkisine haiz değildir Belediyenin, Kızılay’ın yaptıracığı okul ve hastane için kamulaştırma kararı veremeyeceğine hükmedilmiştir (Pirler, 1994: 47 vd.). Bunlara benzer çok daha fazla örnek bulunmaktadır. Sonuç itibari ile yapılacak kamulaştırma işleminin, görevli idaresi tarafından yapılması

gerekmektedir.

1.3.3. Kamulaştırılacak Malın Kamulaştırmaya Uygun Olması

KK'nın 1. md.'si "*Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.*" şeklinde olup, buradan hareketle sadece özel mülkiyete ait taşınmazlar kamulaştırılabilecek ve bunlar ile kaynaklara irtifak hakkı tesisi yapılabilecektir. Bu konu ile ilgili Danıştay 6. Dairesinin 23.12.2002 tarih, 2002/6417 E ve 2002/6314 K sayılı kararı; 25.11.1987 tarih, 1987/56 E ve 1987/1156 K sayılı kararı; 18.02.2004 tarih, 2004/4548 E ve 2004/926 K sayılı kararlarında, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına yönelik işlemlerin yok hükmünde olduğunu hükme bağlamıştır (Şimşek, 2011: 326). Buna göre idarenin yapacağı kamulaştırma işlemi ile ilgili her şeyi eksiksiz tamam olsa dahi, devlet veya devlet kamu tüzel kişiliğine ait taşınmaz malları, kamulaştırma sureti ile iktisap etmesi mümkün olmayıp, KK'nın 30. md.'si gereği kurumlar arası devir suretiyle elde etmesi gerekmektedir.

Anayasa'nın 46. md.'si idarenin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kamulaştırabileceğini hükme bağlamıştır. Bunun dışında KK'nın 3. md.'si de kaynakların da kanunlarda belirtilen usul ve esaslara göre kamulaştırılabileceğini hükme bağlamıştır. TMK'nın 756. md.'si, kaynakların arazinin bütünleyici parçası olduğunu ve bunların mülkiyetinin ancak, kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabileceğini, bir başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hakkın, irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulabileceğini ifade etmiştir. Dolayısıyla bir taşınmazdaki kaynağın kamulaştırılması o taşınmazın tamamı veya kaynağın bulunduğu kısım üzerinde kaynak irtifak hakkı kurmak sureti ile mümkün olacaktır.

Bunların yanında taşınmazın aynının ihtilafı olması kamulaştırmaya engel teşkil etmemektedir. Bu durumdaki taşınmazlar ile ilgili yapılacak işlem, KK'nın 18. md.'sinde hükme bağlanmıştır.

Taşınmazları, kamulaştırma açısından değerlendirmek gerekirse kamulaştırmaya elverişli olanlar ve elverişli olmayanlar şeklinde sınıflandırmak mümkündür.

1.3.3.1. Kamulaştırılmaya Elverişli Taşınmazlar

Tapulu taşınmazlarda taşınmazların mülkiyeti, TMK 705. md. gereğince istisnai haller hariç, tescil ile kazanılır. Tapusuz taşınmazlarda ise özel mülkiyete elverişli yerlerde olanları için ispata dayalı zilyetlik vardır. Kadastro Kanunu'nun 18. md.'sinde yer alan "*Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.*" şeklindeki hüküm sonucu maddede sayılan taşınmazların zilyetlikle iktisap edilmeleri ve dolayısıyla kamulaştırılmaları söz konusu olamaz. Bunlara örnek olarak devletin hüküm ve tasarrufu altında olan nehir, kıyı, orman, yaylak, kışlak, hizmet malları, mera sayılabilmekle Anayasa'nın 46. md.'si uyarınca kamulaştırılmaları mümkün değildir. Ancak, bu tür taşınmazlardan mera, yaylak gibi bazılarının özel kanunları uyarınca kullanım haklarının idareye tahsis edilmesi mümkün olmaktadır (Adlı, Kardeş, 2011: 231).

1.3.3.1.1. Tapu Siciline Tescili Taşınmazlar

TMK'nın 704. md.'si taşınmaz mülkiyetine giren şeyler olarak, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen arazi, bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak saymıştır ki taşınmazlarda mülkiyet, TMK'nın 705. md.'sine göre istisnai haller hariç tescil ile kazanılmaktadır. Tapu Sicil Tüzüğü'nün (TST) 8. md.'si, tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilecekler olarak yine arazi, bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümleri saymaktadır.

Tapu sicilinde ayrı sayfalarda kayıtlı bulunan yukarıda bahsi geçen taşınmazlar yanında tapulaması, kadastro yapılmamış, ancak tapulu bulunan taşınmazlar vardır ki bu taşınmazlar zabıt defteri, zabıt kütüğü gibi değişik isimlerle bulunan defterlerde kayıtlı bulunmaktadır. Bu defterlerde taşınmazlar ayrı birer sayfada tescil edilmemiş olsalar da halen günümüzde geçerliliğini korumakta ve günümüzdeki tapu kütükleri ile aynı görevi yapmaktadırlar. Zira zabıt defterleri ile ilgili olarak TST'nin "Kadastro yapılmamış yerlerdeki taşınmazın tescili başlıklı" geç. 1. md.'si "*Henüz kadastro yapılmamış yerlerde kütük yerine zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri tutulur. Taşınmazın sınırları hudut komşuları yazılarak gösterilir. Taşınmazın varsa resmî haritası veya planı dosyasında saklanır.*" şeklindedir.

TMK taşınmaz mülkiyetine giren şeyler olarak tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen yukarıda sayılı arazi ve hakları saymaktaysa da yürürlükten kaldırılmış bulunan 17.02.1926 tarih ve 743 sayılı mülga (yürürlükten kaldırılan) Medeni Kanun'un ilgili maddeleri "*632 - Gayrimenkul mülkiyetinin mevzuu, yerinde sabit olan şeylerdir. Bu Kanun'a göre aşağıdaki şeyler gayrimenkuldür:1 - Arazi,2 - Tapu sicilinde müstakil ve daimi olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar,3 - Madenler. , 633 - Gayrimenkul mülkiyetini iktisap için tapu siciline kayıt, şarttır.*" şeklindedir ki günümüzde kadastro, tapulama çalışmaları tamamlanmamış 625 adet köy ve mahalle mevcuttur (URL 5).

1.3.3.1.1.1. Arazi

TMK'nın 998. md.'si tapu siciline arazinin taşınmaz olarak kaydedileceğini ifade etmiş ve 704. md.'si de taşınmaz mülkiyetinin konularının arasında araziyi de saymıştır. Ancak, TMK'da arazinin tanımı mevcut değildir. TST'nin 9. md.'si sınırları, hukuki ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır demekle araziyi tanımlamıştır.

TMK'nın 718. md.'si "*Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar.*" şeklinde bir ifade kullanarak bize mülkiyetin sadece planlarında görüldüğü gibi yatay sınırları olmadığını, ayrıca düşey olarak hem derinlik hem de yükseklik olarak sınırları da olduğunu göstermiştir.

Öte yandan TMK'nın 684, 685 ve 686. md.'leri taşınmaz üzerinde bulunabilecek bütünleyici parça, doğal ürünler ve eklentilere de yer vermiş ve bunları olağan halleri ile mülkiyetin kapsamı içerisinde göstermiştir. Ancak taşınmaz üzerindeki bütünleyici parçaların tek başlarına mülkiyetten ayrı olarak tasarruf edilmeleri mümkün değildir. İki kurum arasında KK'nın 30. md.'sine istinaden yapılmaya çalışılan kurumlar arası devir işlemi çözülememiş ve mahkeme yolu ile çözülmeye çalışılmış olup, bu konuda Danıştay 1. Dairesinin 29.06.2011 tarih, 2011/726 E ve 2011/1059 K sayılı kararının ilgili kısmı "TMK'nın 684.ve 718. md.'lerinde, bir şeye malik olanın onun bütünleyici parçalarına da malik olacağı, bir arazi üzerindeki mülkiyetin, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsayacağı, bu mülkiyetin kapsamına yapılar, bitkiler ve kaynakların da gireceği hükme bağlandığından, bütünleyici parçaların zeminden ayrı tutulmak suretiyle mülkiyete ve dolayısıyla KK'nın 30. md.'si kapsamında mülkiyet devrine konu olmaları olanaklı değildir.

Bu durumda, Bolu ili, Merkez ilçesi, Karamanlı Mahallesi, Konur alp Caddesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan binanın, zeminden ayrı olarak taşınmaz mülkiyetine konu edilerek devrine hukuken olanak bulunmadığından, istemin incelenmeksizin reddine ve dosyanın Danıştay Başkanlığına sunulmasına 29.06.2011 tarihinde oybirliği ile karar verildi." (URL 4) şeklindedir. Diğer taraftan 3213 Sayılı Maden Kanunu'nun 4. md.'si "Madenler Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, içinde buldukları arzın mülkiyetine tabi değildir." şeklindedir. Buna göre arazinin altındaki madenlerin devletin mülkiyetinde olduğu ve arazinin mülkiyetine tabi olmadığı net bir şekilde anlaşılmaktadır. Buna 3213 sayılı Kanun uyarınca petroler ve 167 sayılı Kanun uyarınca yer altı suları da örnek olarak eklenebilir.

1.3.3.1.1.2. Bağımsız ve Sürekli Haklar

Yukarıda da değinildiği gibi bağımsız ve sürekli haklar da TMK'nın 704. md.'sine göre taşınmaz mülkiyeti kapsamındadır. TMK'nın 998. md.'si "Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir:

1. Arazi,
2. Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.

Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.

Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir.” şeklindedir. TST'nin 8. md.'si “*Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir: a) Arazi, b) Bağımsız ve sürekli haklar, c) Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.*” şeklinde ve 10. md.'si ise “*(1) Süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tâbi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir. (2) Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynî veya kişisel hak kurulabilir.*” (URL 4) şeklindedir.

Hakkın bağımsızlığıyla, hakkın devredilebilme veya mirasçılara intikal edebilme özelliği kastedilmektedir. Esasında bu durum hakkın taşınmaz olarak işlem görmesi manasına gelmektedir. Bu da hakkın münhasıran bir şahıs veya taşınmaz lehine tesis edilmemiş olması ile sağlanır. Hakkın sürekli olması ebedilik manasında algılanmamalıdır. Hakkın sürekli sayılabilmesi ise en az otuz yıllık bir süreyle kurulmuş olması koşuluna bağlıdır (Kuntalp, 1991: 534 vd.).

Bu nedenle bir hakkın bağımsız ve sürekli olabilmesi için en az 30 yıl süreyle bir taşınmaza veya bir şahsa bağlı olarak kurulmamış olması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkalarına aktarılabilmesi ve mirasçılara geçebilmesi gerekmektedir.

Tapulu olup da, tapulama veya kadastro görmemiş yerlerdeki işlemler TST'nin 1. md.'si uyarınca zabıt kütüklerinde yapılmaya devam edilir.

1.3.3.1.1.3. Kat Mülkiyetine Konu Olan Bağımsız Bölümler

Kat mülkiyeti KMK'nın 3. md.'si ile "*Arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.*" şeklinde tanımlanmakta olup, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile arazi gibi TMK'nın 704 ve 998. md.'leri gereği üzerinde mülkiyet kurulan ve tapu siciline ayrı bir taşınmaz gibi tescil edilebilen bir mülkiyet türüdür. KMK'nın 1. md.'si kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerin neler olduğunu "*Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.*" ifadesiyle hükme bağlamıştır. Hükümde kullanılan "gibi" ifadesinden depo, daire gibi sınırlı sayıda olmayan hatta otel, dershane gibi daha değişik bağımsız bölüm türlerinden de oluşan kat mülkiyeti veya kat irtifaklarının da kurulabileceği anlaşılmaktadır.

KMK'nın 46. md.'si ana gayrimenkulün kamulaştırılmasını kat mülkiyetini sona erdiren sebepler arasında saymış ve her bağımsız bölümün kamulaştırma bedelinin bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir edileceğini hükme bağlamıştır. Yine KMK'nın 49. md.'si kat irtifaklarının üzerine kuruldukları arsanın kamulaştırılması ile sona ereceğini belirtmektedir.

Tapulu, kadastro veya tapulama görmemiş, ancak kat mülkiyetine tescili gereken bağımsız bölümler ile ilgili işlemler zabıt kat mülkiyeti defterlerinde yapılabilmektedir.

1.3.3.1.2. İrtifak Hakları

Anayasa'nın 46. md.'si ve KK'nın 4. md.'si, yapılacak olan kamulaştırma işleminde yeterli olması halinde, taşınmazın belli bir kısmında yeraltında veya belli bir yükseklikte ve taşınmaz üzerindeki kaynak ile ilgili olarak idare lehine irtifak hakkı tesis edilmek sureti ile kamulaştırma yapılabileceğini hükme bağlamıştır. İrtifak hakları değişik amaçlardan dolayı

kurulabilmektedir. Örnek olarak Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketinin (BOTAŞ) boru hatlarını geçirmek için, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketinin (TEİAŞ) elektrik tellerini geçirmek için özel mülkiyete ait taşınmazlarda toprak altı, üstü veya belli bir yükseklikten geçirmek için kurmuş oldukları hakları irtifak haklarını göstermek mümkündür. Örneğin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin (Y18HD) 28.06.2004 tarih, 2004/4406 E ve 2004/5461 K sayılı kararı ile BOTAŞ'ın taşınmazlardan boru hatlarını geçirebilmesi için irtifak hakkı tesisine karar verilmiş olup, kararın ilgili kısmı “*Mahkemece davanın kabulüyle, dava konusu edilen taşınmazın 4674, 52 m²'lik bölümünde daimi irtifak hakkı tesisine ile davacı BOTAŞ adına tapuya tesciline, kamulaştırılan taşınmaz bedeli olarak 4.391.665.234 TL.'nin davalıya ödenmesine karar verilmiştir*” (URL 4) şeklindedir.

TMK'nın 756. md.'si kaynakların arazinin bütünleyici parçası olduğunu, bunların mülkiyetinin ancak, kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabileceğini ancak ihtiyaç halinde başkasının arazisinde bulunan kaynakların da irtifak hakkı tesisine ile kullanılabileceğini hükme bağlamıştır. Şunu da belirtmek gerekir ki kaynak ile yer altı sularını birbirine karıştırmamak gerekir ki yer altı suları özel kanunlara tabi olup kamulaştırma konusunu teşkil edemez. 16.01.1960 tarih ve 167 sayılı Yer Altı Suları Hakkında Kanun'un 1. md.'si ” *Yer altı suları umumi sular meyanında olup Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Bu suların her türlü araştırılması, kullanılması, korunması ve tescili bu kanun hükümlerine tabidir.*” şeklinde olup, yer altı suları kamulaştırılması mümkün olmayan yerlerdendir. Tanımı ise aynı Kanun'un 2. md.'sine göre “*Yeraltındaki durgun veya hareket halinde olan bütün sulardır.*” şeklindedir. Kaynaklar ise yeraltı damarlarından toprak yüzüne doğal olarak çıkan suların biriktiği yerlerdir (Arsebük, 1951: 734).

1.3.3.1.3. Tapulu Olmayan Taşınmazlar

TMK'nın 713. md.'si tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişinin, o taşınmazın tamamını, bir parçasını veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebileceğini hüküm altına almıştır. Diğer taraftan bu konuyu düzenleyen Kadastro Kanunu'nun 14 ve 16. md.'leri de dikkate alınarak, özel mülkiyete konu

olabilecek taşınmazlar, zilyetleri muhatap alınarak ve şayet zilyetlik şartları oluşmuşsa KK'nın 19. md.'sindeki hükümler doğrultusunda kamulaştırılmaları yapılacaktır.

1.3.3.2. Kamulaştırılmaya Elverişli Olmayan Taşınmazlar

Kamu malları, hizmet malları, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz taşınmazlar, orta malları gibi taşınmaz mallar ile daha önceden kamulaştırılmış taşınmazların kamulaştırılması mümkün değildir (KK 1, 36. md), (Anayasa md. 46).

1.3.3.2.1. Kamu Malları

Kamu malları ile ilgili olarak belli başlı veya özel bir kanun bulunmamaktadır (Yavuz, 1975: 487). Kamu malları, doğal nitelikleriyle kamunun yararlandığı, kullandığı ya da yasal bir düzenlemeyle doğrudan doğruya kamunun yararlanmasına ve kullanımına ayrılan mallardır.

Anayasa Mahkemesi 31.01.1997 tarih, 1996/66 E ve 1997/7 K sayılı kararında “*Doğal nitelikleri gereği herkesin ortak yararlanmasına açık olan sahipsiz mallar ile kamu tüzelkişileri tarafından herkesin ya da halkın bir kısmının yararlanmasına ayrılan orta malları ve kamu hizmeti niteliğindeki etkinliklerin konusu ve aracı olan mallar kamu malı olarak tanımlanabilir.*” (URL 6) demek suretiyle, kamu mallarını tanımlamaktadır. Söyler, kamu mallarının Türk hukukunda, hatta yargısal içtihatlarda da hemen hemen aynı tasnife tabi tutulduğunu; sahipsiz mallar, orta malları ve hizmet malları olarak da üç sınıfa ayrıldığını kaleme almıştır (Söyler, 2011: 59).

1.3.3.2.1.1. Sahipsiz Mallar

TMK'nın 715. md.'sinde sahipsiz yerlerin devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilmiştir. Bu tür mallar doğal özellikleri itibariyle özel mülkiyete müsait olmayan ve herhangi bir tahsis işlemi yapılmasına gerek kalmadan herkesin doğrudan yararlanmasına,

kullanmasına açık bulunan mallardır (Söyler, 2011: 60) , (Aydınlı, 1992: 67). Sahipsiz mallar da, orta malları gibi toplumun doğrudan yararlanması altında bulunan mallardandır. Fakat orta malları ile aralarındaki fark, sahipsiz malların, toplumsal kullanım altında bulunmasının bir tahsis işlemi sonucu olmamasıdır (Ferudun, 2009: 86), (Düren, 1975: 65). Yine TMK'nın 715. md.'si "*Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.*" demekle sahipsiz mallara da bazı örnekleri vermiştir (Söyler, a.g.m.s.60), (Gülan, 2004: 673).

Bunlara bataklık, tabii servetler, ormanlar, kıyıları gibi başkaca örneklerin eklenmesi mümkündür.

1.3.3.2.1.2. Orta Malları

Bu malların müşterek özellikleri, önceden herhangi bir izin almaya tabi olmaksızın ve bir bedel ödemedi, bütün halkın yararlanabildikleri yerlerdir (Yavuz, 1975: 490). Yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar, yaylak, kışlak, meralar, harman yerleri, köprü, otlak, suvat, çocuk bahçeleri örnek olarak sayılabilir (Ferudun, a.g.m.s. 85).

1.3.3.2.1.3. Hizmet Malları

Kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi için, o hizmetin ögesini oluşturacak şekilde bir bağı olan hizmet mallarıdır (Yavuz, a.g.m.s. 491). Bir malın hizmet malı olabilmesi için bu hizmete tahsis edilmiş olması gerekli olmakla birlikte bu yeterli değildir. Çünkü hem doktrinde hem de yargıda, idari faaliyetlerde kullanılan her türlü malın kamu malı sayılması sonucuna varılabilmesi için, sınırlandırıcı birtakım ek kıstaslar aranmaktadır (Ferudun, a.g.m.s. 85), (Onar, 1966: 531). Bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan malın, kamu malı sayılabilmesi için, o hizmete göre uyarlanarak düzenlenmiş olması gerektiği bu kıstaslardan kabul biri olarak kabul edilmiştir. Hizmette özel olarak uyarlanma kıstası, malın o hizmetin bir ayrılmaz parçası veya unsuru haline gelip gelmediğinin belirlenmesine yöneliktir (Ferudun,

2009: 86), (Gülan, 2004: 671). Kışlalar, karakollar, sağlık ocakları, okullar, hükümet binaları, müzeler, adliye binaları hizmet mallarına örnek verilebilir. Daha açık bir ifade ile bir kamu hizmeti olan eğitim hizmetinin, yerine getirilebilmesi için eğitim-öğretim şartlarına uygun bir okula, kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi için hükümet konaklarına ihtiyaç vardır ki okullar ve hükümet konakları bu işler için özel olarak yapılmışlardır. Sonuç olarak bir taşınmazın hizmet malı sayılabilmesi için o hizmete uygun olarak yapılmış olması gerekmektedir (Duran, 1984: 46).

1.3.4. Yeterli Ödeneğin Bulunması

04.11.1983 tarihli 2942 sayılı KK'da 24.04.2001 tarihinde kabul edilen 4650 sayılı Kanun'un 1. md.'si ile yapılan değişiklik ile kanun md.'sine kesin ve net bir hüküm getirilmiştir. Şöyle ki 2942 sayılı Kamulaştırma Kanun'un 3. md.'si "*İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler. Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş 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." şeklindeyken maddeye "*İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.*" hükmü ilave edilmiş ve kamulaştırma işleminin başlaması için gerekli şartlardan birisi olarak yeteri kadar ödenek temin edilmesi şartı koşulmuştur.

2013-2015 dönemi yatırım programı hazırlıklarına esas olmak üzere, kamu yatırım

önceliklerini ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 16. md.'sine uygun şekilde; kamu idarelerince uyulması gereken genel ilkeleri, nesnel ve ölçülebilir standartları, hesaplama yöntemlerini, bunlara ilişkin olarak kullanılacak cetvel ve tablo örneklerini ve diğer bilgileri ortaya koymak amacı ile "Yatırım Programı Hazırlama Rehberi" yayınlanmıştır. Bu rehberin "kamulaştırma" başlıklı 73. md.'si "KK'nın 3. md.'sine 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla eklenen son fıkranın amir hükmü uyarınca, yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanamayacağından, kamulaştırma ödenek teklifleri projelerin gerçek kamulaştırma ihtiyacını yansıtacak şekilde proje bazında yapılacaktır." şeklindedir. Bu madde ile ödenek temin edilmeden veya gerçek rakamlara yakın olmayan ödenekler ile herhangi bir yatırım veya kamulaştırma işlemlerine başlanılmasının engellenmesi amaçlanmıştır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. md.'si 4650 sayılı Kanun ile değiştirilmeden önce, taşınmaz sahibi ile idare, kamulaştırma bedeli ile ilgili olarak sürekli karşı karşıya gelmekte ve icralık veya mahkemelik olmaktaydı. Kamulaştırma bedelinin artırımı davası sonunda taşınmazı kamulaştırılan malik, bedelin kendisine ödenmesi için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünü (DSİGM) icraya vermiş ve konu 30.06.1993 tarih ve 21623 sayılı RG' de yayınlanan Anayasa Mahkemesinin 21.10.1992 tarih, 1992/13 E ve 1992/50 K sayılı kararında da görüldüğü gibi "...DSİGM tarafından taşınmazı kamulaştırılan davacı, 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası uyarınca açtığı bedel artırımı davası sonunda, taşınmazın takdir edilen değerinin artırılmasına ilişkin kararın, yerine getirilmesi için 14.9.1989 tarihinde icra dairesine başvurmuş, alacağına haciz yoluyla tahsilini istemiştir..." (URL 7) şeklinde Anayasa Mahkemesine yansımış idi. Mahkemenin vermiş olduğu kararın sonucunun ne olduğu pek önemli olmamakla birlikte, idare ile taşınmaz maliklerinin kamulaştırma bedelinden dolayı yaşadıkları güçlükleri gösterir bir ispat niteliğinde olup, şu hali ile bu sıkıntıların önüne geçilmiştir.

Diğer taraftan Danıştay 6. Hukuk Dairesinin 26.09.1990 tarih 1989/378 E ve 1990/1553 K sayılı kararında belirtildiği üzere "kamulaştırma bedeli hiçbir kısıtlamaya tabi olmadan peşin olarak malik adına yatırılması gerekir. Aksi takdirde kamulaştırma işleminin iptaline kadar varan süreçlerle karşı karşıya kalınabilir."(URL 4) şeklinde hükümleri de mevcut olup, kamulaştırma bedeli hazır edilmeden işleme başlanılmaması gerekmektedir.

1.4. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNE BAŞLAMADAN YAPILACAK İŞLEMLER

Kamulaőtirma bedeli için yeteri kadar ödenek ayarlandıktan sonra kamulaőtirma planları yapılacak veya yaptırılacak buna göre kamu yararı alınacak ve uygun görülmesi halinde her kamu yararı kararı için olmasa da kamu yararlarının onanması yapılacaktır. Bu aşamadan sonra bazı taşınmazların kamulaőtirilamayacak türden olduklarından bunlarla ilgili olarak kamulaőtirma yapılamayacağından idareler arası devir gibi işlemlerinin yapılması gerekecek, bazılarının ihtilafli oldukları bazılarının tapuda özel şahıs veya tüzel kişiliklerine ait oldukları ve bazılarının da tapusuz taşınmaz gibi değişik türden taşınmazlar oldukları görülecektir ki mevzuat dâhilinde bunlar için ayrı ayrı yapılması gereken iş ve işlemler vardır.

1.4.1. Kamu Yararı Kararının Alınması ve Onanması

Kamulaőtirma işleminin, ödenek ayarlanmasından sonraki aşaması kamu yararı kararı alınması ve gerekiyorsa onanmasıdır. Kamu yararı kararı alınması ile kamulaőtirma kararı alınması başka şeylerdir. Kamu yararı verecek makamlar ile bu kararları onayacak makamlar KK'nın 5. ve 6. md.'lerinde sayılmıştır. KK'nın 5. md.'sine göre kamu yararı kararı verecek merciiler üç ana başlıkta toplanmış olup şu şekildedir:

1.4.1.1. Kamu İdareleri ve Kamu Tüzel Kişileri

- Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaőtirmalarda ilgili bakanlık,
- Köy yararına kamulaőtirmalarda köy ihtiyar kurulunca,
- Belediye yararına kamulaőtirmalarda belediye encümeni,
- İl özel idaresi yararına kamulaőtirmalarda il daimi encümeni,
- Devlet yararına kamulaőtirmalarda il idare kurulu,

- Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,
- Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,
- Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,
- Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
- Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,
- Birden çok il sınırları içindeki devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulunun kamu yararı kararı alması gerekir (KK md. 5/a).

1.4.1.2. Kamu Kurumları

Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda, yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları kamu yararı kararı alması gerekir (KK md. 5/b).

1.4.1.3. Gerçek Kişiler veya Özel Hukuk Tüzel Kişileri

Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalardaysa, yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlıkların kamu yararı kararı alması gerekir (KK md. 5/c).

1.4.2. Kamu Yararı Kararının Onanması

Kamu yararı kararı alınmasından sonra alınan kamu yararlarının istisnaları hariç tamamının ilgili makamca onaylanması gerekmektedir. Bakanlıkların veya Bakanlar Kurulunca verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez. Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına da gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınması yeterlidir. Örneğin, onaylı imar planına göre kamulaştırma yapacak belediyelerin kamulaştırma kararlarının kaymakamlıkça onaylanmasına gerek bulunmamaktadır (KK md. 6/2, 3). Ancak bunların dışında herhangi bir ihtiyaçtan dolayı belediyenin bir yer kamulaştırmaya ihtiyacı bulunduğu anda belediye encümeninin almış olduğu kamu yararı kararının kaymakamlıkça onaylanması gerekmektedir.

Kamu yararı kararının alınması ve onanması kamulaştırma işleminin başladığı manasına gelmemektedir. KK'nın 6. md.'sine göre alınmış kamu yararlarını onaylayacak merciler şu şekilde gösterilmiştir,

-Köy ihtiyar meclisleri ile belediye encümenlerinin kararlarını ilçelerde kaymakam, il merkezlerindeyse vali,

- İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararlarını vali onaylar

- Üniversite yönetim kurulu kararlarını rektör,

- Yükseköğretim Kurulu kararlarını kurul başkanı,

- Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararlarını, genel müdür,

- Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararlarını, Yüksek Kurum Başkanı,

- Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararlarını, denetimine bağlı oldukları bakan,

- Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy ihtiyar meclisi, belediye encümeni, özel idarece verilen kararları vali onaylar.

1.4.3. Genel Olarak Bilgi ve Belge Temin Etme Süreci İdari Belirtme

KK'nın 7. md.'sine göre idare, öncelikle yapacağı kamulaştırma ile ilgili olarak taşınmaz malın, kaynakların veya irtifakın sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını, kendi yetkili teknik personeliyle yapar veya ihale gibi başkaca yollarla yaptırır. Tapusuz taşınmazsa mahallinde yapacağı keşif gibi haricen yaptıracığı araştırmalar ile kamulaştırılan taşınmaz zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu müdürlüğünden takyidatlı tapu kaydı ve adres bilgilerini isteyerek kimlerin adına kayıtlı olduğunu görür. Keza; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi (Y5HD) 19.02.2004 tarih, 2003/13643 E ve 2004/1342 K sayılı kararı ile KK'nın 7. md.'sine göre adres araştırması yapılmayıp karar bozma nedenlerinden biri olarak saymıştır ki kararın ilgili kısmı "*Keza; taşınmaz maliklerinin adreslerinin de, bahsi geçen Yasanın 7. md.'sinde belirtilen mercilerden araştırılması ve adreslerinin bulunamaması halinde ilânen tebligat yapılması gerekir.*" şeklindedir. Tapu müdürlüğünden gelecek olan cevaba göre taşınmazın kamulaştırmaya uygun bir taşınmaz olup olmadığı, aynı anda herhangi bir ihtilaf olup olmadığı gibi hususlar da ortaya çıkacak ve ileride lazım olacak olan kamulaştırma işlemi muhatapları ortaya çıkacaktır. İdare nüfus müdürlüklerinden ilgililerin nüfus kayıtlarını ister Bunun sonucunda muhatap olacakları şahısların sağ mı ölü mü oldukları da netlik kazanacaktır ki Y5HD'nin 05.07.2004 tarih, 2004/2939 E ve 2004/5624 K sayılı kararı "*KK'nın 10. md.'si hükmüne göre tespit ve tescil istemiyle açılacak davalarda 7. md. uyarınca topladığı bilgilere göre taşınmazın malikinin veya onun öldüğünün anlaşılması halinde mirasçılarının tümünün hasım gösterilmesi suretiyle açılması...*" şeklinde karar vermiştir (URL 4). Tüm bu işlemlerde yapacağı araştırmaları ve bulduklarını belgelere dayandırır (KK md. 7/1).

İdare, ilgili vergi dairesinden vergi değerlerini ister. Vergi dairesinin, idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyanlarını ve değerlerini, şayet vergi beyanları bulunmadığı takdirde ise beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde idareye bildirmesi gerekir (KK md. 7/2).

Bundan sonra idare, kamulaştırma kararı verdikten sonra, kamulaştırmanın tapu kayıtlarına belirtme yapılması için KK'nın 7. md.'si gereğince tapu müdürlüğüne bildirir. Tapu müdürlüğü, taşınmaz malın beyanlar hanesine gerekli belirtmeyi yapar. Bu belirtme,

taşınmaz ile ilgili olarak herhangi bir kısıtlama getirmez, taşınmaz üzerinde her türlü hukuki tasarruf yapılabilir (Hayta, 2009: 75). Ancak bu belirtmenin tapu kayıtlarına işlenmesinden sonra tapu müdürlüğü, taşınmaz ile ilgili olarak malik değişikliği veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri idareye bildirmek zorundadır. Bu maddeye göre belirtme konulduğu tarihten itibaren altı ay içerisinde idarece 10. md.'ye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle kendi adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alacağı bir belge tapu müdürlüğüne ibraz edilmediği takdirde bu belirtme tapu müdürlüğünce resen sicilden silinir (KK md. 7/3).

YHGK'nın 17.10.2007 tarih, 2007/5-714 E ve 2007/737 K sayılı kararında ilgili kısımlar *"Kanunun 7. md'si uyarınca, kamulaştırma işlemlerini yapan idarenin, tapu kayıtlarını getirip mal sahiplerinin adreslerini tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgeye bağlamak suretiyle tespit ettirmesi ve bütün bu araştırmalar sonucunda tebligat adresi tespit edilemediği takdirde ilanen tebligat yapılması gerekir..."*

Hemen belirtilmelidir ki, kamulaştırılacak veya üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malın malik veya zilyedinin belirlenmesi ve adreslerinin araştırılması hususu, 7. md.'nin değişiklik gerekçesinde de ifade edildiği gibi, kamulaştırmanın kısa süre içinde tamamlanması ve sürüncemede bırakılmaması açısından son derece önem arz ettiği gibi; malı kamulaştırılan kişinin bundan haberdar edilmesinin önemi de izahtan varestedir..."

Dava dilekçesinin ve pazarlığa çağrı belgesinin tebliğe çıkarıldığı tarihler itibariyle ölü olan davalı Zülküf Ayhan'a, mahkemece tebliğe çıkarılan dava dilekçesi ve duruşma gününü bildirir davetiye muhatabın ölü olduğundan bahisle bila tebliğ iade edilmiş; tekmil nüfus aile kaydı dosyaya celbedilen ve mahkemece nüfusta ölüm kaydı düşürülen davalının belirlenen mirasçılarına her hangi bir tebligat yapılmamıştır.

Mahkemenin, "davacı idarece 2942 s. Yasanın 7. md.'sine uygun araştırma yapıp, bunun sonucuna göre aynı Yasanın 8. md.'sinin öngördüğü anlamda satın alma usulünün denenmediği, anlaşarak satın alma teşebbüsünün yapılması ve sonuçsuz kalmasının davanın ön şartı olduğu" gerekçesiyle "davanın reddine" dair verdiği karar, Özel Dairece yukarda yazılı gerekçeyle bozulmuş; Yerel Mahkemece "satın alma aşamasındaki ön şart yokluğunun,

dava aşamasında taraf teşkili sağlanarak giderilemeyeceği" gerekçesiyle önceki kararda direnilmiştir...

Burada üzerinde önemle durulması gereken bir başka yön ise, idarece 7 ve 8. md.'lerde ön görülen prosedüre uyulmadan bedel tespiti ve taşınmazın idare adına tescili istemiyle mahkemeye dava açılması durumunda nasıl bir karar verilmesi gerektiği sorunudur..." şeklindedir. Bu hükümden 7. md.'de yapılması gereken iş ve işlemlerin ne kadar önemli olduğu görülmektedir.

1.5. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN UYGULANMASI

1.5.1. Tapuda Kayıtlı ve Aynı İhtilafı Olmayan Taşınmazların Kamulaştırılması

En kolay kamulaştırma işlemi prosedür olarak tapulu taşınmazlarındır. Çünkü TMK'nın 705. md.'si taşınmazın mülkiyetinin tescil ile olduğunu hükme bağlamış olup, bazı istisnalar hariç tapu kayıtlarında görülen kişi maliktir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken bir husus vardır ki o da taşınmazın tapulu olmasından kastın tapulama veya kadastro sonucunda tapulu olup olmadığı ile bunların dışında herhangi bir yolla tapulu olup olmadığıdır. Çünkü tapulama veya kadastro sonucunda tapuda kayıtlı bulunan taşınmazların tapu kayıtlarında malikleri belli ve sınırları da paftalarında açıkça görülmektedir. Diğer taraftan kadastro veya tapulama görmemiş tapulu taşınmazların her ne kadar malikleri belliyse de bunların paftaları henüz oluşturulmamıştır. Tapulu olup da tapulaması, kadastrusu yapılmamış olan yerde tapu maliki dışında henüz net olarak hiçbir şey belli değildir ki evvela verilerin toparlanması gerekecektir. Çünkü taşınmaz tapulu olsa da, bu tür taşınmazların kayıtları zabıt defteri denilen kütük/defterlerde tutulmakta ve günümüzde kullanılan paftaları bulunmamaktadır. Diğer bir deyiş ile bu tür taşınmazların haritaları/planları dosyalarında muhafaza edilmektedir ki her taşınmazın resmi olarak haritası veya planı bulunmayabilir. Bu konuda TST'nin geç. 1. ve 2. md.'leri;

“GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Henüz kadastrusu yapılmamış yerlerde kütük yerine zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri tutulur. Taşınmazın sınırları hudut komşuları yazılarak

gösterilir. Taşınmazın varsa resmî haritası veya planı dosyasında saklanır.

Kadastrosu yapılmamış yerlerde arşiv

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Kadastrosu yapılmamış yerlerde, her işleme ait belgeler, o işlem için ayrı bir dosya içinde üzeri tarih, sıra ve yevmiye numarası yazılarak saklanır. İşlemlere ait dosyalar ayrıca aylık olarak arşivlenir.” şeklindedir. Öte yandan bu tür kayıtlarda taşınmazların hudutları komşuluk ilişkileri ile belirlenmektedir. Örneğin doğusu; hali arazi, batısı; Ali Ağa'nın tarlası, kuzeyi; İsmet'in bağı, güneyi; yol gibi.

İdare, taşınmazın durumunu belirlemek için taşınmazın bulunduğu yerdeki mülki amire müracaat ederek iki asıl ve iki de yedek olmak üzere toplam dört bilirkişi seçilmesini talep eder. Mülki amirlik bu istem üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişileri seçerek sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılıp isimlerinin idareye bildirilmesini temin eder. Tespit esnasında muhtar veya yetkili vekili, köy ihtiyar kurulundan iki üye ve kaymakamlıkça belirlenmiş bilirkişilerden iki tanesi birlikte görev yaparlar (KK md. 9).

Tapulu, ancak kadastru, tapulama görmemiş taşınmazların kamulaştırma haritaları yapılmadan önce sınırlandırma haritaları yapılmalıdır. Sınırlandırma haritası, tapuda kayıtlı olup da henüz tapulama veya kadastru yapılmamış alanlardaki taşınmaz malların sınırlarını belirlemek amacıyla yapılan haritalara denir. Sınırlandırma haritaları yapıldıktan sonra kamulaştırma haritaları, tapulama veya kadastru görmüş yerlerde yapılan kamulaştırma haritaları gibi yapılır (URL 8).

Daha sonra tapulu, ancak kadastru veya tapulama görmemiş taşınmazlar ile kadastru veya tapulama görmüş taşınmazlar ile ilgili olarak 7. md.'de belirtilen şerh koyma vs. işlemleri yerine getirilir. Daha sonra ileride değinilecek olan anlaşma safhası ve ferağ verme, bunun mümkün olmaması halinde de mahkeme kararıyla kamulaştırma işlemleri ile kamulaştırma işlemine devam edilecektir.

1.5.1.1. Anlaşma Safhası ve Ferağ Verilmesi

Yukarıdaki aşamalardan sonra elde edilen veriler ile yapılması gereken aşama da KK'nın 8. md.'sinde ayrıntıları ile açıklanmıştır.

Anılan maddedeki “*İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.*” hükmü gereğince öncelikle satın alma usulünün uygulanması gerekmektedir. Öte yandan kamulaştırma için anlaşma yolu ile kamulaştırma yapılmaya çalışılması bedel tespiti ve hükmen kamulaştırma için açılacak davalarda ön şart olarak görülmektedir. KK’nın 8. md.’sinde de geçtiği üzere, Y5HD’de 19.02.2004 tarih, 2003/13643 E ve 2004/1342 K sayılı “*KK’nın 4650 sayılı Yasayla değişik 8. md.’si, aynı Yasanın değişik 10. md.’sinin ön şartıdır*” (URL 4) şeklindeki kararı ile 8. md. uygulanmamış olan bedel tespiti ve tescil kararını bozmuştur.

İdarece kamulaştırma kararının alınmasından sonra, idarenin kendi bünyesi içerisinde bir veya birden fazla en az üçer kişilik kıymet takdir komisyonu teşkil ettirilir. Bu komisyon konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde sanayi ve ticaret odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak yeri geldiğinde mahallinde keşif yaparak KK’nın 11. md.’sindeki esaslara göre taşınmaz malın tahmini bedelini tespit eder (KK md. 8/2). Yine idare, tahmini olarak elde edilen bedel üzerinden özel mülkiyet sahibi ile pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir (KK md. 8/3).

Daha sonra, idarenin taşınmaz malikine tebligat çıkarma aşamasına geçilmiştir. İdare tespit ettirdiği tahmini bedeli belirtmeksizin resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirimde bulunur. Taşınmaz sahibine yapılan tebligatın hukuka uygun olarak eksiksiz olarak yapılması gerekmektedir. Aksi halde kamulaştırma işleminin iptali için 30 günlük dava süresi başlamayacaktır (Kırmacı, 2011). Bu bildirimde taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin mi yoksa kamulaştırma, KK’nın 3/2 md.’sine göre yapılıyorsa taksitle ödenmek ve anlaşarak pazarlıkla satın alınmak veya başkaca herhangi bir kamu hizmetine tahsisli olmayan başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralınmak istenildiği hususlar bulunur (KK md. 8/4). Taşınmaz mal sahibi ile anlaşma yollarından bir tanesi de trampadır. Anlaşarak satın alma işleminde kamulaştırılan taşınmaz mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis etmemiş olduğu taşınmaz mallarından, kamulaştırma bedelini tamamen veya kısmen de

olsa karşılayacak değerde olanı verilebilir. Ancak kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değerinin, idarenin ihale komisyonunca veya ihale komisyonu yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilmesi gerekmektedir ki taşınmaz mal bedelleri arasındaki farkın taraflarca nakit olarak karşılanması gerekmektedir. Ayrıca idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin %120'sini aşamaz (KK 26. md).

Şunu da eklemek gerekir ki idarenin kamulaştırma işlemi ile ilgili olarak elde etmiş olduğu tahmini bedeli saklayarak, taşınmaz sahibi ile pazarlık sureti ile anlaşma yapmaya çalışması, kanuna göre uygun olsa da, özel kişi veya şirketler lehine yapılan kamulaştırmalar için değilse de Devletin bu şekilde bir işlem yapmasının hatalı olduğu düşünülmektedir. Örneğin; Devlet 5000 TL tahmini değer biçtiği kamulaştırmasını yapacak olduğu taşınmazı veya irtifak hakkını 500 TL'ye anlaştığı takdirde, hak sahibine bu bedeli ödeyecektir. Ancak taşınmaz sahibinin rızası olsa da Devletin kendi gözünde 5000 TL ederi olan bir taşınmazı 500 TL'ye elde etmesinin hakkaniyete uygun olmadığı, Devletin kendi vatandaşının hakkını vermediği kanısını oluşturmakta, bu durumla ilgili olarak kanunlarda değişiklik yapılması gerektiği düşünülmektedir. Ancak bu konu tez ile ilgili olunmadığından daha fazla irdelenmeyecektir.

Kamulaştırılacak taşınmaz mal sahibi veya yetkili temsilcisi tarafından, iki paragraf yukarıda bahsedilen anlaşma suretiyle kamulaştırmaya davet yazısının kendilerine tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde, pazarlıkla anlaşarak veya teklif edilen taşınmaz mal ile trampa sureti ile işlem yapmak istenildiğine dair idareye müracaat edilmesi halinde, elinde tahmini kamulaştırma bedeli bulunan uzlaşma komisyonun uygun göreceği bir tarihte görüşme yapılır. Uzlaşma komisyonu ile yapılan görüşme sonucunda tespit edilen tahmini değeri geçmemek üzere, bedelde veya önceden bildirilen taşınmaz mal ile trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir. Bu tutanakta anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedeli yer alır ve malik veya yetkili temsilcisi ile komisyon üyeleri tarafından imzalanır (KK md. 8/5).

İdare, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç 45 gün içerisinde anlaşmaya varılan bedeli taşınmaz mal sahibine ödenebilecek şekilde hazırlamalıdır. İdarece ödeneğin hazırlandığı ve anlaşarak satım veya trampa işlemlerinin yapılması için tapu

müdürlüğünde hazır bulunulması gereken tarihi de içeren bir yazı ile taşınmaz sahibine veya yetkili temsilcisine bilgi verilir. Tapu müdürlüğünde taşınmaz mal sahibi veya temsilcisi ile idarenin yetkili temsilcisi bir araya gelir ve anlaşarak satış veya trampa işlemini yaparlar. Tapu müdürlüğündeki bu işlem bittikten sonra, idarenin kamulaştırma bedelini bankaya yatırması sureti ile işlem tamamlanmış olur (KK md. 8/6).

Bu şekilde 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 (KK md. 8/7).

Taşınmazın tahmini bedel tespitinin nasıl yapılacağı KK'nın 11. md.'sinde detayları ile açıklanmıştır. Maddeye göre, 15. md. uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak mal veya kaynağın bulunduğu yere gider ve bedel tespitine ilişkin ilgilileri dinledikten sonra kamulaştırma konusunun cinsini, yüzölçümünü, kıymetini etkileyebilecek bütün vasıfları ve unsurları ile bunların her birinin ayrı ayrı değerini, varsa vergi beyanlarını, kamulaştırma tarihinde şayet başkaca resmi kurumlarca yapılmış kıymet takdirlerini, kamulaştırmaya konu şeyin kamulaştırma tarihinde bütün şartları göz önünde bulundurularak getireceği net geliri, arsa vasıflı taşınmazlarda kamulaştırma tarihinden önce özel amacı olmayan emsal satış değerlerini, yapılı taşınmazlarda resmi birim fiyatlarını ve yapım işi için kullanılmış olan maliyetlerini ve o güne kadar olan yıpranma payının ne kadar olduğunu ve başkaca bedel tespitini arttırıcı veya azaltıcı her türlü objektif ölçütleri de göz önünde bulundurularak ve bütün bunları ayrı ayrı belirtip yine ilgililerden edinmiş olduğu beyanları da göz önünde bulundurularak gerekçeli ve ayrıntılı bir bedel tespiti yaparlar. Ancak bu tespitite yapılacak olan kamulaştırma işleminden sonra taşınmazın değerinde olabilecek değer artışları göz önünde bulundurulmaz. O halde o günde, o hizmet hiç yapılmamışçasına olağan bir değer tespiti olmalıdır ki bu değer tespitini arttırıcı nitelikte olmamalıdır. Ancak kamulaştırma işlemi bir irtifak hakkı tesisiyse bu işlemden dolayı taşınmazda veya kaynakta doğacak değer düşüklüğü sebepleri ile açıklanarak belirtilir ki bu değer düşüklüğü taşınmaza kurulacak irtifak hakkı tesisi için kamulaştırma bedeli olacaktır. Örneğin Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun (YHGK) 09.02.2011 tarih, 2010/5-647 E ve 2011/37 K sayılı kararında, kapama fındık bahçesi vasfındaki taşınmazda net fındık geliri esas alınarak bedel biçilmesini ve taşınmazdaki binalar için bayındırlık birim fiyatları esas alınarak ve yıpranma payı da

düşülerek değer tespiti yapılmasını isabetsizlik olarak görmemiştir. İrtifak hakkı tesisinde kamulaştırma bedeli, bu kamulaştırma işleminden dolayı KK'nın 4. ve 11. md.'leri uyarınca "Taşınmazda meydana gelecek değer azalmasıdır." şeklindeki hükme rağmen, yapılacak değer düşüklüğü belirlemede taşınmazdaki değerlerin hesaplama dışında bırakılmasını uygun görmemiştir.

Y5HD'nin 08.02.2007 tarih,2006/14737 E ve 2007/1143 K sayılı hükmü "*bilirkişi raporlarında gerekęesi belirtilmeden emsal taşınmazlar ile dava konusu taşınmaz için Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak vergisine esas olan metrekare değerleri arasındaki oranın tamamen tersine oran kurulmak suretiyle değer biçilmiştir. Bu nedenle, raporlar hüküm kurmaya yeterli olmadığı halde, bu durumun açıklıkla bozma ilamında belirtilmediği anlaşılmakla...*" şeklinde ve 05.02.2007 tarih, 2006/13277 E ve 2007/932 K sayılı hükmü "*Alınan rapor geçersizdir. şöyle ki; Arsa niteliğindeki taşınmaza KK'nın 11/1-g md.'si gereğince arsalara değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre değer biçilir. Bilirkişi kurulunca emsal olarak alınan limited şirkete yapılan satış, bir diğeri ise petrol alım satımı ile iştigal eden anonim şirkete yapılan satıştır. Madde metni gereği bu satışlar ticari nitelikli özel amaçlı olmaları nedeniyle emsal kabul edilmeyerek, taraflara yeniden emsal bildirmesi için imkân verilip, gerekirse resen emsallerle celp edilerek keşif yapılması gerekirken, emsal alınması mümkün olmayan taşınmazlara göre taşınmaza değer biçilmesi ve geçersiz rapora göre hüküm kurulması...*" (URL 4) şeklinde olup bilirkişilerin raporları ile KK'nın 15. md.'sine uygun rapor vermiş olmaları da ayrıca önem arz etmektedir.

11. md.'de bahsi geçen bilirkişi başlıklı 15. md. ise "*(Değişik: 24.4.2001 - 4650/8 md.)(Değişik birinci cümle: 16.5.2012-6306/12 md.) Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmi beş ila elli, nüfusu beş yüz bin ile bir milyon arasında olanlar için elli ila yüz, nüfusu bir milyon ile üç milyon arasında olanlar için yüz ila yüz elli, nüfusu üç milyonun üzerinde olanlar için yüz elli ila üç yüz elli bilirkişi ve ayrıca il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi,*

her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilir. Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları bir yönetmelikle belirlenir.” hükmünde olup, maddeye göre oluşturulacak bilirkişi kurulu ki bu kurul 24.11.2006 tarih ve 26356 sayılı RG’de yayınlanan “Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik” ile bu Yönetmelik’e de dayanarak çıkarılan “Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacak Mühendis, Mimar ve Şehir Plancılarının Nitelikleri, Belgelendirilmesi ve Çalışma Koşullarına İlişkin Usul ve Esaslar” doğrultusunda seçilirler ve görev yaparlar. Yine aynı madde “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.

Bilirkişi kurulu; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşur.

Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri ve bunların usul ve furuu, karı-koca, üçüncü derece dâhil, kan ve sıhrî hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar bilirkişi seçilemezler.

İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkânsız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskân, Tarım ve Köy İşleri 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 imkân olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa bu fıkrada belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.

(Değişik sekizinci fıkra: 16.5.2012-6306/12 md.) Taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada belirtilen kimseler arasından bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde; bilirkişiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikçe,

tarafların huzurunda ve gelmeyeninin gıyabında kura yolu ile seçilir. Valilik, kuranın adil olarak yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kuraya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemece karara bağlanır.

Hâkim, bilirkişilere yemin ettirir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 ve 12. md.'ler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu onbeş gün içinde mahkemeye verir.

Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

(Ek fıkra: 16.5.2012-6306/12 md.) Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerlendirme uzmanı bulunan yerlerde, 10. md.'de öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır.” şeklinde düzenlenmiştir.

Y5HD'nin 07.07.2005 tarih, 2005/6835 E ve 2005/8238 K sayılı kararı KK'nın 10. md.'sine göre yapılan kamulaştırma işlemlerinde KK'nın 15. md.'sine göre bilirkişi kurulu oluşturulmadan verilen kararı bozmuş olup, kararın ilgili kısmı “*Ancak; 1-Taraflar arasındaki yargılamadan önce, davalı tarafın yokluğunda dava konusu taşınmazda yaptırılan keşif sonucu düzenlenen rapor delil tespiti niteliğinde olduğundan, karşı tarafın bu raporu kabul etmemesi durumunda, yargılama sırasında KK'nın15. md.'sine göre oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapılması gerekirken, bu hususa uyulmadan tek taraflı yapılmış olan delil tespit raporuna dayanılarak hüküm kurulması... SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'nın 428. md.'si gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine, 07.07.2005 gününde oybirliğiyle karar verildi.” şeklindedir (URL 4).*

Taşınmaz sahibi ile anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanun'un 10. md.'sine göre işin hükmen halli yoluna gidilir.

1.5.1.2. Kamulaştırmanın Mahkeme Kararına İstinaden Yapılması

1.5.1.2.1. Mahkemeye Müracaat

Satın alma yolu ile ilgili tüm işlemler yapılmış, ancak bir sonuç alınmamışsa, bu durumda idarenin, taşınmaz ve bedel tespiti ile ilgili olarak topladığı tüm bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine müracaat ederek, taşınmazın bedelinin tespit edilmesi ve KK'nın 3. md.'sine göre taksitle veya bunun dışında peşin olarak ödenmesi karşılığında hükmen idare adına tescili talep edilir.(KK md. 8/8, 10/1).

Ancak öncelikle 8. md. gereğince anlaşma sağlanmaya çalışılmış olmalıdır ki Bu durum ile ilgili olarak Y5HD'nin 25.02.2005 tarih, 2005/552 E ve 2005/1766 K sayılı hükmünde de konusu geçmekte olup ilgili kısmı "KK'ya göre, *davacı idarenin kamulaştırma bedelini ve kamulaştırılmasına karar verilen taşınmazın tescilini isteme hakkının doğması için, sözü edilen Yasanın 8. md.'si uyarınca anlaşarak satın alma teşebbüsünün sonuçsuz kalması gerekir.*" (URL 4) şeklindedir.

İdarenin dilekçesi üzerine Mahkeme, başvuru tarihinden sonra en geç 30 gün sonrasına duruşma günü verir. (KK md. 10/2).

Normal şartlarda 10. md. uyarınca dava açıldığında mahkemenin ilk irdeleyeceği husus 8. md. uyarınca pazarlıkla satın almanın denenmiş olup olmadığı hususudur ki mahkemelerce bu husus dava açıldığında fark edildiğinde dava red edilmektedir. Ancak Y5HD'nin 15.01.2007 tarih, 2006/12126 E ve 2007/408 K sayılı hükmü "*DAVA: Taraflar arasındaki KK'nın 10. md.'si uyarınca kamulaştırılmasına karar verilen taşınmazların bedelinin tespiti ile davacı idare adına tapuya tescili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın reddine dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davacı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü...*

Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı idare vekilince temyiz edilmiştir.

Mahkemece dava ön şartı yerine getirilmediğinden bahisle davanın reddine karar verilmiş ise

de; işin esasına girilip mahallinde keşif yapılarak bilirkişi raporu alındığından yargılamaya devam olunarak hüküm kurulması gerekirken dava şartı gerçekleşmediğinden davanın reddine karar verilmesi, doğru görülmemiştir. “şeklinde olup, görüldüğü üzere işin esasına girilip keşif gibi işlemler yapıldıktan sonra davanın red edilmesi Yargıtay’ca uygun görülmemektedir.

1.5.1.2.2. Tebligat Yapılması ve 31/b Konulması

Mahkeme taşınmaz malın malik veya maliklerinin, idarece yapılan araştırma sonunda bulunan adreslerine veya araştırmalara rağmen adresi tespit edilemeyenlereyse 7201 sayılı Tebligat Kanunu’nun 28. md.’si uyarınca ilan yolu ile tebligat yapmak sureti ile duruşmaya çağırır. Belirlenen duruşma günü idareye de ayrıca tebliğ olunur (KK md. 10/2)

Yapılan tebligatta muhatap alınacak malike, dava dilekçesi ve idarece toplanan belgelerin birer örneği de ayrıca eklenir (KK md. 10/3)

Usulüne göre yapılmamış tebligattan dolayı yapılan kamulaştırma işlemi, Y5HD’nin 07.02.2008 tarih, 2007/13387 E ve 2008/993 K sayılı kararı ile kamulaştırmaz el atma olarak sayılmıştır. Kararın ilgili kısmı “*Dava konusu taşınmaz 06.11.1996 tarihinde kamulaştırılmış olup, 12.11.1996 tarihinde ölen davacılar murisi Mahmut Tacar’a 07.12.1998 tarihinde gazete ile yapılan tebligat geçersizdir.*

Bu durumda, kamulaştırma işlemi davacılara usulüne uygun şekilde tebliğ edilmediğine göre idarenin taşınmaza kamulaştırmaz el koyduğunun kabulü ile işin esasına girilerek hüküm kurulması gerekirken, yazılı nedenlerle davanın reddine karar verilmesi...” (URL 4) şeklindedir.

Malik adresine çıkarılan davetiyede, taşınmazın kayıtlı bulunduğu yer, mevki, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü, malik veya maliklerin ad ve soyadları gibi tüm bilgiler, kamulaştırmayı hangi idarenin yaptığı, KK’nın 14. md.’sinde belirtildiği gibi kendilerine mahkemece tebligat yapıldığı tarihten veya adreslerine tebligat yapılamayanlarsa gazete ilanı ile yapılan ilandan sonra 30 gün içerisinde kamulaştırmaya karşı idare mahkemelerinde iptal veya maddi hatalara karşı adli yargı mercilerinde dava

açabilecekleri, açacakları bu davalarda davalı olarak kimi gösterecekleri ayrıca dava açma süresi içerisinde dava açanların kamulaştırma işlemi ile ilgili olarak yürütmeyi durdurma kararı aldıklarını belgelendirmemeleri halinde, işlemin kesinleşeceği ve mahkeme tarafından tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden kamulaştırmanın kesinleşeceği, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı, kamulaştırma işlemi ile ilgili olarak ellerindeki tüm savunma ve delillerini kamulaştırma evrakının tebliğinin kendilerine ulaşmasından sonra 10 gün içerisinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği hususları belirtilir (KK md. 10/3).

Mahkemece yapılan tebligattan sonra idarenin, tapu müdürlüğünden kamulaştırması yapılacak taşınmaz ile ilgili olarak bu Kanun'un 31/b md.'si gereğince şerh koydurma talebinde bulunması gerekir. Uygulamada farklılıklar olmakla beraber mahkemeler dava açıldığında tapu müdürlüğüne bedel tespiti ve tescil davasının açıldığını bildirir müzekkereler yazmaktadır. Bu müzekker de KK'nın 7. md.'sinde bahsi geçen 6 aylık zamanaşımını durduran belgeler olup taşınmaz üzerinde şayet 31/b yoksa ise 31/b konulması gerektiren belgeler olduğu düşünülmektedir. Çünkü bu belge ile tapu müdürlüğü o an için 7. md. belirtmesini terkin etmese dahi kütükte herhangi bir uyarıcı şerh/belirtme olmadığında, bu belirtmeyi 6 aylık süresi dolduğunda resen terkin edecektir (KK md. 7/3). 31/b tapu müdürlüğünde taşınmazın bulunduğu sayfadaki şerhler sütununa işlenmekle taşınmazın başkasına devir ve ferağı engellenmiş olur (KK md. 31/b).

Mahkemece, kamulaştırmanın ve belgelerin özeti, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyorsa, bunların birinde ve aynı zamanda da Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde en az bir defa yayımlanır (KK md.10/4).

1.5.1.2.3. Dava Açma Hakkı

KK'nın 10/13. md.'si gereği tebligat ile bildirilen 30 günlük süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde, kamulaştırma işleminin görüldüğü mahkeme, bu karar doğrultusunda davayı idare mahkemesinden nihai karar çıkıncaya kadar bekletir (KK md. 10/14). Örneğin Y5HD'nin 07.03.2012 tarih, 2011/17348 E ve 2012/4094 K

sayılı kararı yürütmeyi durdurma kararını bekletici neden olarak saymış olup ilgili kısmı “..**ÖZETİ:** *Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı idare adına tescili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; davaya konu taşınmazın kamulaştırılmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan idare mahkemesinin 2011/256 esas sayılı dava dosyasında 13.10.2011 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verildiği anlaşıldığından, bu davanın bekletici mesele sayılması gerektiği düşünülmeyen yazılı şekilde karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir...*” (URL 4) şeklindedir

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş olması veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltmişse, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam edilmesi gerekir (KK md. 10/15).

Burada dikkat edilmesi gereken husus KK'nın 14. md.'sine göre sadece taşınmaz malik veya paydaşlarına tebligat çıkarılacağı hususudur ki 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesi tebligat, taşınmazdaki tüm hak sahiplerine yapılmakta ve tamamının dava hakkı bulunmaktaydı. KK'nın 4650 sayılı Kanun ile değiştirilmeden önce 14. md.” *Kamulaştırılacak taşınmaz malın sahibi, zilyedi ve diğer ilgililer.....dava açabilirler.*” şeklindeydi. Şu anda ise bahsi geçen maddeyse “ *Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından.....davası açılabilir.*” şeklindedir.

1.5.1.2.4. Mahkemede Uzlaşma ve Hükmen Kamulaştırma

Duruşma günü hâkim, tarafları bir kez daha kamulaştırma bedeli konusunda anlaşmaya davet eder. Anlaşma sağlanması halinde mahkeme, anlaşılan bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder. İdarenin 15 gün içerisinde anlaşılan bedeli taşınmaz mal sahibi adına bankaya yatırması ve dekontu mahkemeye ibraz etmesi gerekmektedir. Mahkeme bir kereliğine bu süreyi yine 15 gün uzatabilir. Dekontun mahkemeye ibraz edilmesinden sonra taşınmazın idare adına tescil veya terkinine karar verilir ve kararın bir sureti ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir (KK md. 10/5, 8).

Şayet yapılan duruşmada taraflar yine kamulaştırma bedelinde anlaşamazlarsa bu kez

mahkeme, 15 gün içinde keşif yapılması ve 30 gün sonrası içinde duruşma yapılması için gün tayin eder. Daha önce yazıldığı üzere 15. md.'de sayılan bilirkişiler aracılığı ile malik veya malikler ile idare temsilcisi huzurunda taşınmazın kamulaştırma bedeli için keşif yapılır. Keşifte, bu konuda beyanının alınması amacı ile taşınmazın bulunduğu mahallin muhtarının da hazır bulunması için muhtara da davetiye gönderilir (KK md. 10/6).

Kamulaştırma bedelini tespit edecek bilirkişiler, malik veya malikler ile muhtar, idare temsilcisinin tümünün beyanı doğrultusunda 11. md.'deki esaslar çerçevesinde raporlarını 15 gün içinde tanzim ederek mahkemeye verirler. Mahkeme vermiş olduğu duruşma gününü beklemeden, bilirkişi raporlarını davalı ve davcıya tebliğ eder. Duruşmaya taraflar veya yetkili temsilcileri ve kamulaştırma bedelinin tespiti için rapor veren bilirkişilerde çağrılır ki şayet bilirkişi raporlarına herhangi bir itiraz yapılırsa bilirkişilerin yapılan itirazlara karşı beyanları da alınır (KK md. 10/7).

Taraflar bedelde yine anlaşamazlarsa gerektiğinde hâkim tarafından 15 içinde sonuçlandırılmak üzere yeniden bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel artık kamulaştırma bedelidir (KK md. 10/8). Y18HD'nin 15.04.2008 tarih, 2008/1903 E ve 2008/4507 K sayılı kararında “*Kamulaştırma Yasası'nın 4650 sayılı Yasa ile değişik 8. md.'si hükmü uyarınca kamulaştırmayı yapan idare ile mal sahibinin yapacakları pazarlık sonucu anlaşmaları halinde uzlaşacakları bedel üzerinden kamulaştırılan taşınmazın mülkiyetinin idareye devri mümkün ise de, anlaşma sağlanamaması veya varılan anlaşmaya rağmen tapuda ferağatı verilmemesi durumunda aynı maddenin son fıkrasında öngörüldüğü üzere kamulaştırma bedelinin, 10. md. hükümleri çerçevesinde idarenin başvurusu üzerine mahkemece tespit edilmesi ve tespit edilen bu bedelin hak sahibine ödenmesi gerekir. Yasanın 8. md.'si çerçevesinde uzlaşma komisyonu ile taşınmaz sahibi arasında yapılacak pazarlıkta teklif edilen ve kabul edilen fiyatlar, taraflar yönünden bağlayıcı olmadığı gibi mahkemece taşınmazın değerinin belirlenmesinde gözetilecek bir ölçüt de değildir.*” (URL 4) şeklinde hüküm kurmuştur. Buna göre mahkemeden önce yapılan tüm anlaşma veya uzlaşma fiyatları geçersiz olacak diğer bir deyiş ile hiçbir surette mahkemeyi bağlayıcı olmayacaktır.

Mahkeme tarafların anlaştığı kamulaştırma bedelinin veya anlaşamamaları halinde

mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin nakit olarak veya KK'nın 3/2. md.'sine göre yapılmışsa, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere daha önce 10. md.'ye göre mahkemece yapılan davetiyede belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye 15 gün süre verir. Gerekli olduğu takdirde bu 15 günlük süre bir kereliğine mahkemece uzatılabilir. İdare kamulaştırma bedelini hak sahibi adına veya hak sahibi henüz belli değilse hak sahibi belli olduğu zaman ileride ödenmek üzere ve üzerine bu kez bloke koydurarak aynı bankaya yatırır ve makbuzunu mahkemeye verir (KK md. 10/8). Hak sahibinin belirlenemediği durumlarda mahkemenin kamulaştırma bedeline üçer aylık vadeli hesaplarda faiz işlemesi için gerekli tedbirleri de alması gerekir (KK md. 10/11). Bunun üzerine mahkemece kamulaştırma bedelinin hak sahiplerine ödenmesine ve taşınmaz malın idare adına tesciline veya kamulaştırılan taşınmazın tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle tapu sicil kayıtlarına tescili gerekemeyen bir nitelikteyse bu kez istenilmesi halinde terkinine karar verilir (KK md. 10/8-12). Karar tapu müdürlüğüne ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Bu karar ile ilgili olarak artık tescil hükmü kesindir. Bundan sonra tescil yönü ile ilgili herhangi bir itiraz yapılamayacak olup, tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklı bulunmaktadır (KK md. 10/8). Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması hâlinde, tespit edilen bedele bu dört aylık sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir (KK md. 10/9). Tapu müdürlüklerinde yapılacak terkin veya tescil işlemlerinde, taşınmaz mal sahiplerinin bu yer ile ilgili olarak vergi ilişkileri aranmaz, ancak işlemin gerçekleştirilmesinden sonra ilgili vergi dairesi müdürlüğüne bildirimde bulunulur (KK md. 10/13)

1.5.2. Tapuda Kayıtlı ve Aynı İhtilafı Taşınmazların Kamulaştırılması

İdarenin kamulaştırma yapacağı taşınmazın mülkiyeti ile ilgili herhangi bir ihtilaf olup olmadığı hususunu, taşınmazın bağlı olduğu tapu müdürlüğünden, kadastro müdürlüğünden ve hukuk mahkemelerinden sorması ve taşınmaz mahallinde gerekli araştırmaları yaparak tespit etmesi gerekir (KK md. 18/1). Ancak anılan madde de ihtilaf konusuna açıklık getirilmemiştir. Mülkiyet ile ilgili ihtilafın özel gerçek veya özel tüzel kişiler arasında olması

gerekir. Örneğin benzer bir durumda Y5HD'nin 06.07.1994 tarih, 1994/10706 E ve 1994/13563 K sayılı hükmü aynen şu şekildedir. *“Her ne kadar KK'nın 18. md.'si mülkiyeti çekişmeli olan taşınmaz malların kamulaştırılması ve idare adına tesciline cevap vermekteyse de, bu husus ihtilafın özel kişiler arasında olması hali ile sınırlıdır. Zira ihtilafın çözümü sonucu maliklerin özel veya kamu tüzel kişileri olmasına göre KK'nın öngördüğü yönler tespit edilmesi gerekir. Kamu kuruluşları arasındaki kamulaştırmalarda sözü edilen Kanun'un 30. md.'sine göre kamulaştırma işlemleri yürütülür.”* Yine benzer şekilde Danıştay 6. Dairesinin 04.03.1986 tarih, 1992/683 E ve 1992/4238 K sayılı kararı *“İdare Mahkemesince; Anayasa'nın 46. md.'sinde; Devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkili olduklarının hükme bağlandığı, dava konusu taşınmazın tapuda kayıtlı ancak maliki hanesi boş ve mülkiyetinin ihtilafı olduğu, ihtilafın çözümlenmesi için açılan davada hazinenin taraf bulunduğu, taşınmazın tapu kayıtlarında malik hanesi boş olduğuna göre taşınmazın özel mülkiyette olup olmadığı hususunun belli olmadığı, her ne kadar KK'nın 18. md.'sinde mülkiyeti çekişmeli bulunan taşınmazların kamulaştırılabileceği öngörülmüş ise de, bu maddenin uygulama alanının Anayasanın 46. md.'si uyarınca mülkiyeti özel kişiler arasında ihtilafı bulunan taşınmazlarla sınırlı olduğunun kabulünün zorunlu olduğu, bu durumda tapuda malik hanesi boş bulunan taşınmaz üzerinde mülkiyet savıyla açılan davada kamu tüzel kişisi olan Maliye Hazinesinin taraf olması durumunda Anayasa'nın 46. md.'si uyarınca söz konusu yerin kamulaştırılamayacağı açık olması karşısında dava konusu işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin yok hükmünde sayılmasına karar verilmiştir.”* (URL 4) şeklindedir. Buna göre mülkiyeti ihtilafı taşınmazların kamulaştırılmasında herhangi bir sakınca bulunmamakla birlikte, taşınmaz mülkiyetinde hak iddiasında bulunan taraflardan biri kamu kurum veya kuruluşu veya devlet gibi malları kamulaştırılmayan idare olmamalıdır. Bu durumda dava sonuçlanana kadar beklenmeli ve dava sonucunda taşınmazın özel mülkiyette mi yoksa devlet gibi bir idarede mi olduğu kontrol edilerek, ona göre kamulaştırma işlemi veya 30. md. uyarınca idareler arası devir işlemi yapılmalıdır.

Taşınmaz mal tapuda kayıtlı, ancak tapulama veya kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde yine daha önce izah edildiği üzere KK'nın 10. md.'sine

göre hazırlanan tüm belgelerin taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine verilerek kamulaştırma işlemi için bedelin tespit edilmesi ve bu bedelin mülkiyet ile ilgili olan ihtilafın ortadan kaldırılıp kesinleştiği takdirde belli olacak malike KK'da ön görülen şartlar dâhilinde peşin veya taksitle ödenmesi karşılığında taşınmazın idare adına tescilinin talep edilmesi gerekir (KK md. 18/2).

KK'nın 18. md.'sinde geçen ihtilaf, mahkemeye intikal etmiş bir mülkiyet uyuşmazlığı olmalıdır. Daha mahkemeye intikal etmemiş bir ihtilaf, kamulaştırma işleminin 18. md.'ye göre devam ettirilmesini gerektirmemektedir (Hayta, 2009: 82).

Mahkeme taşınmazın mülkiyetinde hak iddia edenlere diğer bir deyişle mülkiyet davasındaki tüm taraflara 10. md.'de belirtildiği üzere tebligatlarını ve ilanlarını yapar. Burada tebligatın eksiksiz olarak yapılması gerekir (KK md. 18/3). Y5HD kamulaştırılması yapılacak, mülkiyeti davalı olan bir taşınmaz ile ilgili olarak; 17.03.2005 tarih, 2005/345 E ve 2005/2793 K sayılı hükmünde, taşınmazın mülkiyeti ile ilgili olarak ihtilafın olması halinde mülkiyet iddiasında bulunanların tamamına kamulaştırma işlemi ile ilgili olarak KK'nın 10. md.'sine istinaden tebligat ve ilanların yapılması gerektiği yönünde karar vermiş ve buna aykırı olarak eksik tebligatla yapılan hükmen kamulaştırma işlemini bozmuş olup ilgili kısmı “*ÖZETİ: Dosyada yapılan incelemede; taşınmazın üzerinde mülkiyet ihtilafı bulunduğu ve dava açıldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle ilgili dava dosyasının getirilmesi ve söz konusu dava dosyasındaki mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm taraflarına tebligatların ve ilanların yapıp davaya dâhil edilmesi gerektiği gözetilmeden eksik inceleme ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.*” (URL 4) şeklindedir. Bundan sonra mahkeme yine 10. md.'de ve daha önce “1.5.1.2. Kamulaştırmanın Mahkeme Kararına İstinaden Yapılması” başlığı altında izah edildiği üzere kararını vermesi gerekir ki konuyu düzenleyen 18. md.'de tarafların uzlaşmaya çağırılması veya uzlaşma çalışması yapılmış olmasının zorunlu tutulması zorunlu tutulmamıştır. Burada sadece kamulaştırma bedelinin kimin namına yatırılacağı belli olmamakla ileride belli olacak malike ödenmesi için KK'nın 3. md.'sinde belirtildiği şartlar dâhilinde peşin veya taksitle ödenecek de olsa mahkemenin belirleyeceği bir bankaya üçer aylık vadeli hesaplara yatırılır. Mülkiyet üzerindeki ihtilaf bitince, mahkemenin kamulaştırma bedelinin ilgisine ödenmesi için bankaya yazacağı talimat ile de mal sahibi kamulaştırma bedelini almış olur (KK md. 18/4).

1.5.3. Tapusuz Taşınmazların Belirlenmesi ve Kamulaştırılması

Tapusuz taşınmazlarda henüz hiçbir şey belli değildir. Daha önce izah edildiği üzere KK'nın 7. md.'sine istinaden taşınmazın tapuda kayıtlı olup olmadığının tespit edilmesi gerekmektedir. Tapusuz taşınmazların kamulaştırma işlemleri KK'nın 19. md.'sinde açıklanmıştır.

Şunu da belirtmek gerekir ki bu tür taşınmazlarda KK'nın 8. md.'si uyarınca satın alma yöntemi uygulanmamaktadır. Yargıtay uygulamalarına göre, tapusuz taşınmazlarla ilgili olarak, idarece KK'nın 8. md.'si uygulanmaksızın, KK'nın 19. md.'sinde belirtildiği usulde doğrudan doğruya dava açılabilmesi kabul edilmektedir (URL 3). Bu nedenle bu tür taşınmazlarda öncelikle satın alma yönteminin uygulanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Çünkü *“Zilyetliğin söz konusu olduğu bu taşınmazlarda, zilyetliğin henüz mülkiyet hakkına dayanıp dayanmadığının belirsizliği karşısında buna imkân da bulunmamaktadır.”* (Hayta, 2009: 75).

İdarenin, taşınmazın Kadastro Kanunu'nun 16. md.'sinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını irdelemesi gerekmektedir (KK md. 19/1). Daha sonra özel mülkiyete elverişli bir yer olduğunun tespit edilmesi halinde, taşınmazın tapuda kaydı bulunmadığından zilyetlik durumunun ve sahibinin belirlenmesinde, eldeki en önemli veri, vergi kayıtları olacaktır (Hayta, 2009: 74). Öte yandan göre zilyetlik mevcutsa zilyetlik iddiasında bulunulup bulunmadığının tespit edilmesi gerekmektedir. Zilyetlikle iktisap edildiği iddiasında bulunulduğunun tespiti halinde, KK'nın 9. md.'sine göre seçilen bilirkişiler aracılığı ile mahallinde tahkikat yapılması, delillerin toplanarak tutanağa geçirilmesi gerekir. Bu tutanakta taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimlik bilgileri, zilyetliğin ne zamandan beri süregeldiği, vergi kaydının bulunup bulunmadığı ve mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği gibi hususlar belirtilir (KK md. 19/2).

İdarenin KK'nın 10. md.'si uyarınca topladığı belgeler ile başkaca elinde mahallinde tutulan tutanak gibi mevcut tüm belgeleri dilekçesine ekleyerek, taşınmazın bulunduğu mahaldeki asliye hukuk mahkemesine KK'nın 3. md.'sinde belirtilen hükümler doğrultusunda ödenmesi karşılığında bedel tespiti ve idare adına tesciline karar verilmesini talep etmesi gerekir (KK md. 19/3). KK'nın 19. md.'sine göre açılan bu dava ile ilgili olarak bedel tespiti

ile tescil davasında, davalı tarafa usulünce tebligatlar yapılarak işin esasına girilip delillerin toplanmasından sonra taşınmazın tapulu taşınmaz olduğu tespit edilirse KK'nın 7. ve 8. md.'lerindeki şartların yerine getirilmemiş olmasından dolayı dava reddedilemez (Hayta, 2009: 82).

Mahkemenin TMK'nın 713. vd. maddeler doğrultusunda zilyetlikle iktisap şartlarının oluşmuş olduğunu tespit etmesi halinde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen diğer tüm belgeleri de zilyede tebliğ etmesi gerekir (KK md. 19/4).

Yine mahkemenin, taşınmazın durumu hakkında taşınmazın bulunduğu yer ilçedeysse mal müdürüne, ildeyse defterdarlığa bildirmesi ve taşınmazın bulunduğu yerde şayet çıkan mahalli gazete varsa ve Türkiye genelinde yayınlanan gazetelerin birinde en az bir defa ilan etmesi gerekir. Bu ilanda taşınmazın bulunduğu yer, mevkisi, sınırları, miktarı, zilyedin kimliği, kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka, bu konu ile ilgili tüm deliller ile kamulaştırma bedeline ilişkin itiraz yapılacaksa savunmanın ve delillerinin ilanın yapıldığı tarihten itibaren 10 gün içerisinde mahkemeye yazılı olarak bildirilmesi gerektiği, hak sahiplerinin diğer bir deyişle, yerine göre mal müdürlüğü, defterdarlık veya hak iddiasında bulunan zilyet dışında 3. şahısların yapılan son ilandan itibaren 30 gün içerisinde itirazda bulunmadıkları takdirde kamulaştırma bedelinin zilyede ödeneceği bildirilir (KK md. 19/5). Herhangi bir itiraz olmaz ise mahkeme idareye 15 gün içerisinde kamulaştırma bedelini zilyet adına ilanda belirtilen bankaya yatırılması için mehil verir ve bu 15 günlük süreyi gerekli hallerde bir kereliğine 15 gün daha uzatabilir. Burada bankaya yatması gereken kamulaştırma bedeli KK'nın 3. md.'sine göre nakden ve peşinen olabileceği gibi taksitli de olabilecektir. İdarenin, kamulaştırma bedelini ilgili bankaya yatırıp makbuzunu mahkemeye ibraz etmesinden sonra mahkeme taşınmazın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verecektir (KK md. 19/6). Yukarıda değinilen 30 günlük süre içerisinde herhangi bir itiraz yapıldığı takdirde bu kez kamulaştırma bedeli ileride hak sahipliğini ispatlayacak kişiye ödenmek üzere bankaya 3 er aylık vadeli hesaplara aktarılıp yine idare adına tesciline karar verilecektir (KK md. 19/7).

Şunu da belirtmek gerekir ki kamulaştırma bedelinin, o an için zilyetliğini ispat eden zilyede ödenmiş olması daha sonra taşınmazda hak iddia edeceklerin yine adli mahkemeler

nezdinde zilyet adına kamulaştırma bedeline istihkak davası açmalarına engel değildir (KK md. 19/8).

Bu konu ile ilgili olarak yukarıda açıklanan kamulaştırma işlemlerini kapsar bir şekilde örnek mahkeme kararı vardır ki Y18HD'nın 26.06.2002 tarih, 2002/6256 E ve 2002/7285 sayılı kararı aynen şu şekildedir.”*Dava dilekçesinde, KK hükümlerine dayalı olarak, kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.*

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kâğıtlar okunup gereği düşünöldü:

Dava, kamulaştırılması kararlaştırılan ve tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın bedelinin tespiti ile taşınmazın idare adına tescili ile zilyedinin davalı Cuma K... olduğunun tapuya şerhine karar verilmesi istemine ilişkindir.

Mahkemece yaptırılan bilirkişi incelemeleri sonucunda düzenlenen raporlar yasa hükümlerine uygundur.

Taşınmazın tarım arazisi niteliğinde kabulü ile olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri dikkate alınarak bilimsel yöntemle değerinin belirlenmesinde ve buna göre adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespitinde isabetsizlik görülmemiştir.

Ancak;

1-KK'nın 19/1, 2.md.'leri hükümleri uyarınca idarenin öncelikle bu tür taşınmazların 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. md.'sinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sorup öğrenmesi; bu araştırma sonunda taşınmazın kamu mallarından olmadığını ve mevcut olan zilyedinin de zilyetlikle iktisap iddiasında bulunduğunun anlaşılması durumunda da KK'nın 9. md.'si gereğince mülki amir tarafından seçilecek bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapıp delillerini toplayıp keyfiyeti bir tutanağa bağlaması gerekir. Bu tutanakta taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı,

zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

Açılan dava üzerine mahkeme, söz konusu tutanak ve diğer belgelerin zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı TMK hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli olup olmadığını inceleyip yeterli gördüğü takdirde, 10. md.'de belirtilen yöntemle tespit edilen kamulaştırma bedeline ilişkin bilirkişi raporunu idareye; bu raporla birlikte idarece verilen diğer belgeleri de tespit edilen zilyede tebliğ eder. İdarenin zilyetlik tespitine ilişkin olarak hazırladığı bilgi ve belgelerin yasal koşullara göre hazırlanmamış ya da dava dilekçesine eklenmemiş olması durumunda hâkimin bu eksikliğin giderilmesi için idareye süre verip tamamlatması gerekir.

Somut olayda idarece yasaya uygun şekilde mülki amirin seçtiği bilirkişilere zilyetlik tahkikatı yaptırılmadığı halde mahkemece, yöntemine uygun düşmeyen üç imzalı zilyetlik tutanağı yeterli görülmüş ve bu çerçevede 19. md.'de öngörülen ilana tevessül edilmiştir. Ayrıca, yapılan ilanda taşınmaz malın bulunduğu mevkiin ve zilyedinin belirtilmesi ile yetinilmiş yasada öngörüldüğü şekilde sınırları ve miktarı (yüzölçümü) gösterilmemiş ve böylece son ilandan itibaren itiraz hakkı olan Hazine ve üçüncü kişilerin bu haklarını kullanmalarına olanak sağlanmamıştır.

Kabule göre de;

2-KK'nın 19/6. md.'sinde 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 zilyet adına bankaya yatırılması için idareye 15 gün süre verilmesi, bedelin yatırılmasından sonra da taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verilmesi öngörülmüş olup, bu ödeme herhangi bir koşula bağlı tutulmamıştır. Bu bakımdan mahkemenin kamulaştırma bedeli üzerinde, kararın kesinleşmesine kadar tedbir koyup bunun hak sahibine ödenmesini ertelemesi mümkün bulunmamaktadır. İtiraz süresi içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ancak, bedelin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere ilanda belirtilen bankada üçer aylık vadeli hesapta bloke edilip ödemenin

ertelenmesi, Kanun'un anılan md. hükmü uyarınca söz konusu olabilecektir. Olayımızda ise mahkemenin kabulüne göre hak sahibi bellidir.

Hal böyleyken mahkemece, kamulaştırma bedeli olarak belirlenen miktarın zilyet tespit edilememiş gibi 1 aylık mevduat hesabına yatırılıp bloke edilmesi davacı idare tarafından istenilmiş bulunması ve bu bedelin hak sahiplerine kararın kesinleşmesinden sonra ödenmesi yolunda hüküm kurulmuş olması doğru değil ise de, temyiz eden tarafın sıfatı gözetildiğinde bu husus bozma nedeni yapılmayıp yanlışlığa değinilmekle yetinilmiştir.

Bu durumda mahkemece, (1) nolu bozma bendinde açıklandığı üzere taşınmazın durumu ile ilgili bilginin toplanmasından sonra zilyedin zilyetlikle iktisap iddiasının 9. md. gereğince seçilecek bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapıp, delillerin toplanması ve keyfiyetin bir tutanakla belirlenmesinin davacı idareden istenilmesi, bu tutanak ve belgelerden adı geçenin zilyetlikle mülkiyet iktisap ettiği kanaatine varılması durumunda da yöntemince ve eksiksiz olarak yeniden ilan yaptırılıp itiraz süresinin beklenilmesi ve hâsıl olacak sonuca göre karar verilmesi gerektiği düşünülmeden, yasaya uygun düşmeyen bir inceleme ve ilana dayalı olarak belirlenen zilyede kamulaştırma bedelinin ödenmesi yolunda hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nın 428. md.'si gereğince **BOZULMASINA**, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 26.6.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi." (URL 4).

1.5.4. Acele Kamulaştırma

KK'nın 27. md.'si, olağanüstü durumlarda lazım olabilecek ihtiyaçlar için acele kamulaştırma başlığı altında, bu md.'de sınırları çizilmiş zorunluluklar dâhilinde yapılabilecek değişik bir kamulaştırma yöntemine yer vermiştir. Acele kamulaştırma zorunlu hallerde (Kırmacı, 2011) taşınmaza bir an evvel el konulup o an için gerekli iş veya işlemin acilen yapılabilmesi için açılabilen ve Y5HD'nin 17.08.2008 tarih, 2008/7975 E ve

2008/10058 K sayılı hükmü gereğince de kamulaştırma işlemini sonuçlandırmayan bir bedel tespiti mahiyetinde bir karardır. Kararın ilgili kısımları “*ÖZETİ: Acele kamulaştırma nedeniyle verilen el koyma kararları taraflar arasındaki uyuşmazlığı çözümlen nihai bir karar niteliğinde olmayıp, hukuk tekniği itibariyle değer tespiti mahiyetindedir. Mahkemece oluşturulacak bilirkişi kurulu ile keşif yapılarak fındıklık niteliğindeki taşınmazın kamulaştırma bedelinin gelir metoduna göre tespiti suretiyle değerinin biçilmesi gerekir... KK'nın 27. md.'si uyarınca acele kamulaştırma nedeniyle verilen el koyma kararları taraflar arasındaki uyuşmazlığı çözümlen nihai bir karar niteliğinde olmayıp, hukuk tekniği itibariyle değer tespiti mahiyetindedir.*” (URL 4) şeklindedir.

Aynı madde zorunluluk halleri olarak “*3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu'nun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda..*” demek sureti ile uygulanma sınırlarını çizmiştir.

Yazıcıoğlu'na göre bu dava, kıymet takdiri hariç olmak üzere KK'nın 7. ve 8. md.'lerinde belirtilen işlemler ile 10. md.'sine göre kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasından önce yapılması zorunlu olan işlemler tamamlanmadan açılabilir. Diğer bir deyişle taşınmaz mal sahibinin tespiti yapılmadan daha önce açılabileceği gibi tamamlandıktan sonra da açılabilir (URL 9).

Acele kamulaştırma kararı alan idarenin, kamulaştırma işlemini yaptıktan sonra taşınmaz malik veya malikleri ile bedel tespitinde anlaşması ve tapu müdürlüklerinde rıza-i ferağ yapmaları, anlaşmaları mümkün olmadığı takdirde ise KK'nın 10. md.'si uyarınca kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili istemli dava açmaları gerekmekte ise de KK'da idarelerin hangi süre zarfında dava açmaları gerektiği hususunda herhangi bir netlik bulunmamaktadır. KK'nın 27. md.'si bu konu ile ilgili olarak “*...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. md. esasları dairesinde ve 15. md. uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 24.4.2001 - 4650/15 md.) 10. md.'ye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.*” demekle yetinmiştir. Bu durum karşısında da diğer bir deyiş ile zamanında tam olarak

sonuçlandırılmayan kamulaştırma işlemleri sonucunda kamulaştırmaz el atma davaları açılmaktadır. Y5HD 25.04.2005 tarih, 2005/4581 E ve 2005/4877 K sayılı kararında makul süre içerisinde kamulaştırma işlemi için mahkemeye 10. md. uyarınca dava açmayan idareye karşı taşınmaz mal sahibinin kamulaştırmaz el atılan taşınmazın bedelinin tahsili yönünde dava açmasının mümkün olacağına karar vermiş olup, ilgili kısmı “...*Bu durumda acele kamulaştırma kararı alan idarenin makul bir süre içinde mahkemeye başvurarak aynı Yasanın 10. md.’si uyarınca taşınmazın bedelinin tespit ve tescil davası açması gerekir.*

İdare tarafından makul süre içerisinde 10. md.’ye göre dava açılmadığı takdirde, acele kamulaştırma kararı sonucu taşınmazına hukuken el konulan malikin makul süre içerisinde tespit ve tescil davası açmayan idareye karşı, taşınmazın bedelinin ödenmesi gayesi ile kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davası açması mümkündür...” (URL 4) şeklindedir.

27. md. gereğince yapılan kamulaştırma işlemi ile ilgili olarak, Kırmacı “*Uygulamada acele kamulaştırmalarda el koyma kararı üzerine taşınmaz mal sahipleri acele kamulaştırmayı öğrenmekte bu işlemin iptali için dava açmaktadırlar. Danıştay tarafından davanın açıldığı tarih itibariyle asliye hukuk mahkemesince tebligat olmadığından bu aşamada hukuken kesinleşmiş işlem bulunmadığı gerekçesiyle incelenmeksizin red kararları verilmektedir. (D.6.D. 4.7.2011 tarih, 2010/9150 E ve 2011/2588 K)*” (Kırmacı, 2011) şeklinde dile getirmektedir. Bu durumda taşınmaz maliklerine, asliye hukuk mahkemesinden 10. md. uyarınca tebligat ulaştığı zaman KK’nın 14. md.’si uyarınca 30 gün içerisinde kamulaştırma işleminin iptali veya maddi hatalara karşı dava açılabilecek veya dava açılmadığı takdirde yukarıda da belirtildiği gibi kamulaştırmaz el atma davası açabileceklerdir.

Ancak bütün bunların yanında KK’nın 27. md.’si gereğince açılan acele kamulaştırma davalarında tescil veya terkine yönelik kararlar nadir de olsa görülebilmektedir. Örneğin Y5HD’ne böyle bir karar ile ilgili olarak temyiz davası açılmış ve Daire 25.01.2007 tarih, 2006/12157 E, 2007/316 K sayılı kararı ile “*DAVA : Taraflar KK’nın 27. md.’si uyarınca açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ile taşınmazın davacı idare adına tapuya tescili ve terkini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay’ca incelenmesi davacı idare vekili yönünden*

verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR : Dava, KK'nın 27. md.'si uyarınca açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ile taşınmazın davacı idare adına tapuya tescili ve terkinine istemine ilişkindir.

Mahkemece kamulaştırma bedeli tespit edildikten sonra bedelin ödenmesine ve taşınmazın tapusunun iptali ile terkinine karar verilmiş, hüküm davacı idare temyiz edilmiştir.

KK'nın 27. md.'si uyarınca acele kamulaştırma nedeniyle verilen el koyma kararları taraflar arasındaki anlaşmazlığı çözümleyen nihai bir karar mahiyetinde olmayıp hukuk tekniği itibariyle değer tespiti niteliğindedir.

Bu itibarla mahkemece talep aşularak ve birden fazla keşif de yapılmak suretiyle kamulaştırma bedelinin tespiti ile davalıya ödenmesine ve taşınmazın terkinine dair esasa ilişkin karar verilmesi,

Doğru değil ise de; bu davalarda verilen kararlar temyize tabi olmadığından davacı idarenin temyiz talebi yerinde görülmemiştir.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenle davacı idare vekilinin temyiz dilekçesinin REDDİNE, 25.01.2007 gününde oybirliğiyle karar verildi.” (URL 4) şeklinde hüküm kurmuştur.

Yazıcıoğlu 27. md.'nin uygulanması ile ilgili olarak; “27. md. uygulaması ile tespit edilen bedelin idare tarafından bankaya yatırılması ile kamulaştırma konusu mala el konulma hakkı elde edilmiş olmaktadır. Mahkemece sadece el koyma konusunda karar verilebilecek, tescil ve diğer konularda kesinlikle hüküm kurulmayacaktır. Acele kamulaştırma yargılamasında göz önünde bulundurulması gereken en önemli unsur, 7 gün içinde değer tespiti yapılması gerekliliğidir. Tüm usul ile hak ve nefaset kuralları bu gerçek göz önüne alınarak kullanılmalı ve hak sahiplerinin anlaşma yapmazlarsa esas bedele ilişkin itirazlarını kanunun 10. md.'sine göre açılacak olan davada ileri sürebilecekleri unutulmamalıdır.” (URL 9) şeklinde acele kamulaştırma kararlarının tescile yönelik olmadığını belirtmektedir.

Sonuç olarak acele kamulaştırma kararı ile kamulaştırma bedeli tespit edilmekte ve şayet anlaşma sağlanır ise rıza-i ferağ ile kamulaştırmanın tamamlanması sağlanmaktadır.

Diğer bir deyiş ile KK'nın 27. md.'si uyarınca acele kamulaştırma kararı alan idarenin, en kısa sürede yapmadıysa 7. ve 8. md.'deki işlemleri yapıp makul süre içerisinde taşınmaz mal sahibi ile anlaşarak taşınmazı kendi adına tescil ettirmesi, anlaşmanın mümkün olmaması veya anlaşılmasına rağmen taşınmaz sahibinin tapu müdürlüğünde ferağ işlemine yanaşmaması halinde ise elindeki tüm bilgi ve belgeleri de dilekçesine ekleyerek aynı Kanun'un 10. md.'sine göre mahkemeden hükmen tescil talebinde bulunması gerekir.

1.5.5. İdareler Arası Taşınmaz Mal Devri

Anayasa'nın 46. md.'si ile KK'nın 1. ve 30. md.'leri gereği kamu kurumları ve tüzel kişiliklerinin, birbirlerinin taşınmaz mallarını kamulaştıramayacakları netleştirilmiş ve KK'nın 4650 sayılı Kanun ile değiştirilen 30. md.'si ile yapılacak olan iş ve işlemler ayrıntılarıyla açıklanmıştır. İdarelerin kanunen yapmakla yükümlü buldukları hizmetleri gerçekleştirebilmek için ihtiyaç duydukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları başka bir kamu tüzel kişisinin veya kurumunun mülkiyetinde olabilme ihtimali kaçınılmazdır ki Anayasa mahkemesine intikal eden bir olayda mahkeme 10.02.2005 tarih, 2005/11 E ve 2005/9 K sayılı kararı ile *“Dava konusu olayda, bir kamu tüzel kişisi olan TEDAŞ ile Vakıflar Bölge Müdürlüğü, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ve Şahinbey Belediyesi arasında KK'nın 30/1 md.'si uyarınca kamulaştırmaya konu bir uyuşmazlık söz konusu olamayacağından, anılan maddenin sonra gelen fıkraları gereğince özel bir sürecin gözetilmesi gerekirken, bu yönetime uygun hareket edilmeden adli yargı yerinde dava açıldığı görülmektedir. Bu süreç yerine getirilmeden doğrudan Asliye Hukuk Mahkemesi'nce işin esasına girilerek, kuralın Anayasa'ya aykırılık yönünden incelemeye tâbi tutulduğu ve Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. İptali istenilen yasa hükmü, kamu idareleri arasında kamulaştırmayı kesin olarak yasakladığına göre, kamu tüzel kişilerine ilişkin bu nevi uyuşmazlıkların adli yargı yerinde çözümlenemeyeceği açıktır.”* (URL 4) şeklinde hüküm kurmuştur.

Kararda da açıkça görüleceği üzere 4 idare arasında kamulaştırma ile ilgili sorun yaşanmış ve mahkemece işin KK'nın 30. md.'si gereğince işlem yapılması gerektiğine hükmedilmiştir. Buradan bir taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkına birden fazla idarenin aynı

anda kamu yararından dolayı talip olabilmesinin mümkün olduğu görülmektedir.

KK'nın 30. md.'sine göre işlem yaptırmak isteyen idarenin kamulaştırma yapma yetkisine sahip olması gerekir, kamulaştırma yapma yetkisi bulunmayan kurumların KK'nın 30. md.'si hükümlerinden de doğrudan yararlanabilmeleri mümkün olmayacaktır. Örneğin Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün bir köy tüzel kişiliği ile 30. md. kapsamında yapılacak devir işlemi ile ilgili düştüğü ihtilafın KK'nın 30. md.'si hükümlerine göre çözülmesi amacıyla Danıştay'a başvurduğu bir olayda; Danıştay 1. Dairesi, *"Bu hüküm uyarınca Danıştay'a başvurabilecek olanların aslında kamulaştırma yetkisine sahip bulunan ancak bu yetkilerini, kamulaştırmak istediği taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının başka bir kamu tüzel kişisine veya kurumuna ait olması nedeniyle kullanamayan idareler olduklarında kuşku yoktur. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nda, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne herhangi bir kamulaştırma yetkisi tanınmamış, aksine, Kanun'un 9. md.'sinde, konut, sanayi ve turizm ihtiyaçları ile öteki kamu tesisleri için planlanmış sahalarda kalan gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan bina veya sair tesisleri Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü adına kamulaştırmaya Bayındırlık ve İskân Bakanlığının yetkili olduğu açıkça belirtilmiştir.*

Belirtildiği gibi, kamulaştırma yetkisi tanınmayan, bu nedenle KK'nın 30. md.'si uyarınca başvurma yetkisi bulunmayan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün isteminin incelenmeksizin reddine..." şeklinde karar vermiştir (Kaplan: 2004: 167 vd).

Yargıtay kararlarında, kamu tüzel kişiliklerinin birbirlerinin taşınmazlarını kamulaştırmalarının yok hükmünde olduğu yönde kararlar mevcuttur. Danıştay 6. Dairesinin 23.12.2002 tarih, 2001/6417 E ve 2002/6314 K sayılı kararı ile Hazineye ait taşınmazın 2942 sayılı KK'nın genel hükümleri uyarınca kamulaştırılması yönünde kurulan işlemin yok hükmünde olduğuna karar vermiş olup kararın ilgili kısmı *"Dava, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı hazineye ait Sağlık Bakanlığına tahsisli ve sağlık ocağı olarak kullanılan taşınmazın imar planında yolda kalması nedeniyle kamulaştırılmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince, kamu tüzel kişileri ve kurumlarına ait taşınmazların diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmasının mümkün olmadığı, bu tür taşınmazlara gereksinim olması durumunda KK'nın 30. md.'si hükmüne göre işlem tesis*

edilmesi gerektiğinden, hazineye ait taşınmazın davalı idarece KK'nın genel hükümleri uyarınca kamulaştırılması yolunda tesis edilen dava konusu işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş; karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

KK'nın 30. md.'sine göre işlem tesis edilmesi gerekirken anılan Kanun'un genel hükümleri uyarınca hazineye ait taşınmazın kamulaştırılması yolunda tesis edilen işlem yok hükmündedir.

Bu durumda, idare mahkemesince dava konusu işlemin yok hükmünde olduğu belirtilmeden iptaline karar verilmesinde isabet görülmemiştir.

SONUÇ: Açıklanan nedenlerle Ankara 1. İdare Mahkemesinin 28.6.2001 günlü; E:2000/1569, K:2001/808 sayılı kararının BOZULMASINA, dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine 23.12.2002 gününde oybirliği ile karar verildi.” (URL 4) şeklindedir.

Aynı şekilde KK'da idarelerin birbirlerinin taşınmazlarını kamulaştıramayacağı hükme bağlanmış ise de rıza-i veya mahkeme kararına göre yapılacak devir işlemlerinde, devir işlemine konu taşınmazın devri için ödenecek bedele kamulaştırma bedeli denmekte olup bu durumun bir çelişki olduğu düşünülmekte ise de tezin konusuna girmediğinden irdelenmeyecektir.

Taşınmaz mala, kaynağa veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8. md. uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedeli esas alarak, 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 (KK md. 30/2). Burada bahsi geçen ilgili dairenden kasıt 20.01.1982 tarih ve 17580 sayılı RG'de yayınlanan 2575 sayılı Danıştay Kanunu'nun 2. md.'sinde belirtildiği üzere Danıştay 1. Dairesidir. Danıştay 6. Dairesinin 14.09.1993 tarih, 1993/2684 E ve 1993/3061 K sayılı kararında da olduğu üzere Danıştay'ın vereceği karar kesin olup bu karara karşı itiraz edilemez. Karar şu şekildedir; **“ÖZETİ: İki idare arasında çıkan uyuşmazlık sonucu taşınmazın devri konusunda Danıştay 1. Dairesince**

verilen kararın kesin olduğu ve davaya konu edilemeyeceği hakkında,

Dava, davalı idareye ait taşınmazların 31.10.1991 onay tarihli 1/1000 ölçekli Pendik İmar Planı değişikliğinde belediye hizmet ve otopark alanı olarak ayrılması nedeniyle davacı Pendik Belediye Başkanlığının davalı idareye yaptığı taşınmazların devri talebinin reddedilmesi üzerine KK'nın 30. md.'si uyarınca Danıştay Dairesine yapılan başvurunun reddi yolundaki 30.03.1993 günlü, 1993/53 sayılı Danıştay 1. Dairesin kararının iptali istemiyle açılmıştır. KK'nın 30. md.'sinin 2. fıkrasında "Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur, Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık isteyen idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesinde incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır." kuralı yer almaktadır.

Bu yasa kuralından anlaşılacağı üzere, iki idarenin taşınmaz malın devri konusunda anlaşamamaları halinde yapılan başvuru üzerine Danıştay ilgili idari dairesinin bu konuda vereceği kararın kesin olduğu ve davaya konu edilemeyeceği açıktır. Bu nedenle, davacı Pendik Belediye Başkanlığının davalı idarenin taşınmazların devrine muvafakat etmemesi ve Danıştay 1. Dairesine yaptığı başvurunun da dairece reddine karar verilmesi üzerine bu kararın iptali talebiyle açılan davayı incelemeye olanak bulunmamaktadır. Açıklanan nedenlerle, davanın incelenmeksizin reddine karar verildi." (URL 4).

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren 30 gün içinde 10. md.'de yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu 30 günlük süreyi geçirmesi halinde tüm işlemlerini yeniden en baştan yapması gerekir. Bu durumda yapılacak yargılamada, mahkemece 29.06.1938 tarih ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz. (KK md. 30/3)

Taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesi, KK'nın 10. md.'sinde izah edildiği usullere göre tespit edilen bedelin nakden ve peşinen belirleyeceği bir bankaya yatırılması için 15 günlük ve gerektiğinde bir kez daha 15 günlük mehil verir. Devralacak idare, bedeli yatırdığına dair makbuzu mahkemeye ibraz ettiği takdirde de hükmen tesciline karar verilir. Bu karar kesin olup, bedele ilişkin temyiz hakları mevcuttur (KK md. 30/4). Bu

şekilde devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır. Bu madde uyarınca yapılan devir işlemlerinde, devre konu taşınmazın tapu sicil kayıtlarının beyanlar hanesine taşınmazın devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başka amaçlı kullanılamayacağı, kullanılması halinde taşınmazın KK'nın 23. md.'si uyarınca geri alınabileceği hususu belirtilir (KK md. 30/5).

1.5.6. Kamulaştırmasız El Atma

İdare, Anayasa ve kanunlara uygun bir işlem tesis etmeden taşınmaza el koyar ve onun üzerinde bir tesis veya bina yapar yahut kamulaştırma konusunu hizmete tahsis ederek sahibinin, taşınmazdaki dilediği gibi kullanma hakkına karşı herhangi bir girişimde bulunursa, taşınmaz mala kamulaştırmaz el koymuş sayılır (Kaplan, 2012: 127), (Arcak 1987: 23). YHGK 27.06.2001 tarih, 2001/5-459 E ve 2001/555 K sayılı hükmü ile kamulaştırma yetkisi olan idarece, yasaya aykırı olarak taşınmaza bil fiil el koyarak, malikin bu taşınmazdaki tasarrufunun kalıcı olarak ortadan kaldırılmış olması gerektiğini karara bağlamıştır. Diğer bir deyiş ile tasarrufun geçici olarak engellenmesinin kamulaştırmaz el atma sayılmayacağını hükme bağlamış olup ilgili kısmı *“Kamulaştırmaz el atmadan söz edilebilmesi için kamulaştırma yetkisi olan idarenin taşınmaza fiilen el koyarak malikin el koyulan taşınmazlarda tasarrufunu yasaya aykırı olarak tamamen ortadan kaldırılmış olması ve bu durumun kalıcı olması gerekir”* şeklindedir.

Nitekim Y5HD'nin 28.04.2005 tarih, 2005/4004 E ve 2005/5139 K sayılı kararı *“İmar planında yol olarak gösterilmeyen ve davacının parsellerinden geçen stabilize yoldan davalı idarenin el çektiği, imar planına uygun yollar açtığı dosyada bulunan delillerden ve davacı tarafın beyanlarından anlaşılmıştır. Vatandaşların davacının taşınmazından gelip geçmeleri ve taşınmazda stabilize yolun oluşması davalı idarenin taşınmaza el attığını göstermez. Bu nedenle davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir.”* (URL 4) şeklindedir.

Karabağ bir çalışmasında kamulaştırmaz el atma olaylarının bazı istisnalarının olduğunu, bu durumlarda aslında kamulaştırmaz el atma olgusu mevcutsa da artık bunlar kamulaştırmaz el atma sayılmadığından bahsetmiştir ki bunlara örnek olarak 12.01.1961

tarihinde yürürlüğe giren 221 sayılı Kanun'dan doğan istisnalar gösterilebilir (Karabağ, t.y.: sy.). 221 sayılı Kanunu'nun 1. md.'si "6830 sayılı İstimlâk Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, kamulaştırma işlerine dayanmaksızın, kamulaştırma kanunlarının göz önünde tuttuğu maksatlara fiilen tahsis edilmiş olan gayrimenkuller ilgili amme hükmi şahsı veya müessesesi adına tahsis tarihinde kamulaştırılmış sayılır." hükmünde ve aynı Kanun'un 4. md.'si "...gayrimenkulün bedelini dava hakkı bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki sene sonra düşer." hükmündedir. Buna göre 221 sayılı Kanun ile 09.10.1956 tarihinden önce, kamulaştırma yapmadan el konulan taşınmazların kanunen kamulaştırılmış sayılacağı kabul edilmiş, 09.10.1956 tarihinden önce kamulaştırmасız el koymaların gerçekleştiği hak sahiplerine de 221 sayılı Kanun'un 4. md.'si uyarınca 2 yıl içerisinde dava açma hakkı tanınmıştır. Bu konu ile ilgili olarak Y5HD'nin 02.03.2011 tarih, 2010/18121 E ve 2011/3446 K sayılı kararının ilgili kısmı " Bu nedenle el atma tarihi araştırılarak; 1) 09.10.1956 tarihinden önce el atıldığıın saptanması halinde; 221 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması gerekir. Sözü edilen Kanun'un 1. md.'sinde '6830 sayılı İstimlâk Kanununun yürürlüğe girdiği 09.10.1956 tarihine kadar kamulaştırma işlerine dayanmaksızın Kamulaştırma Kanunlarının göz önünde tuttuğu maksatlara fiilen tahsis edilmiş olan gayrimenkuller ilgili amme hükmi şahsı veya müessesesi adına tahsis tarihinde kamulaştırılmış sayılır, 4. md.'sinde de; gayrimenkulün bedelini dava hakkı, bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki sene sonra düşer.' hükümleri yer almaktadır.

221 sayılı Kanun 12.01.1961 günü yürürlüğe girdiğinden, davacının dava hakkı 2 sene sonrası olan 13.01.1963 günü sona ermiş olup, 09.10.1956 gününden önce el atılan taşınmazlar yönünden davanın hak düşürücü süre nedeniyle reddine,

2) 09.10.1956 tarihinden sonra el atıldığıın belirlenmesi halinde ise;

30.06.2010 tarihinde yürürlüğe giren 5999 sayılı Kanun ile KK'ya eklenen geç. 6. md. hükmü gereğince; ..." (URL 4) şeklindedir.

Diğer taraftan günümüzde bazı hallerde kamulaştırma işlemi olmaksızın hatta taşınmaza fiili olarak atma durumu söz konusu olmadan da, idarenin yapmış olduğu bazı işlemlerle mülkiyet hakkının vermiş olduğu yetkilerin kısıtlandığı ve bu kısıtlamanın uzunca bir süre sürdüğü görülmektedir. Yargıtay da 15.12.2010 tarihli YHGK kararına kadar kamulaştırmасız

el atmadan söz edebilmek için idarenin bir taşınmaza fiili olarak el atmasının gerekli olduğunu kabul etmekte idi. Ancak YHGK'nın 15.12.2010 tarihli kararı ile kamulaştırmatsız el atma şartlarının gerçekleşmesinde fiili olarak el atılmış olmasının gerçekleşmesinin şart olmadığını, mülkiyet hakkının aşırı kısıtlanması halinde de kamulaştırmatsız el atma durumundan, söz konusu olabileceğini belirtmiştir. YHGK'nın 09.06.2010 tarih, 2010/5-662 E ve 2010/651 K sayılı kararının ilgili kısmı “... uzun yıllar programa alınmayan imar planının fiilen hayata geçirilmemesi nedeniyle kamulaştırma ya da takas cihetine gitmeyen davalı idarece, pasif ve suskun kalınmak ve işlem tesis edilmemek suretiyle taşınmaza müdahale edildiği; bu haliyle İdarenin eyleminin, mülkiyet hakkının özüne dokunan ve onu ortadan kaldıran bir niteliğe sahip bulunan kamulaştırmatsız el koyma olgusunun varlığı için yeterli bulunduğu, her türlü izahtan varestedir.” şeklindedir. Karar, taşınmazın imar planında kamu hizmetlerine ayrılmasını ve uzun yıllar imar programına alınmayışını, idarece herhangi bir idari işlem tesis edilmemesini mülkiyet hakkının özünü etkileyen, ortadan kaldıran bir durum olarak görmüş ve bu durumu kamulaştırmatsız el atmanın varlığı için yeterli olduğunu vurgulanmıştır (Çabri, 2011: 79 vd.).

KK'nın 38. md.'sinin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesinden sonra 18.6.2010 tarihli ve 5999 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la KK'ya eklenen geç. 6. md. ile 9.10.1956 ve 04.11.1983 tarihleri arasındaki kamulaştırmatsız el atma işlemlerini hükme bağlamış ve daha sonra 25 Şubat 2011 tarihinde yürürlüğe giren 6111 sayılı Kanun ile de 04.11.1983 tarihinden sonraki el atmaların da geç. 6. md. kapsamında oldukları hükme bağlanmış ve Kanun'un yürürlüğe girmesinden itibaren 15 yıllık uygulama süresi getirilmiştir. Ancak Anayasa Mahkemesi 01.11.2012 tarih, 2010/83 E ve 2012/169 K sayılı kararı ile KK'nın geç. 6. md.'sini 6. paragrafındaki “...Malik tarafından sadece tazminat davası açılabilir...” hükmündeki “sadece” kelimesinin iptaline karar vermiş, Kanun maddesindeki ilgili kısmı “...Malik veya idare tarafından bedel tespiti davası açılabilir...” şeklinde olmuştur. Yine Anayasa Mahkemesinin aynı kararı ile 6111 sayılı Kanun'un geç. 2. md.'si ile KK'nın geç. 6. md.'sinde yapılan değişikliklerin iptaline karar verilmiştir. 24.05.2013 tarih ve 6487 sayılı Kanun ile KK'nın geç. 6. md.'si başlığı ile yeniden değiştirilmiştir. Son hali ile md. “Kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedel tespiti” şeklini almıştır. Maddeye göre malikin rızası olmadan 9.10.1956 tarihi ile

4.11.1983 tarihi arasında, taşınmaz veya kaynağa, irtifaka fiili olarak el konulmuş olması halinde bu maddenin geçerli olacağı hükme bağlanmış ve maddeye göre yapılacak işlemlerde uzlaşma usulü dava açılabilmesi için ön şart olarak koşulmuştur (KK gç. md. 6/1).

Kamulaştırmaz el atma ile ilgili olarak uzlaşmanın başlaması idarenin veya taşınmaz malikinin talebi ile her iki türlü de olabilmektedir. Her iki türlü de olsa, idarece öncelikle kamulaştırma konusunun tahmini bedelini, Kanun'un 8. md.'sine göre teşkil ettireceği kıymet takdir komisyonunca ve 11. ve 12. md.'lere göre hesaplattırılması ve en geç 6 ay içerisinde 7201 sayılı Tebligat Kanunu uyarınca taşınmaz malikine bildirmeksizin uzlaşma çağrısı yapması gerekir. Uzlaşma taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi ve idarenin yine 8. md.'de bahsedildiği gibi oluşturulan uzlaşma komisyonu arasında yapılır (KK gç. md. 6/2).

Normal şartlarda yine uzlaşarak satın alma ilk şart olmasına rağmen burada, uzlaşarak satın almadan önce, uzlaşmanın idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması suretiyle denemesi ve bunların mümkün olmaması halinde nakdi bedel olarak yapılması hüküm altına alınmıştır (KK gç. md. 6/3).

Uzlaşma görüşmelerinin, hukuki veya fiili herhangi bir engel bulunmadığı takdirde davete icabet tarihinden itibaren yine en geç altı ay içinde sonuçlandırılması gerekir. Uzlaşmaya varılması halinde, üzerinde uzlaşılan hakkın türü, tanınan hakkın şart ve usullerini, nakdi ödeme yapılacak ise bunun miktarını ve şartlarını, tapu müdürlüğünde taşınmazın terkin veya tescil edilmesi için muvafakatlerini içerir sözleşme hazırlanması gerekir. Uzlaşmanın sağlanamaması halinde bu durum yine aynı kişiler tarafından bir tutanağa bağlanır, ancak bu tutanaktaki bilgi ve belgeler açılacak davalarda taraflara karşı herhangi bir delil teşkil etme niteliğine haiz değildir (KK gç. md. 6/4).

Uzlaşmanın bedel olarak yapılması halinde, idarenin bütçe imkânları dâhilinde sonraki yıllara da ödeme taksitleri koyabilmesi mümkündür. Ancak peşin ödenemeyen miktarlar için 3095 sayılı Kanun'daki faiz ve temerrütlere ilişkin hükümler uygulanır. Bu sözleşme taşınmazın bulunduğu yer tapu müdürlüğüne gönderilir ve tapu müdürlüğüne tescil veya terkin işlemleri resen yerine getirilir (KK gç. md. 6/5).

Uzlaşma sağlanamaması halinde uzlaşmadığını bildirir "Uzlaşmazlık tutanağının" tanzim edildiği tarihten itibaren üç ay içinde, malik veya idare tarafından bedel tespiti davası

açılabilir. Dava açılması hâlinde, dava konusunun dava tarihindeki değeri, 8/2 md.'sindeki esaslara göre, mahkemece bu Kanun'un 15. md.'sine göre bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle tespit ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir. Tespit edilen bedel, bu gç. 6/8. md.'sine göre idarece ödenir. Kararın tescile veya terkinine ilişkin hükmü kesindir, ancak bedele ilişkin temyiz hakkı her iki taraf için de saklıdır (KK gç. md. 6/5).

Ayrıca gç. 6. md.'nin yürürlüğe girmesinden önce mahkemede görülmekte olan davalarda, taraflar üç ay içerisinde mahkemeye dilekçe ile bildirip uzlaşma yolunu deneyebilirler. Bu süre zarfında mahkeme görülmekte olan dosyayı beklemeye alır ve taraflar uzlaşılır ise uzlaşmaya göre neticelendirilir, uzlaşma sağlanamaz ise uzlaşmama tutanağının mahkemeye bildirilmesi halinde kalınan yerden devam edilir (KK gç. md. 6/10).

1.5.7. Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Geri Alma

Kamulaştırılan taşınmaz malın geri alınabilmesi veya verilebilmesi için 3 türlü yol vardır. Bunlardan ilki, idarenin tek taraflı olarak vazgeçmesi; ikincisi, tarafların anlaşması ile vazgeçilmesi ve devir; üçüncü ve son olarak da taşınmaz mal sahibinin geri alma hakkıdır. Her birinin ayrı şartları bulunmakta olup, bunlar başlıklar altında incelenecektir. *Bu maddelerdeki amaç YHGK'nın 14.11.2007 tarih, 2007/5-810 E ve 2007/849 K sayılı hükmü ile "Burada amaç, kamulaştırılan malın idare tarafından kullanılmaması halinde, hem idarenin kamulaştırma bedeli oranında zarar etmesinin önüne geçmek, hem de taşınmazın hiçbir işe yaramadan atıl durumda kalmasına engel olmaktır."* (URL 4) şeklinde ortaya konulmaktadır.

1.5.7.1. İdarenin Tek Taraflı Olarak Kamulaştırmadan Vazgeçmesi

KK'nın 21. md.'sine göre idarenin kamulaştırmadan, tamamen veya kısmen, kamulaştırmanın her safhasında vazgeçme hakkı tanımıştır.

Ancak kamulaştırmanın her safhası denilmesinden kasıt kamulaştırmanın

kesinleşmemiş olmasıdır. Kamulaştırmanın kesinleşip kesinleşmediği de aynı Kanun'un 22. md.'sindeki *“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 mirasçıları, aldığı kamulaştırma bedelini üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malını geri alabilir. (Ek cümle: 14.02.2013 - 6427/3 md.) Kamulaştırılan taşınmaz malda, kamulaştırma amacına uygun bir işlem veya tesisat yapılmasından sonra bu hüküm uygulanmaz.”* hükmündeki *“bedelin kesinleşmesinden”* anlaşılmaktadır. Buna göre KK'nın 8. md.'si gereğince anlaşma yapılarak bedelde anlaşılmış ve tapu müdürlüğünde ferağ işlemleri yapılmışsa veya 10. md. uyarınca bedel tespiti yapılarak tescil kararı verilmiş ve bedel yönünden de kesinleşmişse artık idarenin tek taraflı kamulaştırmadan, *“İdarenin kamulaştırmanın her safhasında vazgeçme hakkı vardır.”* düşüncesi ile kamulaştırmadan vazgeçmesi mümkün olmayacaktır.

Kamulaştırmadan vazgeçmenin olması için yine kamulaştırma işleminin başında olduğu gibi kamu yararı alınması ve gerekiyor ise onanması gerekmektedir. Bu durum ile ilgili olarak Y5HD'nin 04.11.1988 tarih, 1988/2496 E ve 1988/18953 K nolu kararının ilgili kısmı *“Kamulaştırma Kanunu'nun 21. md.'si gereğince idare tek taraflı olarak kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan vazgeçebilir. Olayımızda belediye encümeni kararından vazgeçmiş ise de aynı Kanun'un 6/1. md.'si gereğince encümen kararının onay mercii olan kaymakamın onayı bulunmadığından geçerli bir vazgeçmeden söz edilemez...”* şeklindedir (URL 4).

Kamulaştırma işleminden, idare tarafınca tek taraflı olarak vazgeçilmesi, kamulaştırmaya ilişkin dava esnasında gerçekleşir ise mahkemece dava giderleri, harcanan emek, harç ve için önemi de göz önünde bulundurularak takdir olunacak avukatlık giderleri idarece karşılanır (KK md. 21). Ayrıca idarenin tek taraflı vazgeçmesinde KK'nın 24. md.'sine de riayet etmesi gerekir. Bu konu ile ilgili olarak Y5HD'nin 15.04.2003 tarih 2003/2905 E ve 2003/5342 K sayılı kararı şu şekildedir. *“Taraflar arasındaki idarenin kamulaştırmadan tek taraflı olarak vazgeçmesi nedeniyle davalıya ödenen çekişmesiz bedelin temerrüt tarihinden itibaren faizi ile birlikte tahsili davasından dolayı yapılan yargılama*

sonunda: Davanın konusu kalmadığından karar tertibine yer olmadığına dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davacı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Dava, idarenin kamulaştırmadan tek taraflı olarak vazgeçmesi nedeniyle davalıya ödenen çekişmesiz bedelin temerrüt tarihinden itibaren faizi ile birlikte tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece dava açıldıktan sonra çekişmesiz bedel davacı idareye ödendiğinden davanın konusu kalmadığından karar tertibine yer olmadığına karar verilmiş, hüküm faiz, yargılama masrafı ve vekâlet ücreti yönünden davacı idare vekilince temyiz edilmiştir.

1- Kamulaştırmadan vazgeçen idarenin yatırdığı ve iadesini istediği bedele, mal sahibini temerrüde düşürdüğü 18.05.2002 tarihi ile ödeme tarihi arasındaki süre için faize hükmedilmesi gerekirken, temerrüde düşürülmediğinden bahisle faiz isteminin reddine karar verilmesi,

2- Davanın açılmasına davalı taraf sebebiyet verdiği için davacı lehine vekâlet ücreti takdir edilmemesi ve yargılama masraflarının davalıya yükletilmemesi,

Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davacı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK'nın 428. md.'si gereğince (BOZULMASINA), peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine, 15.04.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi." (URL 4).

İdarenin tek taraflı olarak kamulaştırmadan vazgeçmesi tek taraflı bir idari işlem olarak düşünülerek bu konuya ilişkin davaların nerede görüleceği mahkemeye taşınsa da Danıştay 6. Dairesinin 12.01.2009 tarih, 2007/1416 E ve 2009/64 K sayılı kararı, bu tür davaların KK'nın 24. md.'sinde de belirtildiği üzere adli yargıda görülmesi gerektiği yöndedir (Kırmacı, 2011).

1.5.7.2. Vazgeçme İade ve Devir

KK'nın 22. md.'si "*Değişik birinci fıkra: 24.4.2001 - 4650/13 md.) 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 mirasçılarında 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçılarda, aldığı kamulaştırma bedelini üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malını geri alabilir. (Ek cümle: 14.2.2013 - 6427/3 md.; Değişik: 12.7.2013-6495/26 md.) Kamulaştırmayı yapan idarece kamulaştırma amacına uygun tesisat, yapı veya donatı yapıldıktan ve en az 5 yıl kullanıldıktan sonra bu ihtiyacın ortadan kalkması nedeniyle kamulaştırma amacında kullanılmayan taşınmazlar önceki mal sahibi veya mirasçılarda iade edilmez. Bu taşınmazların kamulaştırma amacı dışında idarece tasarruf edilmesi hâlinde, önceki mal sahibi veya mirasçılarda tarafından idareden herhangi bir hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz.*

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 Kanun'un 30. veya 1050 sayılı Muhasebei Umumiye Kanunu'nun 23. md.'sine göre işlem yapılır." hükmünde olup kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesi hususu "1.5.7.1. İdarenin Tek Tarafı Olarak Kamulaştırmadan Vazgeçmesi" başlığı altında incelenmişti. Diğer taraftan tahsis, 26.5.1927 tarih ve 1050 sayılı Muhasebei Umumiye Kanunu'nun 23. md.'si ile mevzuatımızda yer almış ise de, 1050 sayılı Kanun'un 2003 tarihinde yayınlanan 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. Buna göre genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin taşınmazlarının Maliye Hazinesi adına ve diğer kamu idarelerine ait taşınmazlar ise tüzel kişilikleri adına tapu sicilinde tescil olunacağı hükme bağlanmıştır. Maliye Hazinesi adına tescilli taşınmazların Maliye Bakanlığınca yönetileceği belirtilmiştir.

10.10.2006 tarihinde 26315 sayılı RG'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Kamu İdarelerine ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik" yayınlanmıştır. Bu Yönetmelik'e göre taşınmazın idarenin kullanımına verilmesi gereken taşınmazların o idareye kullanıldıkları sürece ücretsiz verilebileceği öngörülmekte olup bu madde uyarınca Maliye

Hazinesi adına kayıtlı taşınmaz malların tahsisi işlemi ile ilgili olarak Maliye Bakanlığı yetkili kılınmıştır ki illerde defterdarlık ilçelerde mal müdürlükleri yetkilidir.

Kamu yararı amacı gözetilerek kamulaştırılan taşınmazın, kamu hizmetine tahsis amacı ortadan kalktığında, eski malikin yeniden taşınmazına kavuşması olanağı amacıyla 22. md. çıkarılmıştır. 6427 sayılı Kanun'un 3. md.'si ile *“Kamulaştırılan taşınmaz malda, kamulaştırma amacına uygun bir işlem veya tesisat yapılmasından sonra bu hüküm uygulanmaz.”* cümlesi eklenmiştir. Daha sonra 6495 sayılı Kanun'un 26. md.'si ile de bu son cümle *“Kamulaştırmayı yapan idarece kamulaştırma amacına uygun tesisat, yapı veya donatı yapıldıktan ve en az 5 yıl kullanıldıktan sonra bu ihtiyacın ortadan kalkması nedeniyle kamulaştırma amacında kullanılamayan taşınmazlar önceki mal sahibi veya mirasçılara iade edilmez. Bu taşınmazların kamulaştırma amacı dışında idarece tasarruf edilmesi hâlinde, önceki mal sahibi veya mirasçuları tarafından idareden herhangi bir hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz.”* şeklinde değiştirilmiştir. Ancak bu son değişiklikle madde amacını gerçekleştiremez hale sokulmuştur. Sonuç olarak yapılan son düzenleme ile kamulaştırma amacına uygun bir biçimde yapılan *“yapı, tesisat ve donatılarla birlikte taşınmazın 5 yıl süreyle idarece kullanılması sonrası”* idarenin eski malike haber verme yükümlülüğü ortadan kalkmakta, 5 yıl gibi kısa bir sürede yapılan yapılar fiziki ömürlerini dahi tamamlamadan, taşınmazın tahsis amacı değiştirilerek özel mal statüsünde devir işlemine konu olabilecektir (Tezcan, 2013: 378 vd.)

1.5.7.3. Mal Sahibinin Geri Alma Hakkı

Taşınmaz mal sahibine kamulaştırma konusunu geri alma hakkı tanınmıştır. Ancak bunun kıstasları mevcut olup buna göre, kamulaştırma bedelinin kesinleşmiş olması, idarece veya bu Kanun'un 22. md.'sinde belirtildiği gibi 30. md. uyarınca devir veya tahsis sözü konusu ise kamulaştırma konusunu devir alan veya tahsis edilen kurumca herhangi bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek olduğu gibi bırakılması, kamulaştırma tarihinden itibaren beş yıllık olan bekleme süresi dolmuş olması ile zamanaşımı olan bir yıllık sürenin geçirilmemiş olması, hak sahibi tarafından alınmış olan kamulaştırma bedelinin faizi ile iade edilmesi gerekmektedir (KK md. 23/1-2).

Ancak kamulaştırma işlemi ile aynı kamu yararı için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek kamulaştırılan taşınmazlarda aynı kıstasların mevcut olması gerekmektedir (KK md. 23/3). YHGK'nın 09.02.2005 tarih, 2004/5-176 E ve 2005/43 K sayılı kararında “Aynı amaç için kamulaştırılan taşınmazların, eski malik tarafından geri alınabilmesi için gereken 5 yıllık süre aynı amaç için kamulaştırılan başka taşınmazın en son kamulaştırılma tarihinden itibaren başlar. Kamulaştırılan taşınmaz, amacına uygun olarak bir bölümü kullanılması durumunda arta kalan yerin ise boş bırakılmasında bir sakınca bulunmamaktadır. İhtiyacından arta kalan kesimin ihtiyaç fazlası olarak bırakılması eski taşınmaz malikine tapu iptal ve tescil hakkı da vermeyecektir.” şeklinde ve benzer şekilde Y5HD'nin 23.2.2004 tarih, 2004/1419 E ve 2004/1592 K sayılı kararı da “Dava, KK'nın 23. md. 'sine dayanan geri alma istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekilince temyiz edilmiştir.

KK'nın 23. md.'si uyarınca taşınmazın geri alınabilmesi için kamulaştırma yapan idarece, kamulaştırma bedelinin kesinleşmesinden itibaren 5 yıl içinde kamulaştırma ve devir amacına uygun hiçbir işlem veya tesisatın yapılmaması, taşınmazın olduğu gibi bırakılması gerekir.

Dava konusu taşınmaz Endüstri Meslek Lisesi yeri olarak kamulaştırılmış, amacına uygun olarak da taşınmazın büyük bir bölümüne de lise binası ve bahçe yapılmıştır. Lise binasının ihtiyacından arta kalan kesimin ihtiyaç fazlası olarak bırakılması taşınmaz malikine tapu iptal ve tescil hakkı vermez. Davanın bu nedenle reddi yerine, kabulüne karar verilmesi, doğru görülmüştür.” (URL 4) şeklindedir.

Diğer taraftan özel kanunları ile bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler ile 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'na dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılan kamulaştırmalarda bu madde uyarınca geri alma hakları uygulanmaz (KK md. 23/4).

İKİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN TAPU SİCİLİNDE UYGULANMASI

2.1. ŞERH VE BELİRTMELERİ İLGİLİLENDİREN İŞLEMLER

Kamulaştırma işlemleri tapu müdürlüklerinde idarelerin kamulaştırma yapacakları taşınmazların tapu kayıtlarını talep etmeleri ile başlamaktadır. İdarelerin kamulaştırma işlemine başladıkları taşınmazlara KK'nın 7. md.'si gereği belirtme koydurmaları gerekmektedir. Bu tür belirtmeler TST'nin 52. vd. md.'leri ile düzenlenmiştir.

İdareler kamulaştırma işlemini, taşınmaz mal maliki ile anlaşma sureti ile yapamamaları halinde işin mahkemece haline başvuracaktır ki mahkemenin KK'nın 10. md.'sine göre taşınmaz malikine tebligatta bulunması ile tapu kütüklerine 31/b konulması gerekmektedir. 31/b, TST'nin 49. md.'sinde, tasarruf hakkını yasaklayan şerhler kapsamındadır.

2.1.1. Kayıtlara 7. Madde Gereği Belirtme Konulması

İdarelerin kamulaştırma kararı verdikten sonra KK'nın 7. md. uyarınca taşınmazın bağlı bulunduğu tapu müdürlüğünden kamulaştırmanın tapu siciline işlenilmesini talep etmeleri gerekir. TST'nin 52. md.'si “ (1) Kütüğün beyanlar sütununa, mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar tarih ve yevmiye numarası belirtilerek yazılır.

(2) Tescil, değişiklik, terkin veya düzeltmeyi yolsuz duruma getiren hukukî veya teknik sebeplerin Müdürlükçe tespiti hâlinde, bu husus kütüğün beyanlar sütununda re'sen belirtilir” şeklinde, TMK'nın 1012. md.'si “ Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Bu kaydın terkinini, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır.

Taşınmaz mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa yazılması ve bu sütuna yazılabilecek diğer hususlar tüzükle belirlenir. Özel kanun hükümleri saklıdır.” şeklindedir. Tapu Müdürlüğünün TKGM'nin 1467 sayılı Genelge'si uyarınca ilgili kütüğün beyanlar hanesine ".....idaresince kamulaştırma kararı alınmış olup, 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre belirtmetarihyevmiye" şeklinde belirtme yapması ve belirtme tarihinden itibaren de mülkiyette ve mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri kamulaştırmayı yapan idareye bildirmesi gerekmektedir, diğer bir anlatımla bu idari şerh, tasarruf hakkını önlemeyen, yeni maliki veya mülkiyetten gayri ayni hak iktisap edecek kişiyi uyarıcı anlamdadır. Tarafların, bu hususu bilerek kabul etmeleri halinde, talep edilen işlemlerin karşılanarak sonucunun kamulaştırılan idareye bildirilmesi gerekmektedir.

7. md. belirtmesi işlenilmesinin, kamulaştırma kararı alındıktan sonra talep edilmesi gerekir, nitekim Danıştay 6. Dairesinin 11.04.1994 tarih 1993/3283 E ve 1994/1221 K sayılı kararı “*ÖZETİ: KK'nın 7. md.'sine göre tapuya konulacak şerhin kamu yararı kararı üzerine değil kamulaştırma kararı alındıktan sonra konulması gerekeceği hakkında*

Ankara 5. İdare Mahkemesinin 1992/2061 sayılı kararının; usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

Dava, davacı kooperatife ait Çankaya, taşınmazın tapu siciline toplu konut sahası olarak kamulaştırılmak üzere alınan kamu yararı kararı uyarınca kamulaştırma şerhi konulmasına ilişkin davalı idare işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, tarihli yazı ile tapu kütüğüne idari şerh konulduğunun davacı kooperatife bildirilmesi karşısında 2942 sayılı Yasanın 7. md.'sinde belirlenen 2 yıllık süre içerisinde 13. md.'ye göre tebligata başlanılmadığından şerhin sicilden silineceğinin tabii olduğu, diğer taraftan, davalı idarenin belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunmayan taşınmazı kamulaştırmak üzere kamu yararı kararı almasının da yasal düzenlemeye uygun olmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş ve bu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

KK'nın 7. md.'sinin son fıkrasında, idarenin kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildireceği, bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişikliklerin tapu idaresinin kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorunda olduğu, şerh tarihinden itibaren

iki yıl içerisinde 13. md.'ye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerhin sicilden silineceği hükmü getirilmiştir.

Uyuşmazlık konusu olayda, davacı kooperatife ait taşınmazın kamulaştırılmasına karar verilerek kamu yararı kararı alındığı ve tapu siciline tarihinde kamulaştırma şerhi konulduğu davacı kooperatife tebliğ edilen sayılı yazıdan anlaşılması olup, 2942 sayılı Yasanın 7. md.'sinde tapu siciline şerh verilmesi için öngörülen kamulaştırma kararı alınmış olduğundan, tesis edilen işlemde yukarıda belirtilen yasa hükmüne aykırılık bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, her ne kadar İdare Mahkemesince, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan taşınmazın davalı idarece kamulaştırılmak üzere kamu yararı kararı alınmasının yasal düzenlemeye uygun olmadığı belirtilmişse de, davacı sadece tapu siciline konulan kamulaştırma şerhinin iptalini istediğinden mahkemece bu hususun incelenmesinde isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle temyize konu Ankara 5. İdare Mahkemesinin 25.11.1992 tarih ve 1992/2061 K sayılı kararının bozulmasına karar verildi.” (URL 4) şeklindedir.

Nelerin kamulaştırmaya müsait olduğu ve ne şekilde yapılması gerektiği daha önceki başlıklarda incelenmişti. KK'nın 7. md.'si gereği belirtmenin yapılması demek, Kanun'dan da açıkça anlaşılacağı üzere, taşınmazın veya irtifakın, kaynağın tamamen veya kısmen kamulaştırılacağını ve bu durumdan taşınmaz malik veya paydaşları ile aynı zamanda taşınmazla ilgili olan tüm şahısların haberdar edilmesi demektir. Nitekim daha önce de belirtildiği gibi tapu kütüğüne bu belirtme yapıldıktan sonra söz konusu md.'de geçen “*Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirir.*” hükmü gereğince de idare taşınmazla ilgili olarak her türlü gelişmeden haberdar olacağından bu belirtme, idareyi de haberdar eden bir mekanizma mahiyetindedir.

Ancak daha önceden de belirtildiği gibi kamulaştırma ve dolayısıyla kamulaştırma ile ilgili her türlü şerh ve belirtmelerin kamulaştırmaya konu olabilecek taşınmaz, kaynak veya irtifak haklarına işlenmesi gerekmekte ise de, idareler kamulaştırma işlemine başlamadan KK'da yer alan 7. veya 9. md.'deki gerekli işlemleri yapmadan veya yapsalar da KK'nın 1 ve

30. ile Anayasa'nın 46. md.'lerine dikkat etmeden 7. md. şerhi belirtmesi talebinde bulunmaktadır.

Örneğin: Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri (DSİ) Barajlar ve Hidroelektrik Santral Dairesi Başkanlığı DSİ ... Bölge Müdürlüğünün ... ili sınırları içerisinde 2013 yılı yatırım programında yer alan ... göleti ve sulama inşaatının yapımı için kamu yararı yerine geçmek üzere 1/25000 ölçekli projeler 02.08.2013 tarih ve ...sayı ile Bakanlık tarafından onaylanmıştır. Dolayısıyla KK'nın 6. md.'si uyarınca yapılan bu onaylamanın başkaca bir merci tarafından onaylanmasına gerek bulunmamakta kamu yararı olarak kabul edilmektedir. DSİ ... Bölge Müdürlüğü 04.10.2013 tarih ve 1295 sayılı yazısına, kamu yararı ve kamulaştırılacak taşınmazların listesini de ekleyerek ... Tapu Müdürlüğüne, KK'nın 7. md.'si gereğince taşınmazlara belirtme yapılması talebinde bulunmuştur. Adı geçen Tapu Müdürlüğü resmi yazıyı/2013 tarih ve ... sayı ile yevmiye defterine kaydetmiştir. Taşınmazlardan ... köyü 316, 317 ve 318 nolu parseller Maliye Hazinesi adına ve diğerleri özel şahıslar adına kayıtlıdır.

... Tapu Müdürlüğünün doğru veya yanlış olarak yapabileceği muhtemel uygulamalar şöyle olabilecektir:

1) Özel mülkiyete ait, Maliye Hazinesine ait ve olabilecek başkaca tüm ihtimallerde dâhil olmak üzere kamulaştırılacak tüm taşınmazlar için tapu kütüğü beyanlar hanesine gerekli belirtmeyi yapmak.

2)Yapılan istemi reddetmek.

3)Yapılan istemi kısmen karşılamak, kısmen ise reddetmek.

Bütün şıklar bir arada irdelenecek olursa zaten yapılması gereken doğru uygulama ortaya çıkacaktır. Bir haciz müzekkeresinin tapu müdürlüğüne ulaştığı zaman müzekkerede adı geçen iki borçludan bir tanesinin taşınmazı var ise, haciz şerhi o taşınmaza işlenir diğeri için yapılacak herhangi bir şey olmayıp haciz talebi kısmen reddedilir. Bu nedenle haciz talebinde bulunan makamın talebinin tamamen karşılanmaması söz konusu değildir (TST md. 16, 48), (TMK md. 1016). Diğer taraftan Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan taşınmazların, başka bir kuruma tahsisli olması olasılıklar arasındadır. Bir okul, hastane gibi kamuya tahsisli olması mümkündür. Tahsisli olmasa bile, zaten daha önce kamulaştırılacak taşınmazın kamulaştırmaya uygun olması başlığı altında bu konu ayrıntıları ile irdelenmiş olup, Maliye

Hazinesine ait bir yerin kamulaştırılmaya tabi tutulması söz konusu olamaz. (KK md. 1,30), (Anayasa md. 46). Aynı konu ile ilgili olarak TKGM'nin 06.12.1996 tarih ve 18009/137-5259 sayılı talimatı ve Dörtgöz'e göre ve idarenin KK' nın 5. md.'since kamu yararı kararı olarak başka bir idarenin taşınmaz malını kamulaştırmaya çalışması veya taşınmaz mal üzerine KK'nın 7. md.'si veya 31/b tescil ettirmesi uygun görülmemektedir (Dörtgöz, 2010: 460). Sonuç olarak tapu müdürlüğünün yapılan istem ile ilgili olarak KK'nın 7. md.'si gereği belirtmeleri, Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazlar hariç diğer tüm taşınmazlara koyarak yerine getirmesi ve Maliye Hazinesine ait taşınmazlar yönünden ise reddetmesi gerekir.

Ancak bu hususun da TKGM'nin genelgelerinde açıklığa kavuşturulması gerektiği düşünülmektedir.

Bu konuda başkaca bir husus idarece taşınmaz üzerine konulması gereken belirmenin mutlak surette ne için, diğer bir deyiş ile taşınmazda yapılacak ne kadarlık bir kamulaştırma veya irtifak hakkı tesisi işlemi için olduğunun bildirilmesi gerektiği, taşınmaz üzerinde bu belirtmeyi gören şahsın bu belirtmenin içeriğinin ne olduğunu bilmesinin doğal ve kanuni bir hak olduğu düşünülmektedir. Buna bağlı olarak da 1467 sayılı Genelge'deki belirtme koyma şekli değiştirilmeli ve belirtmenin içeriğinin, kısmi kamulaştırma mı, taşınmazın belli bir kısmı üzerinde irtifak hakkı tesisi mi olduğunun belirtilmesine müsaade edilmesi gerektiği de ayrıca düşünülmektedir. Muallâk bir şekilde "...idaresince kamulaştırma kararı alınmıştır" ibaresinin uygun olmadığı düşünülmektedir.

2.1.2. Kayıtlardaki 7. Madde Gereği Belirtmenin Terkin Edilmesi

Çoğu tapu müdürlüğü, taşınmazlar üzerindeki 7. md. belirtmesini aynı md.'deki "... *İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10. md.'ye 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.*" hükmü gereğince resen terkin etmektedir. Ancak belirtmenin tescil tarihini, idarece kamulaştırma kararının alındığı tarihi ihmal etmektedir. Öte yandan bazı tapu müdürlükleri de bütün belirtmeleri ilgili idareye sorarak gelecek olan cevaba göre terkin etmektedir.

Bu konuda TKGM'nin 2001/10 sayılı Genelge'si mevcuttur. Genelge aynı zamanda açık ve net olmakla birlikte " K) Gç. 1. md. ile bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihte,

kamulaştırma kararı alınmış ancak henüz tebligata çıkarılmamış kamulaştırmalarda bu Kanun hükümleri, diğerlerinde önceki hükümler uygulanır. Buna göre, kamulaştırmaya konu taşınmaz mal üzerinde 31/b md.'si gereğince şerh mevcut ise, bu Kanun ile değiştirilen hükümler dikkate alınmaksızın, önceki hükümlerin uygulanacağı, diğer taraftan, taşınmaz malın üzerinde 7. md. uyarınca belirtme yapılmış ise, yürürlükten kalkan TMK.'nın 934/2. md.'si uyarınca, kamulaştırmayı yapan idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre verilerek, bu süre zarfında idarece mülga 13. md. uyarınca tebligatın yapıldığının bildirilmesi halinde önceki hükümler doğrultusunda, tebligatın yapılmadığının bildirilmesi ya da bu süre zarfında cevap verilmemesi halinde tebligat yapılmamış kabul edilerek adı geçen Kanun'la değiştirilen hükümler dikkate alınarak işleme yön verilmesi gerekmektedir.” (URL 5) şeklindedir. Burada dikkat edilecek hususlardan ilki Genelge'de bahsi geçen 1. md. 2942 sayılı KK'da değişiklik yapan 4650 sayılı Kanun'un geç. 1. md.'si olduğudur. İkincisi ve asıl en önemli olan kısmı ise tapu kayıtlarındaki terkin edilecek olan 7. md. belirtmesinde kamulaştırma kararının tarihinin 2942 sayılı KK'da değişiklik yapan 4650 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmiş olduğu 05.05.2001 tarihinden önce mi yoksa sonra mı olduğu ile ilgilidir. Buna göre belirtmenin ve dolayısıyla kamulaştırma kararının 05.05.2001 tarihinden önce olduğu hallerde tapu müdürlüğünün 2942 sayılı Kanun'un 4650 sayılı Kanun ile değişiklikten önceki 7. md.'deki “... Şerh tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde 13. md.'ye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir.” hükmü ve TMK' da 1026. md. ile karşılık bulan “Bir aynî hakkın sona ermesiyle tescil her türlü hukukî değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkin isteyebilir. Tapu memuru bu istemi yerine getirirse, her ilgili, bu işlemin kendisine tebliği tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkine karşı dava açabilir. “ hükmü gereğince idareye 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebligat yapması ve gelecek cevaba göre hareket etmesi, cevap verilmez ise resen kaldırıp sonucunu ilgili idareye TMK' nın 1019. md.'si gereğince bildirmesi gerekmektedir. Ayrıca şunu da belirtmek gerekir ki tebligata başlanılmamış olmasından kasıt, tebligatın yapıp da taşınmaz sahibinin eline geçip geçmediği yönünde değildir. Önemli olan tebligata başlanılmış olup olmadığıdır. Keza Y5HD'nin 16.03.2004 tarih, 2003/14001 E ve 2004/2943 K sayılı kararında “Taraflar arasındaki KK'nın 7. md.'si uyarınca tapu kaydı üzerine konulan kamulaştırma şerhinin kaldırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği

görüülüp düünüldü:

Dava, KK'nın 7. md.'si uyarınca tapu kaydı üzerine konulan kamulaştırma şerhinin kaldırılması istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kabulü ile tapu kaydı üzerine konulan kamulaştırma şerhinin KK'nın31/b md.'si uyarınca kaldırılmasına karar verilmiş, hüküm davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

KK'nın 7. md.'si uyarınca, kamulaştırma şerhinin kaldırılabilmesi için bu şerhin konulması tarihinden itibaren iki yıl içerisinde tebligata başlanılmamış olması gerekir. Ayrıca iki yıl içerisinde mal sahibine tebligatın yapılması da şart değildir.

Dava konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine konulan kamulaştırma şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde tapu malikine kamulaştırma işleminin tebliğe çıkarıldığı, ancak muhatabın tanınmadığından bahisle tebligatın bile tebliğ iade edildiği anlaşılmıştır. Bu durumda açılan davanın reddine karar verilmesi gerektiği gözetilmeden kararda gösterilen gerekçelerle davanın kabulüne karar verilmesi, Doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle HUMK'nın 428. md.'si gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine, 16.03.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.” (URL 4) şeklinde hüküm kurulmuştur. Ancak burada dikkat çeken bir husus 31/b konulmuş taşınmazda 7. md.'nin kaldırılmasına mahkeme karşı çıkmıştır. Kararın bu kısmı da bir çelişkidir. 31/b konulmuş taşınmazda 7. md. belirtmesinin ne işe yarayacağı veya kaldırılmasının ne gibi bir sakıncası olduğuna bir mana verilememiş olup, mahkemenin kararının, bu yönü ile yanlış olduğu düşünülmektedir.

Keza müfettişlerin tapu müdürlüklerinde yapmış oldukları denetimlerde “Satışı yapılan taşınmazın kaydında (beyanlar hanesinde) akitten önce (5.11.2007 t.1652 y.) mevcut 2942 sayılı Kanun'un 7. md.'sine göre yazılmış beyan bulunduğu; bu beyanın satışa ilişkin resmi senette belirtildiği görülmüştür. Anılan Kanun'un 7. md.'si ve idaremizin 2001/10 sayılı Genelge'si uyarınca, şerh tarihinden itibaren 6 ay içerisinde kamulaştırıcı kurum tarafından, kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak müzekkerenin ibraz edilmemesi halinde, taşınmazla ilgili herhangi bir işlem (satış vb.) sırasında ve/veya resen (ve harç tahsil edilmeden) terkini gerektiği bilinerek,

bundan sonraki uygulamaya anılan mevzuat hükümlerine göre yön verilmelidir.” (URL 5) şeklinde tekit konusu yaptıklarında, tapu müdürlükleri denetim yapan müfettişlerin tekitlerinin 7. md. belirtmelerinin hepsinin kaldırılması yönünde olduğu şeklinde düşünerek yanlış algılamakta ve belirtmenin tescil tarihindeki küçük ince ayrımı göz ardı etmektedir. Y5HD'nin 26.02.2003 tarih, 2003/20149 E ve 2003/431 K sayılı kararında kamulaştırmasız el atma ve el atılan yerin bedelinin tahsili ile alakalı dava ile ilgili olarak “.....4650 sayılı Kanununun geç. 1. md.'sine göre bu Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önce kamulaştırma kararı alınmış henüz tebligata çıkarılmamış kamulaştırmalarda bu Kanun hükümleri, diğer kamulaştırmalarda önceki hükümler uygulanır.

4650 sayılı Kanununun yürürlük tarihi 5.5.2001'dir. Kamulaştırma bedeli 19.12.1997 tarihinde bankaya bloke edilmiş, parselin tapu kaydı üzerine 2942 sayılı Kanununun 7. md.'sine göre şerh konulmuştur. Taşınmazın diğer paydaşları 5.5.2001 tarihinden önce tapuda ferağlarını vermişler ve kamulaştırılan bölüm ifraz edilerek yeni tapu oluşturulmuş ve davalı idare 1144/2520 payı devralmıştır.

Kamulaştırma kararı 5.5.2001 tarihinden önce alınıp bu tarihten önce de bir kısım paydaşları tarafından tapuda ferağlarının da verildiği anlaşıldığından 4650 sayılı Kanununun yürürlüğünden önceki hükümlere göre davaya bakılması doğrudur.

Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır, alınan raporlar yasa hükümlerine uygundur.

Taşınmaz malın tarım arazisi niteliğinde kabulü ile olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri üzerinden bilimsel yolla değerinin tespit edilmesinde ve buna göre kamulaştırma bedelinin artırılmasına karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir.

Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görülmediğinden usul ve yasaya uygun olan hükmün (ONANMASINA) ve onama harcının temyiz edenden alınmasına, 27.1.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi.” (URL 6) şeklinde hüküm kurulmuştur. Bu itibarla yukarıda da izah edildiği üzere 7. md. belirtmelerinin tescil tarihini de nazara alarak, kamulaştırma kararının alınmış olduğu tarih itibariyle dikkat edilerek, resen veya ilgili idareye sormak sureti ile terkin edilmesi gerekmektedir. Uygulamada herhangi bir işlem ile denk gelirse kaldırılması yönündeki uygulama yanlıştır. Bu uygulama şundan ileri gelmektedir; Tapu müdürlüğünün tapu kütüklerindeki 7. md. belirtmelerini arayıp bularak, kamulaştırma kararı tarihlerini irdelemek suretiyle kaldırma durumu olmadığından dolayı herhangi bir işlem ile denk gelmesi

halinde kaldırılmaktadır. Yoksa herhangi bir işlem ile de denk gelmese de tapu müdürlüğünün resen kaldırmasında bir sakınca bulunmadığı hatta aslında doğrusunun bu olduğu düşünülmektedir.

Aynı zamanda taşınmaza 31/b işlenilmesi talep edildiğinde 7. md.'nin herhangi bir hükmü kalmadığından TKGM'nin 1467 sayılı Genelge'sinde de belirtildiği üzere, 31/b'nin tarih ve yevmiye numarası ile kaldırılması gerekmektedir.

KK'da ve genelgelerde 7. md. belirtmesi ile ilgili olarak tebligatın yapılmış olduğunun anlaşılması halinde eski hükümlerin geçerli olacağı belirtilmekte ve bu hali ile 7. md. belirtmesinin terkin edilip edilmeyeceği hakkında başkaca bir veriye ulaşılamamaktadır. Bu halde tapu müdürlüğünün idareye yazdığı müzekkereye, tebligata başlanıldığı yönde cevap gelirse ne yapılacağı hususu ile ilgili bir düzenleme mevcut olmayıp, tapu müdürlüğü tarafından resen terkin işlemi yapılamayacağı, taşınmaz sahibinin de eğer şartları mevcut ise kamulaştırmasız el atma davası açması gerektiği veya belirtmenin terkin yönünde mahkemeden karar alması gerektiği düşünülmektedir.

2.1.3. Kayıtlara 31/b Konulması

Yürürlükten kaldırılan 6830 sayılı Kanun'un Memnu Muamele ve Fiiller başlıklı 32. md.'sindeki “*Aşağıda yazılı muamele ve filler memnudur Takdiri Kıymet Komisyonu azası ile ehli vukufların kendilerine resmen takdir edilen ücret haricinde herhangi bir suretle menfaat temin etmeleri; b) İstimlâk kararının tebliğinden sonra istimlâk bedelinin veya gayrimenkulün başkasına devir ve ferağ veya temlik...*” hükmü; 2942 sayılı Kanun'un 4650 sayılı Kanun ile değiştirilmeden önceki 31/b md.'si “*Kamulaştırma kararının tebliğinden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik...*” hükmü; 2942 sayılı Kanun'un 4650 sayılı Kanun ile değiştirildikten sonraki 31/b md.'si “*Mahkemece 10. md. uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğinden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik.*” hükmü uyarınca taşınmazda yapılacak herhangi bir tasarrufi işlem yasaklanmıştır.

TKGM tarafından, KK'nın tapu müdürlüklerinde nasıl uygulanacağı ile ilgili olarak muhtelif tarihlerde duyuru ve genelgeler çıkarılmıştır. 1467, 1531 (1995/13), 1555, 1564, , 2001/10, 2003/7 sayılı Genelge'ler, 26.01.2004 tarih ve 430 sayılı talimat ile 11.05.2011 tarih ve 3612 sayılı duyuru örnek olarak verilebilir. Bu genelgelerden halen kısmen de olsa

kullanılmakta olan 1467 sayılı Genelge ve eki yönerge ile 31/b'nin tapu kütüğünün beyanlar hanesine yapılması gerektiği ve bu belirtmeden sonra taşınmazın devir veya temlik veya mülkiyetten gayri bir ayni veya şahsi bir hak tesisinin mümkün olmadığı bildirilmişti. 08.12.1995 tarihinde 1995/13 (1531) sayılı Genelge yayınlanmış ve bu Genelge ile 31/b'nin temlik hakkını yasaklayan şerhlerden olduğundan dolayı, beyanlar hanesine belirtme şeklinde değil de şerhler hanesine işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

17 Ağustos 2013 tarih ve 28738 sayılı RG'de yayınlanarak yürürlüğe giren TST'nin "şerhler sütunu" başlıklı 46. md.'si "*Kütüğün şerhler sütununa kişisel haklar, tasarruf yetkisini kısıtlayan veya yasaklayan şerhler, geçici tescil şerhleri ile kanunlarda öngörülen diğer hususlar yazılır.*" şeklinde ve "tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeler" başlığının taşıyan 49. md.'si "*Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için;*

a) İhtiyatî tedbir için mahkeme kararı veya yazısı,

b) Kamu haczi, iflas veya konkordato ile verilen sürenin şerhi için yetkili merciin resmî yazısı,

c) Aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneği,

ç) Aile yurdu kurulması hâlinde mahkeme kararı veya yazısı,

d) Eşlerden birinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin kaldırılması hâlinde mahkeme kararı,

e) Kanunların yasaklayıcı şerh verilmesini öngördüğü diğer hâllerde kanunda belirtilen belgeler, aranır." şeklindedir.

Diğer taraftan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nde (TAKBİS) doğru işlem seçilip doğru şekilde sonuçlandırılması yetmemektedir. TAKBİS'de yapılan işlemin düzgün şekilde tapu kütüklerine aktarılması da gerekmektedir ki TST'nin 7. md.'sinde tapu kütükleri ana siciller arasında sayılmıştır. Bu madde gereği şerhi verecek tapu müdürlüğü, tapu kütüğünün şerhler sütununda kendisinden önce herhangi bir şerh mevcut ise bir satır atlayarak yoksa boş ilk satıra "2942 sayılı KK'nın 31/b md.'si gereği kamulaştırılmıştır." şeklinde şerh verip tarih ve yevmiye numarasını da belirtmelidir. Burada dikkat edilecek bir nokta taşınmazın tamamı kamulaştırılmaktaysa şerh işlenirken herhangi bir isim belirtmeye ihtiyaç bulunmasa da belli bazı paydaşların payları kamulaştırılmaktaysa bu paydaşların isimlerinin belirtilmesi

gerekmektedir. Ne var ki uygulamada idareler, taşınmaz paydaşları fiili olarak zeminde bölüşme yapmış olsalar dahi belli bir veya birden fazla paydaşın payının tamamı veya bir kısmı üzerinden işlem yürütmemektedir. Diğer bir ifade ile uygulamada paylı mülkiyeti olan bir taşınmazın belli bir kısmı kamulaştırılıyor veya belli bir kısmı üzerine irtifak hakkı kuruluyorsa aynı zamanda o taşınmazın paydaşları taşınmaz ile ilgili olarak fiili olarak zeminde yer paylaşımı yapmışsalar ve dolayısıyla yapılacak olan kamulaştırma işlemi taşınmazdaki belli paydaşları etkiliyor olsa dahi, idare tüm paydaşlar üzerinden işlem yapmaktadır. Bu durumda da tapu sicil kayıtlarına belli paydaşların payları üzerine değil de tüm taşınmaz üzerine şerh düşülmektedir.

Yine bu şerhin tapu sicil kayıtlarına işlenmesi esnasında, bu şerhle ilgili olarak tapu kütüğünün beyanlar hanesine daha evvelden işlenmiş bir 7. md. belirtmesi mevcut ise bu belirtmenin de TKGM'nin 1467 sayılı Genelge'si uyarınca aynı tarih ve yevmiye numarası ile terkin edilmesi gerekmektedir.

Günümüzde hala uygulamada anılan bu şerhin nereye konulacağı hususunda tereddüt yaşandığı veya yanlış uygulamaların yapıldığı görülmektedir. Örneğin; Müfettişlerce tapu müdürlüklerinde yapılan denetimlerde 31/b'nin beyanlar hanesine belirtme şeklinde tescil edildiği görülmüştür. Müfettiş cevaplı raporlarında "*Köyü, 40 parsel sayılı, tarla vasıflı taşınmazın tamamı Cuma oğlu Hüseyin adına kayıtlı iken T.C. Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş. İl Müdürlüğünün, ...Tapu Müdürlüğüne hitaben yazdığı 30.05.2011 tarih ve 2353/291731 sayılı yazılarında, ".... Köyü 40 parseldeki 1418,82 m2'lik daimi irtifak hakkının bedelinin tespiti ile Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (TEDAŞ) Genel Müdürlüğü adına tesisi içinasliye hukuk mahkemesine 2009/20 esas sayılı dosya ile dava açıldığından " bahisle anılan taşınmaz üzerine 2942 sayılı yasanın 31/b md.'si uyarınca şerh verilmesi talep edilmiştir. Bahis konusu talebin müdürlükçe, 01.06.2011 tarih ve 2462 yevmiye ile karşılandığı, ancak 31/b md.'si şerhinin, anılan taşınmazın beyanlar hanesine yazıldığı görülmüştür...Tapu Sicil Tüzüğü'nün 54 ve 57/c md.'si gereğince, 2942 sayılı kanunun 31/b md.'si şerhi, taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu kütük sayfasının şerhler hanesine tescil edilmelidir."* (URL 5) şeklinde yer verilmiş ve Tapu Dairesi Başkanlığınca da tekide iştirak edilmiştir. 17.08.2013 tarih ve 28738 sayılı Rg'de yayınlanarak yeni TST yürürlüğe girmiştir. Yukarıda geçen 54. ve 57/c. md.'ler yeni TST'de 46. ve 49. md.'lere tekabül etmektedir.

2.1.4. Kamulaştırma Şerhi'nin Ne olduğunun Anlaşılmasını

Tapu müdürlüklerinde tapu sicil kayıtlarında 32/b şerhi, 31/b şerhi veya 7. md. belirtmeleri ile ilgili olarak çok farklı şekillerde beyanlar hanesine işlenmiş belirlmelere rastlanılmaktadır. Burada bahsi geçen 32/b şerhi, 6830 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 32. md.'sinin b fıkrasıdır. 1467 sayılı Genelge'nin 1531 sayılı Genelge ile düzeltilmesine kadar veya düzeltilmesinden sonra da yanlış uygulamalardan dolayı şerhler sütununa işlenmesi gerekirken beyanlar hanesine işlenmiş bulunan;

“ Taşınmaz istimlâk edilmiştir. Tarih yok ,yevmiye yok”,

“ Taşınmaz kamulaştırılmıştır. tarih var, yevmiye var ”,

“ Taşınmaz kamulaştırılacaktır tarih yok, yevmiye yok”,

”Taşınmaz istimlâk edilecektir tarih yok, yevmiye yok”,

”Taşınmaz ...'nın yazısına istinaden kamulaştırılmıştır. Tarih yok, yevmiye yok”,

“Taşınmaz'nın yazısına istinaden kamulaştırma Tarih var,yevmiye var”,

”Kamulaştırma kararı alınmıştır...”,

”... idaresinin kamulaştırması...” şeklinde istimlâk veya kamulaştırma ifadeleri bulunan çok değişik belirlmeler veya şerh olması gereken belirlmeler bulunmaktadır.

Bu şerh veya belirlmelerin tapu müdürlüğü çalışanlarınca iyi irdelenmesi ve evvela bu şerhin konusunun ne olduğunu netleştirmeleri, beyanlar hanesine işlenmiş 7. md. belirtmesi olarak düşünmemeleri gerekmektedir. Örneğin ... ilçesi ... köyü 1418 nolu parsel üzerinde 28.11.1969 tarihinde 459 yevmiye numarası ile istimlâk şerhi tesis edildiğinden bahisle anılan taşınmaz maliklerinden ½ hisse maliki Halil oğlu Ahmet ... tarafından satışının yapılması istendiğinden bahisle satış işleminin yapılıp yapılmayacağı ile ilgili olarak tapu müdürlüğünce 19.06.2006 tarih ve ... sayılı yazı ile TKGM ... Bölge Müdürlüğünden görüş istenmiştir. Anılan Bölge Müdürlüğü 26.09.2006 tarih ve bila sayılı görüş yazısında görüş konu belirtme veya şerh ile ilgili olarak evvela 7. md. belirtmesi mi yoksa 31/b mi olduğu konusunun netleştirilmesini, netleştirilemiyor ise kamulaştırma kararının alınıp alınmadığı, kamulaştırma kararının ilgisine tebliğ edilip edilmediği, milli bankalardan birinde hisse sahibi ilgilinin adına açılan bir hesap numarasına kamulaştırma bedelinin bloke edilip edilmediğinin araştırılmasını, bu üç şarttan herhangi birinin yokluğu halinde şerhin mahiyetini 7. md.

belirtmesi kabul edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Bunların yanında bahsi geçen belirtme veya şerhin evraklarına ulaşılamaması halinde yevmiye defterinden şerh veya belirtmeyi koyan idarenin tarih ve sayısı tespit edilerek ilgili idare ile irtibata geçilmeli ve durum izah edilerek, gelecek olan cevaba göre işleme yön verilmesi gerekmektedir (URL 5).

2.1.5. 31/b Bulunan Taşınmazın İmara Tabi Tutulması

TMK'nın 705. md.'si kamulaştırma işlemini, mülkiyeti tescilden önce geçiren işlemler arasında saymıştır. Dolayısıyla 31/b ile mülkiyet el değiştirmiş sayılmaktadır. Tedbir gibi mülkiyeti kısıtlayıcı şerhler bile imar uygulamasını engellemezken 31/b'nin imar uygulamasını engellemesi düşünülemez. Çünkü burada sadece mülkiyet el değiştirmiştir. Burada dikkat edilecek bir nokta vardır ki 31/b'nin taşınmazın ne kadar kısmını kapsadığı veya taşınmazın tamamı veya belli bir kısmı üzerinde irtifak hakkı tesis edilecek olduğudur.

Taşınmazın tamamı kamulaştırılmış ise Sarı'ya göre kamulaştırma işlemiyle kamu yararı sağlanmakta olduğundan, dolayısıyla kamulaştırılan taşınmaz mal kamu malı sayılacağından bu taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı gibi herhangi bir kesinti yapılmaması gerekmektedir. Çünkü taşınmaz artık özel mülkiyet olmaktan çıkmıştır. Tapu kayıtlarında görülen malik sadece şeklen mevcuttur. Bu yüzden bu şerhi taşıyan taşınmaz imar uygulamasına nasıl girerse öyle çıkması gerekmektedir ki tamamı kamulaştırmaya konu olan bir taşınmaz mal imar uygulamasına girdiği zaman, düzenleme ortaklık payı gibi herhangi bir kesinti yapılmaksızın aynı yüzölçümü, yeni ada ve parsel numarası ile tescil edilmeli ve üzerindeki 31/b aynen yeni oluşan taşınmazın şerhler hanesine yine şerh konulduğu tarih ve yevmiye numarası ile aynen nakledilmelidir (URL 10). Keza Danıştay 6. Dairesi 19.02.2013 tarih, 2001/2999 E ve 2003/1045 K sayılı hükmü ile kamu malının imar planındaki amacına göre kullanım şekli değişmediği sürece değer artışından bahsedilemeyeceği ve dolayısıyla düzenleme ortaklık payının bu taşınmaz mal için alınamayacağına karar vermiş olup karar "*ÖZETİ: Parselasyon işlemi imar planında okul alanı olarak ayrılan ve bu amaçlı kullanımı devam eden taşınmazda değer artışı yaratmayacağından, düzenleme ortaklık payı alınmayacağı hakkında*

Temyiz İsteminde Bulunanlar:1-İl Özel İdare Müdürlüğü

2-... Valiliği

Vekili:Av. ...

Karşı Taraf :... Belediye Başkanlığı

Vekili :Av. ...

İstemın Özeti :... idare mahkemesinin ... günlü, ... sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenilmektedir

Savunmanın Özeti: Savunma verilmemiştir.

Danıştay Tetkik Hâkimi Şule Tataroğlu'nun Düşüncesi: Temyiz isteminin reddi ile mahkeme kararının onanması gerektiği düşünölmektedir.

Danıştay Savcısı Saadet Ünal'ın Düşüncesi: Temyiz dilekçesinde öne sürölen hususlar, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49/1. md.'sinde belirtilen nedenlerden hiçbirisine uymayıp İdare Mahkemesince verilen kararın dayandığı hukuki ve yasal nedenler karşısında anılan kararın bozulmasını gerektirir nitelikte görölmemektedir.

Açıklanan nedenlerle, temyiz isteminin reddiyle İdare Mahkemesi kararının onanmasının uygun olacağı düşünölmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hâkiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği göröşöldü:

Dava, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı ... Vilayeti İl Özel İdare Müdürlüğüne ait üzerinde ilköğretim okulu bulunan taşınmazı da kapsayan alanda 3194 sayılı Yasanın 18. md.'si uyarınca parsellasyon yapılmasına ilişkin ... günlü, ... sayılı işlemin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, 3194 sayılı yasanın 18. md.'si uygulamalarında bağımsız parsel verilememesi durumunda aynı şart ve değerde hisseli parsel verilmesinin mümkün olduğu, düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra yapılaşma ve imar durumuna göre yeni

oluşturulacak parselin hisseli verilmesinin hukuka aykırı olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacılar vekilince temyiz edilmiştir.

3194 sayılı Yasanın 18. md. 'sinde, belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar sahanın düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebileceği, hükme bağlanmıştır.

Dosyada yer alan belge ve bilgilerin incelenmesinden, okul alanı olarak kullanım amacı devam ettiği anlaşılan ve imar planında da bu amacın sürekliliği sağlanan uyumsuzluğa konu taşınmazın parselasyon işlemi sonucunda değerinin artması söz konusu olmadığından, okul alanından düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmak suretiyle tesis edilen parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Bu durumda, mahkeme kararında isabet bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle ... İdare Mahkemesinin ... günlü, ... sayılı kararının BOZULMASINA, 19.2.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi.” (URL 4) şeklindedir.

Diğer taraftan 31/b taşınmazın sadece bir kısmının mülkiyetini kapsıyor ise bundan sonra taşınmazda idarenin hissesi de var demektir. Buna göre imar uygulamasına yön verilmesi gerekmektedir ki kamulaştırılacak kısmın aynen muhafaza edilerek imar uygulamasından sadece düzenleme ortaklık payı (DOP) veya herhangi bir kesinti yapılmamış olarak çıkması ve üzerine 31/b'nin aynen aktarılması gerekmektedir. Kamulaştırma işleminden arta kalacak olan kısım ile ilgili olarak da normal imar uygulaması sürecinin devamı gereği DOP veya başkaca bir kesintinin yine diğer parsellerde olduğu gibi kesilerek çıkması ve üzerine 31/b'nin nakledilmemesi gerekmektedir. Bu konu ile ilgili olarak 1467 sayılı Genelgede “... Ancak; kısmi kamulaştırmalarda, kamulaştırmadan arta kalan parça üzerinde malikin tasarruf hakkının durdurulması düşünülemeyeceğinden, tapu kaydına 31/b konulmakla beraber kamulaştırma yahut imar planı veya ilgili bakanlıkça onanmış özel plan ve projesinde gösterilen kamulaştırılacak kısım ile kamulaştırma dışında bırakılan kısım maliklerinin talep ve muvafakatleri aranmaksızın ifrazen ayrılarak, şerhin kamulaştırılan taşınmaz malın beyanlar hanesine nakledilmesi gerekir...” denilmiştir.

Buna göre imar uygulamasını yapan idare, kamulaştırma yapan idareyle irtibata geçmeli ve kadastro müdürlüğüne kamulaştırma planına uygun olarak ifraz değişiklik beyannamesini düzenletmelidir. Kadastro müdürlüğüne beyannamenin düşünceler sütununa 1467 sayılı Genelge gereği resen kamulaştırmadan dolayı yapılan ifraz ve şerh durumu izah edilmelidir. Tapu müdürlüğü, kadastro müdürlüğüne düzenlenen değişiklik beyannamesine göre taşınmaz malın ifrazını gerçekleştirmeli ve sadece kamulaştırılacak kısım üzerine 31/b işlemelidir. Burada dikkat edilecek bir hususta yapılacak ifraz işlemi ile ilgili olarak herhangi bir encümen kararı gibi bir evrak aramaya gerek yoktur.

Ayrıca buna benzer bir konuda; kamulaştırılan taşınmaz malın, ihtiyaç fazlası kısmının ifrazen ayrılarak satılması için idarece yapılan talepler ile ilgili olarak tapu ve kadastro müdürlüklerinde tereddüde düşülmüştür. Bu konu ile ilgili olarak TKGM, 2026 sayılı talimatı ile herhangi bir encümen kararı vs. aramaya gerek olmadan kamulaştırma terk planı ve kararı çerçevesinde işlemin karşılanması gerektiği yönde talimat vermiş ve durumu açıklığa kavuşturmuştur.

31/b, taşınmazın tamamı veya belli bir kısmı üzerinde herhangi bir irtifak hakkı tesisini kapsıyor ise burada imar uygulamasının tescilinde veya uygulama evraklarının kontrolünde normal parseller için izlenen yollardan başkaca bir yol izlemeye gerek bulunmamaktadır. Ancak kamulaştırmayı yapan idareler ile özellikle kadastro müdürlüğü irtibatlaşmalı ve 31/b'nin sadece ilgili parsellere nakledilmesi için konuya netlik kazandırmalıdır. Bunu da kamulaştırma planları ile imar uygulaması planlarını çakıştırmak veya başka suretle kontrolünü sağlayarak, irtifak hakkının tesis edilmiş olduğu veya tesis edileceği parselleri belirleyip imar uygulaması dosyasını tescil için tapu müdürlüğüne gönderirken tescil istem yazısında bu hususu belirtmelidir. Bunun sonucunda tapu müdürlüğü, imara girecek olan 31/b bulunan parsellerdeki şerhi, imar uygulaması sonucu oluşacak olan yeni parsellerden sadece ilgili parsellere aktaracaktır (URL 10).

Sonuç olarak 31/b imar uygulaması mani olmamakla birlikte imar uygulaması kamulaştırma gibi geniş bir konu olduğundan bu konu daha fazla irdelenmeyecektir.

2.1.6. 31/b Bulunan Taşınmaz ile İlgili Devir ve Aynı Hak Tesis İşlemleri

Tapu müdürlüklerinde yapılan iş ve işlemlerde yukarıda da değinildiği üzere farklı

şekillerde veya farklı yazım tarzlarında da olsa üzerinde kamulaştırma ile ilgili bir beyan veya şerh görüldüğü zaman, bunun evvela 7. md. mi yoksa 31/b 'mi olduğunun bilinmesi, bilinmiyor ise irdelenmesi gerekmektedir. 31/b olan taşınmaz ile ilgili devir, temlik gibi her ne surette olursa olun işlemlerin yerine getirilmemesi gerekmektedir. Müfettişlerce yapılan denetimler sonucu “... Mahallesi ...392 ve 396 parseller Fatma ve iştirakçileri adına tescilli ve 392 parselin üzerinde 2942 sayılı Kanun 3 l/b md.'si uyarınca şerh bulunmakta iken; Fatma , Noterliğinde gerçekleştirilen 18.03.2010 tarih 393 yevmiye numaralı ÖKBA işlemi ile söz konusu taşınmazları İsmail'e temlik ettiği ve bahse konu temlik işleminin 23.03.2011 tarih 269 yevmiyeli işlemle sicile tescil edildiği anlaşılmıştır. Teftiş esnasında yapılan hatanın tespiti üzerine; Müdürlük personeline İsmail'e ulaşılarak, (18.08.2011 tarih ve 599 yevmiyeli işlemle) 392 parseline ilişkin hakkından feragati sonucunda sicil, 23.03.2011 tarih 269 yevmiyeli işlem öncesindeki haline kavuşturularak hukuka aykırılığın giderildiği görülmüştür.31/b şerhinin; devir ve ferağ veya temlike engel olması sebebiyle, yapılan işlemler sonucunda cezai, idari ve mali sorumluluk doğabileceği de hatırlanarak bundan sonra daha dikkatli olunmalıdır. Tapu Dairesi Başkanlığınca da tenkide iştirak edilmiştir.” (URL 5).

Bu konuda sıkça karşılaşılan sorunlardan bir tanesi 31/b mevcut taşınmazlarda intikal ve intikalden sonra yapılan rıza-i taksim gibi işlemler ile gündeme gelmektedir.

Bunlara benzer şekilde, nadir de olsa tapu müdürlüklerince, 31/b bulunan taşınmazlarda şerh koyduran idarenin muvafakatı ile başkaca işlemlerin yapıldığı görülmektedir.

Dörtgöz, taşınmazdaki 31/b'nin içeriğinin, şerhe ilişkin kamulaştırma harita ve belgelerinin kontrolünden veya idare ile yapılacak yazışma ile irtifak hakkı tesisi ile ilgili olduğunun tespit edilebildiği durumlarda; bu şerhin, malikin mülkiyet hakkındaki tasarruf hakkını engellemediğini ifade etmektedir. Dörtgöz'e göre mülkiyet ile ilgili işlem yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamakta ve işlem yapıldıktan sonra idareye bilgi verilmesi gerekmektedir (Dörtgöz, 2010: 468). Ancak bu konuda Dörtgöz'ün veya muvafakat almak sureti ile işlem yapan tapu müdürlüklerinin düşüncesinin yanlış olduğu düşünülmektedir. Çünkü 31/b, tarafların anlaşamadığını ve kamulaştırma işlemi ile ilgili olarak adli aşamaya geçilmiş olduğunu bildirmektedir. Taşınmaz el değiştirdiği takdirde KK'nın 10. maddesine istinaden verilmiş kamulaştırma kararı ibraz edildiğinde, tapu

müdürlüğü taraf teşkili oluşmadığından bahis ile işlemi red edecektir. Keza 6100 sayılı HUMK'nın "Dava konusunun devri" başlıklı 125. maddesi " (1) Davanın açılmasından sonra, davalı taraf, dava konusunu üçüncü bir kişiye devrederse, davacı aşağıdaki yetkilerden birini kullanabilir:

a) İsterse, devreden tarafla olan davasından vazgeçerek, dava konusunu devralmış olan kişiye karşı davaya devam eder. Bu takdirde davacı davayı kazanırsa, dava konusunu devreden ve devralan yargılama giderlerinden müteselsilen sorumlu olur.

b) İsterse, davasını devreden taraf hakkında tazminat davasına dönüştürür.

(2) Davanın açılmasından sonra, dava konusu davacı tarafından devredilecek olursa, devralmış olan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden itibaren devam eder." şeklindedir. Dolayısı ile hükmen tescil kararlarında taşınmaz el değiştirmiş ise HUMK'nın 186. maddesine göre davacının yeni maliki taraf kabul edip davasına devam etmesi, diğer bir deyiş ile mahkeme kararında hissesi hükmen elinden alınan kişi ile tapuda malik olarak gözüken isimlerin birbirini tutması, taraf teşkilinin sağlanmış olması gerekmektedir. Bu konu ile ilgili olarak Dörtgöz taşınmazlarda mahkeme kararlarının ancak davada taraf teşkil edenler için hüküm teşkil ettiğini, davada davalı veya davacı olarak taraf olanları bağladığını kaleme almıştır (Dörtgöz, 2010 :510).

Diğer taraftan KK'nın 31. md.'si açıkça şerh konulduktan sonra taşınmazın devir, ferağ veya temlikini kati surette yasaklamış ve herhangi bir ayırım yapmamış veya istisna tanımamıştır. 33. md.'si ile de cezai hükümlere bağlamıştır. Taşınmaz sahiplerinin kendi aralarında harici yaptıkları alım-satım, taksim vb. işlemler tapu müdürlüğünü bağlamadığı gibi tapu müdürlüğünün bu şekilde bir işleme dâhil olmamasının gerektiği düşünülmektedir.

Yine benzer bir konu olarak 31/b şerhinin, irtifak hakkı için konulmuş olduğu durumlarda, taşınmaz sahibinin taşınmazın intifa hakkını üzerinde bırakarak kuru mülkiyeti bir başkasına devretmesi irdelenecek olursa, bu durumun da mümkün olmadığı düşünülmektedir; 31/b, kamulaştırma işleminin mahkemeye intikal etmiş olduğunu ve tapu maliklerine tebligatın çıkarılmış olduğunu bildirmektedir ki taşınmazın el değiştirmesinden ötürü davadaki taraf teşkili bozulacaktır. Bunun yanında KK'nın 8/1. md.'si öncelikle satın alma sureti ile kamulaştırma yapılmasını emretmiş olduğundan, mülkiyet değişikliği bu safhada da sorun çıkaracaktır. İdarenin yeni malik ile anlaşma yapmaya çalışması gerekecek, bu mümkün olmaz ise mahkemenin tekrar, KK'nın 10/5. md. uyarınca anlaşmaya davet

etmesi gerekecektir ki, Kanun'da mülkiyet el değiştirir ise nelerin yapılması gerektiği yönde yukarıda yazılı olduğu şekilde yeni malik ile tekrar anlaşma yapılması gibi bir madde bulunmamaktadır veya yeni malik ile bu şekilde tekrar anlaşma yapılmaya çalışılması yönünde de bir madde bulunmamaktadır. Çünkü bu tür işlemlere izin verilmemiştir. Sonuç olarak 31/b'nin izah edilenler doğrultusunda kuru mülkiyetin devrini de engellediği düşünülmektedir.

2.1.7. Hisse Hatası Bulunan Taşınmazların Kamulaştırılması

Tapu müdürlüklerinde tapu kütüklerinin çok iyi muhafaza edilmeleri gerekmektedir. Bu konu ile ilgili TST'nin 67/3 md.'si bir taşınmazın kütük sayfasının yıpranma kopma gibi bir durumla karşı karşıya olması veya okunamaz hale gelmesi nedeni ile sayfanın resen kapatılıp yeni bir sayfaya nakledilmesini ön görmektedir. Bazen bahsi geçen nakletme işlemlerinin yapılması esnasında, bazen yanlış yazım hataları sonucu, bazen de intikal işlemleri ile hisselerin bölünmesi ile yapılan tasarrufi işlemlerde, taşınmaz hisse hatası bulunan bir taşınmaz konumuna getirilmektedir.

Bu tür hisse hatası olan parsellerde işlem yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Örneğin, taşınmazda mevcut 3 paydaştan 2 tanesi kendi arasında alım-satım yaparken yanlış hisse hesaplaması sonucu, iki kişide oluşan hisse hatası ile taşınmazın diğer paydaşının herhangi bir ilgisinin olmadığından dolayı, bu kişinin işlemlerinin engellenmesi, durdurulması veya taşınmazda hisse hatası olduğundan bahis ile bekletilmesi düşünülemez.

Öte yandan hisse hatası olan bir taşınmazdaki hisselerin kamulaştırma işlemleri yapılırken hesaplanan kamulaştırma bedellerinde hisse hatasının büyüklüğüne göre gerçeği yansıtmayan çok farklı bedeller ortaya çıkmakta, bu durumda da TMK'nın 1007. md.'si gereği sorumluluk doğmaktadır.

Şöyle ki hisse hatasından dolayı kamulaştırma işlemi yapılan paydaşın taşınmazda payına düşen miktar artmakta veya azalmakta ona göre de aldığı bedel artmakta veya azalmaktadır. Aynı şekilde idarenin ödediği kamulaştırma bedeli de artacak veya azalacaktır. Her halükarda iki taraftan biri zarar etmiş olacaktır. Bu nedenle her türlü işlemde olduğu gibi kamulaştırma ile ilgili işlemlerde de tapu müdürlüğü çalışanlarının dikkatli olması ve hisse

kontrollerini yapmaları gerekmektedir.

Örneğin Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının, 09.08.1990 tarihli ve 3234 sayılı talimatına göre “... köyü, ... parsel nolu 40400.56 m² miktarlı tarla vasıflı taşınmaz malın 3/40 hissesi H... Özcan adına kayıtlı iken malik vekili tarafından satış talebinde bulunulması üzerine, 3/40 hissenin çoğaltılması esnasında 3030/40400 hisse olması gerekirken 3300/40400 hisse olarak yanlış tescil edildiği, H... Özcan uhdesinde hiçbir hisse kalmaması gerekirken hissedeki hata sonucu 270/40400 hisse kaldığı ve bu hissenin de 06 Şubat 1975 gün ve 822 yevmiye ile Muzaffer oğlu O... K... 'ya satıldığı ve imar uygulaması sonucu oluşan parsellerde de halen bu şahıs adına kayıtlı bulunduğu anlaşılmıştır.”

TMK'nın 1027. md.'si ilgililerin yazılı rızalarının olmadığı durumlarda tapu müdürlüğünün tapu sicilindeki hataları ancak, mahkeme kararı ile düzeltebileceğini; TST'nin 72/1. md.'si “*Tapu sicilinde değişiklik, hak sahibinin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır.*” şeklinde: TKGM'nin 1458 sayılı Genelge'si tapu siciline kayıtlı taşınmazların, devir ve temlik gibi işlemler esnasında tapu müdürlüklerince meydana getirilen her türlü hatanın, ilgililerinin yazılı taleplerinin veya muvafakatlerinin alınarak düzeltilmesi gerektiğini (URL 5), TST'nin 74/7. md.'si yine tapu kütüğü, yevmiye defteri gibi sicillerde belgesine aykırı tescil veya esaslı yazım hatalarının düzeltilebilmesini ilgilisinin yazılı oluru ile mümkün olduğunu ve bu olurun sağlanamaması halinde beyanlar hanesine hisse hatasının belirtilerek, 26.09.2011 tarih ve 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre işlem yapılması gerektiğini bildirmektedir. Yukarıda bahsi geçen tapu sicil muhafızlıklarından kasıt tapu sicil müdürlükleridir. Buna göre, O... K... 'nın, satın almış olduğu hissenin, imar uygulaması sonucu yeni oluşan parsellerdeki mülkiyetleri tespit edilerek, tapu kayıtlarından terkin edilmesi gerekmektedir. Bunun için adı geçen yazılı talebi alınmak sureti ile işleme yön verilmelidir. Düzeltme işlemine yanaşmaması halinde ise düzeltmenin 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümleri doğrultusunda düzeltilmesi yoluna başvurulmalıdır.

Hisse hatası mevcut taşınmaz ile ilgili olarak idare ile taşınmaz mal paydaşlarının mevcut hatadan dolayı, daha sonra mevcut hissede artma veya azalma olacağını da bilerek ve bundan dolayı doğmuş ve doğacak her türlü hukuki vecibeleri kabul ederek işlem yaptırımlarında da tapu müdürlüğü açısından herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

Diğer taraftan bazı tapu müdürlüklerince, tapu kayıtlarında bulunan hisse hatası gibi

durumların, idarelerin 7. md. gereği idari belirtme yaptırmadan önce elde ettikleri tapu kayıtlarında veya belirtme yapılması sonrası kendilerine gönderilen tapu kayıtlarında zaten belli olduğundan dolayı, hatadan doğacak sorumluluğun idareyi de bağladığı, bu tapu müdürlüklerince düşünülmektedir. Ancak bu tapu müdürlüklerinin, TMK'nın şimdiye kadar tezde açıkça hiç geçmeyen 1007. md.'sindeki “*Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.*” hükmü uyarınca, bu konuda dikkatli olmaları gerektiği düşünülmektedir.

2.1.8. 31/b Mevcut Taşınmaza Başkaca Şerh ve Belirtme İşlemleri

7. md. belirtmesi veya 31/b mevcut olan taşınmaza haciz, tedbir şerhi vb. şerhlerin işlenilmesi, başkaca idareler tarafından 31/b veya 7. md. belirtme konulması gibi talepler tapu müdürlüklerinde en çok tereddüt yaratan konulardandır.

2.1.8.1. 31/b Bulunan Taşınmaza Haciz İşlenmesi

TMK'nın 705. md.'si “*Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.*” hükmünde olup, kamulaştırmayı tescilsiz iktisap nedenlerinden saymıştır. Dörtgöz, tapu müdürlüğünün taşınmazın tapu kütüğündeki şerhler hanesindeki 31/b' den, kamulaştırmanın kesinleştiğini anladığını, bundan sonra şeklen tapu kayıtlarında malik olarak görülen şahsın borcundan dolayı haciz işlenemeyeceğini, hatta tescilsiz iktisap ile edinen idarenin borcundan dolayı ise haciz şerhinin işlenmesinin caiz olduğunu vurgulamıştır. Yine Dörtgöz, üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırması ile ilgili olarak taşınmaz üzerindeki hacizlerin kamulaştırma anında bedele dönüştüğünü, 31/b'nin kısmi kamulaştırma için konulmuş ise taşınmazın arta kalan kısmı için, kamulaştırma sureti ile irtifak hakkı tesisinde ise zaten mülkiyet ile ilgili bir işlem yapılmayacağından, mülkiyet için haciz şerhi işlenmesinin mümkün olduğunu belirtmektedir (Dörtgöz, 2010: 469).

Ancak tapu müdürlüklerinin “Taşınmazın ... m²'lik kısmı kamulaştırılmıştır.” veya

“Taşınmazın ... m²’lik kısmı üzerindeki irtifak hakkı kamulaştırılmıştır.” şeklinde şerh vermeleri şu andaki mevzuata uygun düşmemektedir. Çünkü 31/b’nin, TKGM’nin 1467 sayılı ve 1995/13 sayılı Genelge’lerine göre “2942 sayılı Kanun’un 31/b md.’si gereğince kamulaştırılmıştır, tarih, yevmiye “ (URL 5) şeklinde tescil edilmesi gerekmektedir. Diğer taraftan taşınmaz üzerindeki 31/b’nin taşınmazın tamamını mı kapsadığı veya ne kadarlık kısmını kapsadığı, irtifak hakkı tesisi için mi konulduğu, idarelerin yazılarından da çoğu zaman anlaşılammaktadır. Anlaşılsa da yukarıda değinildiği gibi mevzuat dâhilinde bu şekilde ayrıntılı şerh verilmesi mümkün olmamaktadır. 31/b bulunan taşınmaz üzerine haciz şerhi işlenmesi veya beyanlar hanesine bir belirtme yapılması söz konusu olduğu zaman tereddütler yaşanmakta ve TMK’nın 1007. md.’si de dikkate alınarak birbirinden farklı uygulamalar çıkmaktadır.

... Genel Müdürlüğü ... Tapu Müdürlüğüne 05.09.1995 tarih ve 1604 sayılı yazısı ile yazı ekindeki listede yazılı ve üzerinde 7. md. şerhi bulunan taşınmazlarda yapacağı sulama kanalları için kamulaştırma işlemine ilişkin olarak, paydaşları namına kamulaştırma bedellerini T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’ne yatırmış olduğunu ve ... Noterliği vasıtası ile de ilgili paydaşlara tebligat yaptığından bahis ile taşınmazlara 31/b işlenilmesini talep etmiştir. Bunun üzerine adı geçen Tapu Müdürlüğü, taşınmazlara “2942 sayılı Kanun’un 31/b md.’si uyarınca kamulaştırılmıştır. 05.09.1995 tarih, 1786 yevmiye” şeklinde şerh işlemiştir. Bu parselle ilgili olarak Tapu Müdürlüğüne ..09/2013 tarihinde ifraz ve kamulaştırma işlemi yapılmıştır. Ancak burada bir hata söz konusudur. O da idarenin 1995 senesinden bu tarihe kadar, bu taşınmazı Tapu Müdürlüğünde ifraz işlemlerini yaptırmamış olmalarıdır. Bu taşınmaza haciz şerhi talebi gelseydi, tapu müdürlüğünün bu haczi reddetmesi, olasılıklar dâhilindedir. Bu durumda şöyle bir durum söz konusu olabilecektir: Tapu Müdürlüğü haciz talebini, hatta farklı zamanlarda gelen haciz taleplerini, taşınmazın kamulaştırıldığını açıklayarak red etmiş olsa dahi, daha sonra taşınmazın tamamı değil de, bir kısmının kamulaştırıldığı ortaya çıkacaktır. Hacizlerin, taşınmazların kamulaştırmadan arta kalan kısımları için tapu kütüklerine şerh verilmesi talep edildiğinde ise tapu kütüğüne şerh edildikleri tarih ve yevmiye numaralarında, sıra itibariyle kaymalar olacak, tapu müdürlüğü çalışanları görevlerini tam olarak yerine getirmediüklerinden, soruşturma geçirme durumuyla karşılaşacak ve hatta sorumlu durumda kalacaklardır (TMK md. 1007). Çünkü Yevmiye defterine, tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren haciz işlemlerinin birbirine üstünlükleri yevmiye defterine yazıldıkları tarih ve sıra numarasına göre belirlenmektedir (TST md.23/1).

Şu hali ile her 31/b bulunan taşınmazın kamulaştırılmış ve mülkiyetinin tescilsiz iktisap ile idareye geçmiş olduğundan bahsetmenin mümkün olmayacağı düşünülmektedir. Haciz taleplerinin red edilmesi veya şerh edilmesi yönünden kamulaştırma bedelinin bankaya yatmış olup olmadığının belli edilmesi açısından KK'da 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesi ve sonrası olarak iki grupta değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

2.1.8.1.1. 4650 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik Öncesi

4650 öncesi kamulaştırma işlemi, rıza-i yoldan yapılamadığı takdirde, kamulaştırma için 13. md. gereğince tebligat ile mahkeme ve 31/b şerhi konulması sürecine girilmiştir. Değişiklik öncesi 2942 sayılı Kanun'un 13. md.'si "*Kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın, 7. md.'deki usule göre tespit edilen sahibi, zilyet ve diğer ilgililerden adresi tespit olunanlara tebliğ edilmek üzere; kamulaştırılacak taşınmaz malın kamulaştırılmasına uygun ölçekli bir plan veya ölçekli krokisi, kamulaştırma kararı, takdir olunan kıymeti, kamulaştırma karşılığının veya ilk taksidinin milli bankalardan birine hak sahibi adına yatırıldığına dair, belge, kamulaştırılmanın hangi idare yararına yapıldığı ve açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği bedelin bankaya yatırıldığı tarihten başlayarak otuz gün içinde notere verilir...*" hükmündedir.

Burada ilk olarak dikkat edilmesi gereken nokta taşınmaza 31/b şerhi işlendiği zaman zaten kamulaştırma bedeli milli bankalardan birine yatırılmış durumdadır. Bu arada şunu da belirtmek gerekir, taşınmaz sahibi ile ilgililerin tebligat tarihinden veya adresleri tespit edilemeyenlere yine 13. md.'de belirtildiği gibi ilan yolu ile yapılmış sayılan tebligat tarihinden itibaren 30 gün içerisinde kamulaştırma bedeli veya maddi hatalara karşı 14. md.'de belirtildiği üzere dava açma hakları vardır.

İkinci olarak dikkat edilmesi gereken nokta ise KK'nın 4650 sayılı Kanun ile 25. md.'sinin değiştirilmeden önceki haliyle 25. md. uyarınca dava açılmadığı takdirde veya dava açılıp ta, kamulaştırma işleminin idari yargı yönünden kesinleşmiş olması ile kamulaştırma işlemi kesinleşmiş, artık taşınmaz kamulaştırma sureti ile idare adına geçmiştir.

Bundan dolayı 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesi, 31/b şerhi bulunan taşınmazların kamulaştırma bedeli bankadadır. Taşınmaz veya irtifak hakkı, tapu müdürlüğünde idare adına tescil edilmiş olmasa da kamulaştırmadan dolayı TMK'nın 705.

md.'sine göre tescilsiz iktisap yolu ile idare adına geçmiştir. Dolayısıyla vasfı kanal, direk yeri gibi olan taşınmazlar ile vasfı ne olursa olsun, mülkiyet kamulaştırmasından dolayı taşınmazın tamamı üzerinde 31/b mevcut ise bu tür taşınmazlara haciz şerhinin işlenmemesi gerektiği düşünülmektedir.

2.1.8.1.2. 4650 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik Sonrası

4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrası, kamulaştırma işleminin rıza-i yoldan yapılamaması halinde 31/b işlenilmesi, 2942 sayılı Kanun'un değişik 10. md.'si gereğince taşınmaz sahibine yapılan tebligat ile başlamaktadır. Daha önceden 10. md. taşınmazın hükmen kamulaştırılması ile ilgili bölümde ele alındığından tekrar edilmemektedir. Hatırlandığı üzere 10. md. uyarınca yapılacak iş ve işlemlerde hükmen tescil veya terkin aşamasına kadar herhangi bir kamulaştırma bedelinin bir bankaya yatırılması söz konusu değildir (bkz 1.5.1.2. Kamulaştırmanın Mahkeme Kararına İstinaden Yapılması). Taraflar mahkeme aşamasında anlaşığı zaman, 8. md. uyarınca rıza-i ferağ işlemine geçilmekte ve kamulaştırma bedeli yatırılmakta veya anlaşamadıkları takdirde hükmen terkin veya tescil için mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin bankaya yatırılması için idareye 15 gün ve tekrardan gerekli halde bir 15 gün daha mehil verilmektedir (KK md. 10/8).

Sonuç itibariyle 31/b işlenmiş olmasına rağmen, ortada henüz herhangi bir bankaya yatırılmış bir kamulaştırma bedeli mevcut değildir. Diğer taraftan KK'nın 25. md.'si mülkiyetin idareye geçmesini mahkemece verilen tescil kararına bağlamıştır. 31/b bulunan taşınmaza, talep edilen haciz şerhini işlememiş olan tapu müdürlüğü taşınmazın ... idaresince kamulaştırılmış olduğundan bahsederek, haciz talebini red etmiş olduğunda, alacaklıyı idareye yönlendirmiş olacaktır. Ancak ortada henüz kamulaştırma bedeli ve dolayısıyla bankaya yatırılmış olan kamulaştırma bedeli de mevcut değildir. Dolayısıyla ile tapu müdürlüğünce işlenmeyen haciz şerhi tapu müdürlüğünce boşa düşürülmüş; alacaklı, tapu müdürlüğünce zarara uğratılmış olacaktır. Bu durum TMK'nın 1007. md.'si kapsamında sorumluluk doğuracağından dolayı 4650 sayılı Kanun ile 2942 sayılı Kanun'da yapılan değişiklik sonrası konulan taşınmazlar için haciz şerhinin işlenilmesinin ve bunun yanında davanın açılmış olduğu mahkemeye de ayrıca bilgi vermesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

2.1.8.2. 31/b Bulunan Taşınmaza Tedbir İşlenmesi

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 389. md.'sine göre, ihtiyati tedbir kararı, uyuşmazlık konusu hakkında, mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle, hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hale geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hallerinde verilmektedir. Anayasa'nın 138. md.'sinde "*Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.*" Hükümü mevcuttur. Öte yandan yine tedbir şerhleri ile ilgili olarak TKGM'nin 07.07.1965 tarih ve 1390 sayılı Genelge'sine göre," *...Bu itibarla, mahkemeler tarafından ihtiyatî tedbir kararının tapu dairelerine tevdiinde, sicile hemen şerh verilecek ve ihtiyatî tedbir kararı kaldırılmadıkça bu taşınmaz mal üzerinde üçüncü şahıs lehine hak doğurucu hiç bir işlem yapılmayacaktır...*" (URL 5) şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Bu kapsamda tedbir şerhini de yine 2942 sayılı KK 'da 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesi ve sonrası şeklinde değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Daha önceden de bahsedildiği üzere 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesi idarelerin, kamulaştırma ile ilgili olarak yapmakta olduğu uygulamada, kamulaştırma bedelinin bankaya yatmış olduğu açıkça belli oluyordu. Ancak 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrası kamulaştırma bedelinin bankaya yatırılma zamanını mahkemeden sonuç çıkıncaya kadar bilebilmek mümkün değildir.

Bu durumda 4650 sayılı Kanun öncesi 31/b mevcut olan cinsi kanal, direk yeri, pilon yeri gibi özellikle kamulaştırma işlemi için ifraz edilmiş veya cins tashihi yaptırılmış taşınmazlar ile tamamı kamulaştırılacak olan cinsi tarla vs. gibi ne olursa olsun taşınmazların kamulaştırma bedellerinin bankaya yatmış olduğu kesindir. Kamulaştırma bedelinin üzerine bloke konulmuş olması veya olmaması önemli değildir. Sonuçta taşınmaz tam manası ile TMK'nın 705. md.'sine göre tescilsiz iktisap ile artık idareye geçmiştir. Bu durumda taşınmazın aynına yönelik olsun veya şahsi bir haktan dolayı olsun tapu kayıtlarında şeklen malik olarak görülen kişiden dolayı taşınmaza tedbir işlenilmesinin hiçbir faydasının olmayacağı, durumun izah edilerek, talebin karşılanmaması gerektiği, ancak dava konusunun tapu müdürlüğüne açıkça tespit edilememesi halinde, diğer bir deyiş ile şeklen malik olarak

görülen kişiden dolayı mı yoksa tescilsiz iktisap eden idareden dolayı mı tedbir şerhinin talep edildiğinin anlaşılmadığı durumlarda ise tereddütsüz tedbir şerhinin işlenilmesi gerektiğinin de göz önünde bulundurulması gerektiği düşünülmektedir.

4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrası yapılan kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak, taşınmazın cinsi ne olursa olsun 31/b bulunan taşınmazlarda daha önceden de değinildiği üzere kamulaştırma bedelinin bankaya yatmış olup olmadığı hususunda, tapu müdürlüğünün net bir şey bilmesi mümkün olmadığından, bu durumda tedbir şerhinin işlenilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Bütün bunların yanında tedbir şerhinin işlenmemesinden dolayı doğacak hukuki sorumluluğun hem mali hem hukuki boyutları itibariyle telafisi güç sonuçlar doğuracağından bütün tedbir şerhlerinin yerine getirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

2.1.8.3. 7. Madde Belirtmesi veya 31/b Bulunan Taşınmaza Başka Bir İdarenin 31/b veya 7. Madde Belirtme Talebi

Bir önceki başlıkta ve daha önceden de irdelendiği üzere 31/b bulunan taşınmaz artık kamulaştırılmış ve mülkiyeti idareye geçmiştir. 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesi veya sonrasını irdelenmesine gerek yoktur. Çünkü 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesi zaten taşınmazın kamulaştırma bedeli bankaya yatırılmış durumdadır. 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrası için bir idare bir taşınmazı kamulaştırma işlemine başlamıştır ve 31/b şerhi ile işlemin hükmen tescil aşamasında olduğu bellidir. Diğer taraftan kamulaştırma işlemi yapacak olan ikinci idare zaten 7. md. uyarınca tapu müdürlüğünden alacağı tapu kaydında ilk idarenin 7. md. belirtmesini veya 31/b'sini görecektir. Bu durumda 7. md. belirtmesini veya 31/b'yi gören ikinci idarenin kamulaştırma konusu şeye başka bir idarenin ihtiyacı olduğunu görmesi gerekir. Bu hali ile 31/b veya 7. md. belirtmesi koydurması mümkün olmayacağı düşünülmektedir. Bu konu ile ilgili olarak Dörtgöz, taşınmazdaki ilk 31/b'nin taşınmazın tamamının mülkiyeti için değil de bir kısmı için veya irtifak hakkı tesisi için konulduğunun tespit edilebilmesi halinde, başka bir idareye ait ikinci bir 31/b'nin aynı taşınmaza işlenebileceğini bildirmektedir. Bir taşınmaza DSİGM, kanal geçirmek için 31/b işletmiş ise ve aynı taşınmazda TEDAŞ, irtifak hakkı kamulaştırması yapacak ise ikinci 7. md. uyarınca belirtme veya 31/b işlenmesinde her hangi bir sakınca

olmadığını belirtmektedir (Dörtgöz, 2010: 468).

Tam olarak bu konu ile ilgili değilse de benzer bir şekilde TKGM'nin 6.12.1996 tarih ve 18009/137-5259 sayılı talimatı da mevcuttur. Bu talimat “ *Bir idarenin kamulaştırma kanununun 5. md.'si uyarınca diğer bir idarenin taşınmaz malını kamulaştırması ya da taşınmaz mal üzerine 7. ve 31/b md.'leri gereğince şerh verdirmesi mümkün değildir.*” (URL 5) şeklindedir. KK'nın 1. ve 30. md.'si, Anayasa'nın 46. md.'si uyarınca; bir idare, başka bir idarenin taşınmazını kamulaştıramayacağına göre, 31/b konulmuş ve dolayısıyla ile kamulaştırılmış bir taşınmaz malın üzerine başka bir idarenin kamulaştırma işleminden dolayı 7. md. veya 31/b işlenmemesi gerekir.

Bir taşınmazın bir kısmına KGM'nin yol yapımı veya mevcut yolun genişletilmesi için mülkiyet kamulaştırması, aynı taşınmazın bir kısmına, bu kez DSİGM'nin, sulama kanalı olarak kullanmak amacı ile irtifak hakkı tesisi veya belli bir kısmının mülkiyetini kamulaştırma ihtiyacı olabilmektedir. Hatta bu talepleri Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına bağlı olarak kamulaştırma işlemleri yapan, TEİAŞ, Elektrik Üretim Anonim Şirketi gibi kurumların da irtifak hakkı talepleri takip edebilmektedir. Yol kenarlarında sulama kanalları ve bunların üzerinde elektrik hatları görmek her zaman mümkündür.

Herhangi bir taşınmazın tamamı üzerinde bir idare lehine, 2942/7 belirtmesi veya 31/b mevcutken, aynı taşınmaz için başka bir idarenin, 31/b veya 2942/7 belirtme talebi olduğu zaman, ilk beyan veya şerhi koyduran idarenin yazılarından veya yazı eklerinden bu şerh veya belirtmenin, taşınmazın tamamı için mi, yoksa kısmi bir kamulaştırma için mi, olduğunun tespiti yapılmaya çalışılmaktadır. Ancak ilk belirtme veya şerhin evraklarından bu durum netleştirilememekte, bunun üzerine ilk idareye yazı yazılmakta ve iş yoğunluğu yaşanarak zaman kaybına sebebiyet vermektedir.

Tapu müdürlüğü çalışanlarının TMK'nın 1007. md.'si kapsamındaki sorumlulukları da dikkate alındığında çok değişik uygulamalar yapıldığı ortaya çıkmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda sonuç olarak tamamı kamulaştırılarak üzerinde 31/b bulunan taşınmazlara veya taşınmazın tamamını kapsayan, 7. md. belirtmesi bulunun taşınmaza başka bir idarenin 7. md. belirtmesi talebinin veya 31/b talebinin yerine getirilmemesi gerektiği düşünülmektedir.

Ancak taşınmaza konulmuş bulunan ilk 7. md. belirtmesi ile ilgili olarak resen terkin

edilebilmesinin mümkün olup olmadığı veya koyduran idareye taşınmaz malikine tebligat yapıp yapılmadığının sorularak kaldırılabileceğinin de mümkün olup olmadığının irdelenmesi gerektiği de göz önünde bulundurulmalıdır.

2.2. KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

2.2.1. Kısmi Kamulaştırma İşlemleri

Kısmi kamulaştırma işlemleri KK'nın 12. md.'sinde hükme bağlanmış ve tapu müdürlüklerindeki uygulanma şekli TKGM'nin 1467 sayılı Genelge'si ile de açıklanmıştır. Kısmi kamulaştırma işlemlerinin, 1467 sayılı Genelge'ye göre tapu müdürlüklerinde uygulanmasında çok farklı şekillerde karşılaşılmaktadır. Bunun nedeni ise her türlü işlemin artık manüel olarak yapılmaması ve işlemlerin TAKBİS'de yapılmaya başlanmasıdır.

Kısmi kamulaştırmaya tabi tutulan paylı taşınmaz mal, paydaşları arasında zeminde fiili olarak bölünmüş olarak tasarruf ediliyor ve kamulaştırma işlemi bu şekilde tasarruf edilen bir veya birden çok paydaşın kullandığı yerin tamamını veya bir kısmını kapsayacak şekilde parselin kenarına isabet ediyorsa, sadece bu paydaş veya paydaşların payları kamulaştırılabilecektir. 1467 sayılı Genelge'ye göre;

1) Buna göre taşınmazdaki paydaşlar kendi aralarında harici taksim yapmış ve zeminde fiili olarak bu paylaşıma göre tasarruf etmekteyseler, bir veya birkaç paydaşın payının kamulaştırılmasında, kamulaştırılan kısım TMK'nın 999. (Eski 912. m.) md.'si uyarınca tescile tabii olmayan yerlerdense, dolayısıyla tapu sicilinden terkin edilecekse ve kamulaştırılıp peşine terkin edilmesi gereken yer;

a) Taşınmaz malın kenarına isabet ediyorsa;

aa) Kamulaştırılan kısmın maliki tek veya birden fazla olmakla birlikte hepsi aynı anda kamulaştırma işlemi için ferağ yapmak istiyorlarsa; Şekil 2.1'deki örnekte olduğu gibi kamulaştırılan kısmın miktarı, taşınmaz malın miktarından düşülerek, payları kamulaştırılan paydaşların pay veya paylarının tamamı kamulaştırılmış ise, isim veya isimlerin tapu kaydından terkinini ile geri kalan maliklerin paylarının toplamı payda kabul edilerek ve eski kaydın malik sütunu kaydın maliklerin talebi ve muvafakatı aranmadan resen düzeltilmelidir.

Örnekte Önder ile Doğa'nın payları tamamen kamulaştırılmıştır.

Yine yukarıda bahsedilen durum ile aynı bir durumda, ancak bu kez kamulaştırma işlemi, taşınmaz maldaki aynı şahısların paylarının tamamını değil de bir kısmını kapsıyor ise; kamulaştırılan kısmın miktarı taşınmazın miktarından eksiltilecek ve kamulaştırılan kısım hangi paydaş veya paydaşların payına isabet ediyor ise tablo şekil 2.2'deki örnekte olduğu gibi payı kamulaştırılan paydaşlardan bu miktar düşülmeli, payının bir kısmı kamulaştırılan paydaşlar ile taşınmazdaki diğer tüm paydaşların paydaları ile geriye kalan tüm paylarının toplamı payda kabul edilmeli ve eski kaydın malik sütunu, kayıt maliklerinin talebi ve muvafakatı aranmadan resen düzeltilmelidir. Örnek uygulamada taşınmazda Önder'in payına isabet eden 1250 m²'den 500 m²'lik kısım ve Doğa'ya isabet eden 1250 m² den 750 m²'lik kısım kamulaştırılmış ve geriye kalan payları tekrar diğer paydaşların payları ile düzeltilerek yeniden tescil edilmiştir.

Ancak bahsi geçen Genelge'de kamulaştırılan pay veya payların taşınmazın yüzölçümünden düşülmesi belirtilmekte ise de, yüzölçümünden düşülen miktarın ne için düşüldüğünün gösterilmesi gerektiği belirtilmemiştir. Direkt olarak yüzölçümünden düşüm yapıldığı zaman daha sonra eksiltilecek yerin, yeniden tescili gerektirir olması durumunda kimin adına tescil edileceği hususunun belirli olması açısından hangi idareden dolayı yapıldığı ve yol veya köprü vs. gibi ne için düşüm yapıldığının tapu kütüklerinde belirtilmesi gerekir. Örneğin müfettişlerce Tapu Müdürlüğünde yapılan denetimlerde ... köyü 291 parsel nolu 6360 m² miktarlı taşınmazın 293.63 m² miktarındaki kısmının KGM lehine hükmen yol olarak kamulaştırılması neticesinde, 293.63 m²'lik kısmın ana taşınmazın yüzölçümünden düşüldüğü; eksiltilecek kısmın kadastro müdürlüğünce tanzim edilmiş değişiklik beyannamesine uygun bir şekilde ifrazen tescil edilmemiş olduğu ve kamulaştırması yapılan yer ile ilgili olarak da herhangi bir belirtme bulunmadığı tespit edilmiştir. Müfettişlerce, kamulaştırılan kısmın daha sonra tescili gerektirir duruma dönüşmesi halinde Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerektiği aşamada sıkıntı çekilmemesi açısından, kamulaştırılan yerin beyanlar hanesine herhangi bir belirtme düşülmemiş olduğu görülmüş ve tekit konusu edilmiştir. Müfettişler kamulaştırılan taşınmazın ifraz edilmesini ve kamulaştırılan kısmının KGM adına yol olarak tescili ile beyanlar hanesine *“Bu taşınmaz,.....olarak kullanılmak üzere tapu kütüğünden terkin edilmiş olup, ileride özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiği takdirde, aynı şartlarla yeniden KGM adına tescil edilir”* ibaresinin yazılması suretiyle

sayfanın kapatılması uygun olacağı görüşündedir. Bu konu ile ilgili olarak TKGM'nin 03/02/2012 tarih ve 1040 sayı ile vermiş olduğu talimat “*Genel Müdürlüğümüzün 1467 sayılı Genelge'si doğrultusunda kamulaştırılan kısmın Karayolları Genel Müdürlüğü (Karayolları Genel Müdürlüğünün adı değişmemiştir.) adına tescil edilmeyip, yüzölçümünden düşülmesi işleminde, tenkitte bahsi geçen belirtmenin yazılmaması belirtilmiş ise de; Genel Müdürlüğümüzün 16/12/2009 tarihli 074/216-5512 sayılı Genel Emrin 3. md.'sinin 'Tapuda Maliye Hazinesi adına tescil edilen taşınmazlardan yol, köprü, baraj, gölet vb. olarak tapu sicilinden terkinin gerekenlerin terkin işleminden sonra kullanma amaç ve şekli değişerek, bu taşınmazların üzerlerinde 4721 sayılı TMK'nın 999. md.'sinde ifade şekliyle tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olduğunda, bu taşınmazların yeniden Hazine adına tescil edilmelerinde sorun yaşanmaması bakımından, terkin işlemi sırasında ayrıca, terkin konu taşınmazların kapatılan kaydının kütük sayfasının beyanlar hanesine 'Bu taşınmaz, olarak kullanılmak üzere tapu kütüğünden terkin edilmiş olup, ileride özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiği takdirde, aynı şartlarla yeniden Maliye Hazinesi adına tescil edilir.'* Şeklinde belirtme konulması şartıyla terkinin' hükmü doğrultusunda kamulaştırılan kısmın taşınmazın yüzölçümünden düşüldüğü, diğer bir ifade ile Köyü 291 sayılı parselde ait tapu kütüğünün beyanlar hanesine “*Bu taşınmazın 293.63 m² yüzölçümlü kısmı yol olarak kullanılmak üzere tapu kütüğünden terkin edilmiş olup ileride özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiği takdirde, aynı şartlarla yeniden Maliye Hazinesi adına tescil edilir.*” şeklindedir. Şu halde TKGM taşınmazı parçalara ayırmayan kamulaştırma işleminin 1467 sayılı Genelge'ye uygun olduğunu bildirerek müfettişlere bu konuda katılmamış ancak kamulaştırılan kısım için mutlak surette belirtme yapılması gerektiğini karara bağlamıştır.

ab) Aynı anda takrire yanaşmıyorlarsa,

Bu durumda, şekil 2.3'de gösterildiği gibi kamulaştırılan miktar ana taşınmaz malın miktarından düşülerek, şekil 2.4'de gösterildiği gibi ayrı bir sahifeye, ana taşınmazın parsel sayısı bölü (A) harfi verilmek suretiyle (örneğin 100 ada 58/A) payları kamulaştırılan kişiler adına tescil edilir. Kamulaştırma işlemi yapılan paydaşın, tapu kütüğünün mülkiyet sütunundaki ismi kırmızı mürekkeple çizilerek üzerine “Terkin edilmiştir” ibaresi, iktisap sütununa da “Kamulaştırma” ve tarih, yevmiye numarası yazılmak suretiyle işlem yapılması, bu işlemlerin bitiminde bu sahifenin, sebebi beyanlar hanesinde yazılmak suretiyle kapatılması gerekir. Ana taşınmaz maldaki paylar ise yukarıda izah edildiği gibi yeniden

hesaplanarak yeniden ve resen düzeltilerek tescil edilmelidir. Yine aynı şartlar mevcutken, ancak kamulaştırmaya denk gelen payların tamamı değil de bir kısmı kamulaştırılacaksa bu kez de şekil 2.5 ve şekil 2.6'da gösterildiği gibi işlemlerin yapılması gerekir.

Ancak yine TAKBİS'den kaynaklı uyumsuzluk nedeniyle parsel numarası olarak /A gibi parsel numarası verme ve işleme devam etme olanağı bulunmamaktadır.

b) Kamulaştırılan ve terkine tabi yer taşınmaz malı parçalara ayırıyorsa; bu durumda ifraz zorunlu olduğundan kamulaştırma haritasına göre taşınmaz kaç parçaya ayrılıyorsa, ifrazen tescil edilir. Kamulaştırılarak sicilden terkin edilecek kısma isabet eden parsel, sadece payı kamulaştırılanlar adına tescil edilecektir. Kamulaştırma işlemleri tamamlanmasından sonra bu işlem için açılan sahife sicilden çıkarma nedeniyle kapatılır. Kamulaştırma dışında kalan kısımlara isabet eden parseller payları kamulaştırılmayan paydaşlar adına "aa" bölümünde açıklandığı şekilde her parselde aynı paylar verilmek suretiyle tescil edilir.

2) Yapılacak pay kamulaştırmasında, kamulaştırılan kısım tescile tabi yerlerdence, bu durumda da kamulaştırılan kısım, idare adına tescil edileceğinden ifraz edilmesi gerekmektedir. Burada dikkat edilecek husus sayfalar kapatılmayacak ve her işlem sonucu idare adına tescil yapılacaktır.

Bu madde gereğince yapılacak pay kamulaştırmalarında, fiili bölünmenin varlığını, araştırmak kamulaştırmayı yapan idarenin görevi olduğundan, kamulaştırılan kısmın o kişiye ait olduğunun, hissesi kadar yer işgal edip etmediğinin ve her hangi bir ihtilaf bulunmadığının idarece yazılı olarak bildirilmiş olması aranmalı ve tescil işlemi yapıldıktan sonra diğer paydaşlara TMK'nın 1019. (eski TMK 927. md.) md.'si uyarınca tebligat yapılmalıdır.

Kamulaştırma nedeniyle tapu kütüklerinde ana taşınmazın yüzölçümünden eksiltilecek veya ifrazen ayrılarak kamulaştırılan yol, köprü, gölet gibi tapu kayıtları kapatılan yerlerin terkin işleminden sonra kullanma amaç ve şekli değişerek, bu taşınmazların üzerinde TMK'nın 999. md.'sinde ifade edildiği şekliyle tescili gerekli bir aynı hakkın kurulması söz konusu olduğunda, bu taşınmazların yeniden ilgili idare adına tescil edilmelerinde sorun yaşanmaması bakımından, terkin işlemi sırasında sayfası kapatılan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar hanesine veya yüzölçümü eksiltilecek taşınmazın beyanlar hanesine TKGM'nin 03/02/2012 tarih ve 1040 sayılı talimatı uyarınca "*Bu taşınmaz,... olarak kullanılmak üzere tapu kütüğünden terkin edilmiş olup, ileride özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiği takdirde, aynı şartlarla yeniden ... adına tescil edilir*" şeklinde belirtmenin de işlenilmesi

gerekmektedir.

Diğer taraftan yukarıda da değinildiği gibi 1467 sayılı Genelge'nin bu kısım ile ilgili olarak uygulanma kabiliyetinin kalmamış olduğu görülmektedir. Bu nedenle sayfası kapatılması gereken veya gerekmeyen tüm işlemlerin ifraz işlemi olarak yapılması ve sayfası kapatılması gerekenlerin kamulaştırma işlemlerinden sonra kapatılması gerektiği, hatta pay kamulaştırmalarında dahi payı tamamen veya kısmen kamulaştırılan maliklerin "ab" de açıklandığı gibi ifrazlarının yapılması, önce idare adına tescillerinin yapılmasının gerektiği ve işlem sonunda da sayfanın usulüne göre kapatılması gerektiği, düşünülmektedir.

1467 sayılı Genelge'nin günümüzde TAKBİS'de uygulanma kabiliyetinin kalmamış olduğundan güncellenmesi gerektiği uygulama açısından tüm tapu müdürlüklerinde her türlü mülkiyet kamulaştırması işlemlerinde ifraz işlemi yapılmak ve idare adına tescil işleminin gerçekleştirilmesi ve gerekiyorsa daha sonra sayfanın kapatılması sureti ile işlemin tamamlanmasının yerinde olacağı düşünülmektedir.

Tüm bu bahsi geçen kamulaştırma işlemlerinin yanında kadastro veya tapulama görmemiş tapulu taşınmazların ve tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların kamulaştırılması konusunun da irdelenmesinin gerektiği düşünülmektedir.

- Kadastro veya Tapulama Görmemiş Tapulu Taşınmazların Kamulaştırılması;

Konuya girmeden şunu belirtmek gerekir; daha önceden de değinildiği üzere bu tür taşınmazların planları şayet mevcut ise işlem dosyalarında bulunmaktadır. Kaldı ki her taşınmazın resmi olarak planlarının bulunması da şart değildir. Diğer taraftan taşınmazın tapu miktarı ile zemindeki fiili yüzölçümü arasında çok abartılı bir şekilde farklılıklar bulunabilmektedir. Taşınmaz tapuda 5000 m² olarak kayıtlıyken, zeminde fiili olarak 20000 m² gibi çok abartılı bir farklılık görülebilmektedir. Değişik tarihlerde değişik şekillerde kullanılmış zabıt defterleri mevcuttur. Örneğin 1310 (1894).den sonra düzenlenmiş bulunan zabıt defterlerinin özellikleri şu şekildedir. Sınırlar doğusu, batısı gibi özellikler ile belirlenmiştir. Tasdikli ve mühürlü kayıtlardır. Bu kayıtlarda her bir taşınmaz için şu bilgileri mevcuttur. Sıra numarası, kazası, mevkisi, miri, mülk, vakıf gibi mülkiyet türü, hudutları, miktarı, iktisap şekli, maliki vb. (Bıyık, Karataş: 2002)

Bu konu TKGM'nin 1467 sayılı Genelge'sinde ayrıntıları ile açıklanmıştır. Bu Genelge'ye göre;

a)Taşınmaz malın tamamı kamulaştırılmış ise, idarenin kabulü halinde tapu kaydındaki miktar üzerinden idare adına tescil veya sicilden terkin işlemi yapılması gerekir. Genelgede idarenin kabulü halinde denilmesinin sebebi taşınmaz zeminde 5000 m² iken tapu kayıtlarında daha büyük bir miktar ile örneğin; 20.000 m² olarak geçebilmesidir. Aynı şekilde bunun tersi de mümkün olabilecektir. Bu nedenle idarenin kabulü önemlidir. Diğer taraftan taşınmaz sahibi, bunu kabul etmiyor ise kamulaştırma işlemi zaten mahkeme aracılığı ile hükmen yapılabilecektir.

b)Taşınmazın kısmen kamulaştırılmasında; Kamulaştırılan miktar, tapu kaydındaki miktardan az ise, tapu kaydı esas alınmak sureti ile kamulaştırılan kısım ile arta kalan kısımların sınırlarının gösterilmesi suretiyle, ifraz edilmesi, daha sonra kamulaştırılan kısmın idare adına ve kalan kısmın taşınmaz sahipleri adlarına tescil edilmesi gerekmektedir. Bunun yanında kamulaştırılan kısım sicilden terkin edilmesi gereken bir yer ise bu işlemin taşınmazın miktarından eksiltilemek sureti ile tescilinin sağlanması gerekmektedir.

c)Kısmen kamulaştırılan miktar taşınmazın tapu kaydındaki miktar kadar veya daha fazla ise kamulaştırılan kısmın idare adına ifrazen tescilinin sağlanması veya sicilden çıkarılması için 5520 sayılı Kanun uyarınca mahkemeden karar alınması gerekmektedir.

25/01/1950 tarih ve 5520 sayılı Kanun'un 1. md.'si ile 22/12/1934 tarih ve 2644 tarihli Tapu Kanunu'nun 31. md.'sinde değişiklik yapılmıştır. Bu madde "*Gayrimenkul malların yüzölçümü tapu sicilinde yazılı miktardan fazla çıkıp da bu fazlalığın bitişik araziye el uzatmaktan ileri gelmediğine ve sınırca da bir değişiklik olmadığına mahkemece karar verilirse sicille karar veçhile kaydolunur.*

Mahkeme gayrimenkulün başında incelemeler yapar ve bitişik gayrimenkul maliklerini dinler. Mahkeme kararına, tapu fen memurlarına ve bunlar yoksa yetkili fen memurlarına veya mühendislere yaptırılacak o yere ait harita da eklenir. İtiraz halinde genel hükümler çerçevesinde dava açılır." hükmünde olup, kamulaştırılan miktarın taşınmazın tapu miktarından büyük olması halinde niçin mahkeme kararı getirilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

- Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Kamulaştırılması;

Yine TKGM'nin 1467 sayılı Genelge'si, bu tür taşınmazlarda yapılacak kamulaştırma işlemlerinde tapu müdürlüklerince nasıl bir yol izlenmesi gerektiğini açıklamıştır. Genelge'ye

göre tapu sicilinde kayıtlı olmayan taşınmazların kamulaştırma nedeniyle idare adına tescil edilebilmesi için idarece gerekli soruşturmanın yapılması, zilyedinin saptanmış olması ve bedelinin milli bir bankaya yatırılarak mahkemeden tescil kararı istenmesi gerekir. Mahkeme kararı olmaksızın işlem yapılması mümkün değildir. Bu konu ile ilgili olarak Y5HD, 20/06/2012 tarih, 2012/7925 E ve 2012/13518 K sayılı kararı ile “*KK’nın 19. md. ’si uyarınca dava konusu taşınmazın zilyedinin mahkeme kararı ile belirleneceği ve zilyet ile idarenin aynı Kanun’un 7 ve 8. md.’leri uyarınca anlaşmaya varması halinde bu durum, ileride başka ihtilaflara yol açabileceğinden, KK’nın 8. md.’sindeki prosedürün uygulanma olanağı yoktur.*“ (URL 4) şeklinde hüküm kurmuştur. Mahkeme yapacağı inceleme sonunda delil ve belgeleri yeterli gördüğü takdirde taşınmazın idare adına tesciline ve zilyetliğin ise beyanlar hanesine işlenmesine karar verecektir. Ancak zilyetlik için delil ve belgeleri yeterli görmezse istemi red edecek ve zilyede dava açması için süre tanıyacaktır. Tapu müdürlüğü, ibraz edilen mahkeme kararı uyarınca taşınmaz malı idare adına tescil ederek taşınmazın beyanlar hanesine zilyedinin kim olduğunun hüküm gereği şerh verecektir.

Aynı türden taşınmazlar için de irtifak hakkı tesisi mümkündür. Aynı Genelge’ye göre tapuda kaydı bulunmayan taşınmaz mallar üzerine, kamulaştırma suretiyle irtifak hakkı tesisinde mülkiyet hanesi boş bırakılmak ve zilyedi beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle irtifak hakkı tesis ve tescil edilmesi gerekir. Şayet daha sonra zilyet tarafından, taşınmazın mülkiyetinin kendisine ait olduğuna dair, adına tesciline hüküm içeren mahkeme kararının ibrazı halinde, açık bırakılmış olan mülkiyet hanesi doldurularak tapu senedinin ilgisine verilmesi gerekir. Bu konu ile ilgili olarak Y5HD’nin 28/04/2005 tarih ve 2005/4447 E, 2005/5131 K sayılı kararı ile malik hanesinin boş bırakılarak idare lehine irtifak hakkı tesisine ilişkin benzer bir kararı “*SONUÇ: 4646 sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunu’nun 12/A md. ’si gereğince kullanma hakkının davacı idareye ait olduğu belirtilerek irtifak hakkının Hazine adına tescil edilmesi gerektiği gözetilmeden, irtifak hakkının davacı idare adına tesciline karar verilmesi ve hudutları krokisi ve yüzölçümü belirtilen taşınmazın malik hanesi boş bırakılarak tapuya tescil edilmemesi doğru değilse de; bu yanılığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden gerekçeli kararın hüküm fıkrasındaki irtifak hakkının tesciline ilişkin 2. bendindeki (Kamulaştırma Yasası’nın 4. ve 19. md. ’si gereğince davacı lehine daimi irtifak hakkı tesciline) cümlesinin çıkartılmasına, yerine (Hudutları ve krokisi belirlenen 32.787,03 m2 yüzölçümlü taşınmazın malik hanesi boş bırakılarak tapuya*

kaydı ile taşınmazdaki 3844,20 m2 irtifak hakkının Hazine adına tesciline kullanma hakkının davacı idareye ait olduğunun beyanlar hanesine şerh edilmesine) cümlesinin yazılmasına ve hükmün böylece düzeltilerek ONANMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene iadesine 28.04.2004 gününde oybirliği ile karar verildi.” (URL 4) şeklindedir.

Şekil 2.1 Kısmi Kamulaştırma İşleminin Aynı Anda Tamamlanması

1973	Pafta No:	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ
		He.	M ²	Dm ²	Değişiklik	
	Ada No ..100..	1	0000	0	Karayolları Genel Müd. lehine Yola terk edildi 08/07/2013 tarih 920 yevmiye (İmza)	Tarla
	Parsel No ..58..	0	7500	0		
Eski Sayfa	Semti					
Yeni Sayfa	Mahallesi Çıkmaz					
Mabaat Sayfa	Köyü					
Bağımsız Bölümün	Mevkii					
Sayfa Nosu :.....	Sokağı					
Şerhler	MÜLKİYET					AK HAKLARI VE GAYRİME MÜKELLEFIYETLERİ
Kanuni Medeni Madde	Malikin Adı,Soyadı ve Baba adı	Mal Sahipleri Sicil No:	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye Nosu	Harf :Hak M:Mükellefiy tarih yevmiye
1009,1010,1011			Satış Bedeli			
	Ali KAYA:Veli 1/2		alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Veli KAYA:Ali 1/8		alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Hava KAYA:Ali 1/8		alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Terkin Edilmiştir Önder KAYA:Kayhan 1/8		Kamulaştırma alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Terkin Edilmiştir Doğa KAYA:Kayhan 1/8		Kamulaştırma alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Ali KAYA:Veli 4/6		hisse Tashihi	08.07.2013	920	
	Veli KAYA:Ali 1/6		hisse Tashihi	08.07.2013	920	
	Hava KAYA:Ali 1/6		hisse Tashihi	08.07.2013	920	
<p>NOT: İlk Olarak kütükte Ali,Veli,Hava,Önder ve Doğa vardır. Taşınmaz 10000m² dir.</p> <p>sonra adı geçen maliklerden Doğa ile Önder'in payları üzerinde aynı anda kamulaştırma işlemi yapılmaktadır.Adıgeçenlerin isimleri terkin edilmekte ve payları kadar taşınmazın yüzölçümünden miktar azaltması yapılmaktadır. Diğer payları resen düzeltilmektedir.</p>						

Şekil 2.2 Bazı Payların Aynı Anda Kısmen Kamulaştırılması

Sahife NO	Pafta No:	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ
		He.	M ²	Dm ²	Değişiklik	
1973	Ada No ..100..	1	0000	0	Karayolları	Tarla
	Parsel No ..58..	0	8750	0	Genel Müd. lehine Yola terk edildi 08/07/2013 tarih 920 yevmiye (İmza)	
Eski Sayfa :	Semti :					
Yeni Sayfa :	Mahallesi Çıkmaz					
Mabaat Sayfa:	Köyü					
Bağımsız Bölümün	Mevkii					
Sayfa Nosu : ..	Sokağı :					
Şerhler	MÜLKİYET				RTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ	
Kanuni Medeni Madde 1009,1010,1011	Malikin Adı,Soyadı ve Baba adı	Mal Sahipleri Stajl No:	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt Tarihi	Yevmiye Nesni Harf	H:Hak M:Mükellefiyet Tarih Yevmiye
	Ali KAYA:Veli 1/2		alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Veli KAYA:Ali 1/8		alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Hava KAYA:Ali 1/8		alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Önder KAYA:Kayhan 1/8	kısmi	Kamulaştırma alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Doğa KAYA:Kayhan 1/8	kısmi	Kamulaştırma alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Ali KAYA:Veli 20/35		hisse Tashihi	08.07.2013	920	
	Veli KAYA:Ali 5/35		hisse Tashihi	08.07.2013	920	
	Hava KAYA:Ali 5/35		hisse Tashihi	08.07.2013	920	
	Önder KAYA:Kayhan 3/35	kısmi	Kam. Kalan	08.07.2013	920	
	Doğa KAYA:Kayhan 2/35	kısmi	Kam. Kalan	08.07.2013	920	
<p>NOT: İlk Olarak kütükte Ali,Veli,Hava.Önder ve Doğa vardır. Taşınmaz 10000m² dir.Paydaşlardan Doğa ile Önder'in payları üzerinde aynı anda kısmi kamulaştırma yapılmıştır.Kamulaştırma miktarı yüzölçümden düşülmüştür. payları kısmen kamulaştırılan paydaşların paylarından kamulaştırılan paylar eksiltiştir. Pay miktarı değişmeyen maliklerin paylarında yeniden hesaplanarak resen düzeltilerek tescil edilmiştir.</p>						

Şekil 2.3 Bazı Payların Tamamının Farklı Zamanda Kamulaştırılması

Sahife NO	Pafta No:	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ				
		Hektar	M ²	Dm ²	Değişiklik					
1973	Ada No ..100..	1	0000	0	Kısmi Kamulaştırmadan dolayı ifraz edildi 08/07/2013 tarih 920 yevmiye (imza)	Tarla				
	Parsel No ..58..	0	2500	0						
		0	7500	0						
Eski Sayfa	Semti									
Yeni Sayfa 2850	Mahallesi Çıkmaz									
Mabesat Sayfa.....	Köyü									
Bağımsız Bölümün	Mevkii									
Sayfa Nosu :....	Sokağı									
Şerhler	MÜLKİYET					İRTİFAK HAK. VE GAYRİMENKUL MÜK.				
Kanuni Medeni Madde	Malikin Adı,Soyadı ve Baba adı	Mal Sahipleri Sicil No:	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye	Nosu	Harf	H.Hak M:Mükellefiyet	İsah	yevmiye
1009,1010,1011			Satış Bedeli							
	Ali KAYA:Veli 1/2		hisse Tashihi alım 1000	08.07.2013	920					
	Veli KAYA:Ali 1/8		hisse Tashihi alım 1000	08.07.2013	920					
	Hava KAYA:Ali 1/8		hisse Tashihi alım 1000	08.07.2013	920					
	Önder KAYA:Kayhan 1/8		ifraz alım 1000	08.07.2013	920					
	Doğa KAYA:Kayhan 1/8		ifraz alım 1000	08.07.2013	920					
	Ali KAYA:Veli 4/6		hisse Tashihi	08.07.2013	920					
	Veli KAYA:Ali 1/6		hisse Tashihi	08.07.2013	920					
	Hava KAYA:Ali 1/6		hisse Tashihi	08.07.2013	920					
<p>NOT: İlk Olarak kütükte Ali,Veli,Hava.Önder ve Doğa vardır. Taşınmaz 10000m² dir. sonra adı geçen maliklerden Doğa ile Önder'in payları üzerinde aynı anda kısmi kamulaştıma yapılmıştır.Kamulaştırma miktarı yüzölçümden düşülmüştür. payları kısmen kamulaştırılan paydaşların paylarından kamulaştırılan paylar eksiltiştir. pay miktarı değişmeyen maliklerin paylarında yeniden hesaplanmış ve tescil edilmiştir.</p>										

Şekil 2.4 Bazı Payların Tamamının Farklı Zamanda Kamulaştırılması İşleminde Ana Parselden İfraz Yapılması

2850	Pafta No:		YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ				
	Ada No	..100..	Hektar	M ²	Dm ²	Değişiklik	Yol				
Eski Sayı	1973	Semti	0	2500	0						
Yeni Sayı		Mahallesi									
Mahall Sayı		Köyü									
Bağimsiz		Mevkii									
Ekimün		Sokağı									
Sayı Nosu											
Şerhler		MÜLKİYET					FAK HAKLARI VE GAYRİMENKULÜN MÜKELLEFLİYETLERİ				
Kanuni Medeni Madde	Malkin Adı,Soyadı ve Baba adı	Mal	Çakılları	Şahıs No:	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye No:	Harf	H: Hak Mükellefiyeti	İnşaat	Yevmiye
1009,1010,1011					Satış Bedeli						
	Terkin Edilmiştir				kamulaştırma	10.09.2013	980				
	Önder KAYA:Kayhan 1/2				ifraz	08.07.2013	920				
	Terkin Edilmiştir				kamulaştırma	20.09.2013	995				
	Doğa KAYA:Kayhan 1/2				ifraz	08.07.2013	020				
<p>NOT: Önder ve Doğa'nın payları tamamen kamulaştırılacağından dolayı ana sayfadan tüm payları terkin edilmiş ve bu sayfaya parsel nosu /A şeklinde nakledilmiştir. daha sonra beyanlar hanesine Karayolları Genel Müdürlüğü lehine yola terk edilmekle tarih ve yevmiye numarası da konulmak sureti ile sayfa kapatılır.</p>											

Şekil 2.5 Bazı Payların Kısmen Farklı Zamanda Kamulaştırılması

Sahife NO	Pafta No:	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ
		He.	M ²	Dm ²	Değişiklik	
1973	Ada No ..100..	1	0000	0	Kısmi Kam.dolayı	Tarla
	Parsel No ..58..	0	2500	0	ifraz edildi	
			0	7500	0	
Eski Sayfa	Semti :					
Yeni Sayfa 2850	Mahallesi Çıkmaz					
Mabest Sayfa	Köyü					
Bağımsız Bölümün	Mevkii					
Sayfa Nosu :	Sokağı :					
Şerhler	MÜLKİYET					TİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ
Kanuni Medeni Madde	Malikin Adı,Soyadı ve Baba adı	Mal Sahipleri Sicil No:	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye Nosu	Hak M: Mükellefiyet tarihi yevmiye
1009,1010,1011			Satış Bedeli			
	Ali KAYA:Veli 1/2		alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Veli KAYA:Ali 1/8		alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Hava KAYA:Ali 1/8		alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Önder KAYA:Kayhan 1/8	kısmi	Kamulaştırma alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Doğa KAYA:Kayhan 1/8	kısmi	Kamulaştırma alım 1000	08.07.2013 01.01.2013	920 220	
	Ali KAYA:Veli 4/7		hisse Tashihi	08.07.2013	920	
	Veli KAYA:Ali 1/7		hisse Tashihi	08.07.2013	920	
	Hava KAYA:Ali 1/7		hisse Tashihi	08.07.2013	920	
	Önder KAYA:Kayhan 3/35	kısmi	Kam. Kalan	08.07.2013	920	
	Doğa KAYA:Kayhan 2/35	kısmi	Kam. Kalan	08.07.2013	920	
<p>NOT: İlk Olarak kütükte Ali,Veli,Hava.Önder ve Doğa vardır. Taşınmaz 10000m² dir. sonra adı geçen maliklerden Doğa ile Önder'in payları üzerinde aynı anda kısmi kamulaştırma yapılacaktır..Kamulaştırma miktarı yüzölçümden düşülmüştür. Henüz ferağ vermediklerinden payları hükmen veya rızaen kamulaştırılmak için 2850 sayfaya ve 58/A parsel nakledilmiş ve geriye kalan paylar tekrar hesaplanarak resen düzeltilerek yeniden tescil edilmiştir.</p>						

Şekil 2.6 Bazı Payların Kısmen Farklı Zamanda Kamulaştırılması İşleminde Ana Parselden İfraz Yapılması

2850	Pafta No:		YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ						
	Ada No	..100..	Hektar	m ²	Dm ²	Değişiklik	Yol						
	Parsel No	..58/A											
Eski Sayfa	1973	Semti											
Yeni Sayfa		Mahallesi	Çıkmaz										
Mahall Sayfa		Köyü											
Bağın 12		Mevkii											
Bölümün		Sokağı											
Sayfa Nosu												
Şehirler	MÜLKİYET								TİFAK HAKLARI VE GAYRİMENK MÜKELLEFİYETLERİ				
Kanuni Medeni Madde	Malik Adı Soyadı ve Baba adı		İmla	Çevreli Sicil No:	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye Nosu	Hart	H: Hak Mükellefiye 1	İmla	Yevmiye		
1009,1010,1011					Satış Bedeli								
	Terkin Edilmiştir				kamulaştırma	10.09.2013	980						
	Önder KAYA:Kayhan 2/5				ifraz	08.07.2013	920						
	Terkin Edilmiştir				kamulaştırma	20.09.2013	995						
	Doğa KAYA:Kayhan 3/5				ifraz	08.07.2013	920						
<p>NOT: Önder ve Doğa'nın payları tamamen kamulaştırılacağından dolayı ana sayfadan tüm payları terkin edilmiş ve bu sayfaya parsel nosu /A şeklinde nakledilmiştir. daha sonra payların kamulaştırılması tamamlanınca beyanlar hanesine Karayolları Genel Müdürlüğü lehine yol olarak terkin edildiği belirtilerek ve tarih ile yevmiye numarası belirtilerek kapatıldığı belirtilir.</p>													

2.2.2. Elbirliği Halinde Mülkiyet Olan Taşınmazların Kamulaştırılması

Bilindiği gibi; TMK'ya göre, kamulaştırma kararının kesinleşmesi ile taşınmaz malın mülkiyeti, kamulaştırmayı yapan idareye geçmekte ve maliklerin hakları bedele dönüşmektedir. Burada genelde iki türlü işlem olmaktadır. Birincisi taşınmazın tamamı veya belli bir kısmı üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi, ikincisi ise taşınmazın belli bir kısmının ifrazen veya tamamının mülkiyetinin kamulaştırılması şeklinde olmaktadır. TKGM'nin 1467 sayılı Genelge'sinin "*...Diğer taraftan, her ne kadar irtifak hakkının doğumu için, taşınmaz mal maliklerinin tamamının kanunen akde iştiraki zorunlu ise de, kamulaştırmada, idare kamulaştırma yolu ile irtifak hakkını, Medeni Kanununun 633/2. md.'si gereğince tescilden evvel iktisap ettiği ve paydaşların hakları bedele dönüştüğünden istemde bulunan paydaşların payları üzerinde irtifak hakkı tesisinde sakınca bulunmamaktadır.*" (URL 5) hükmü, TMK'nın 705. md.'siyle kamulaştırma işlemini tescilsiz iktisap sayması, 780. md.'sinde irtifak hakkının kazanılmasında aksi öngörölmüş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği yöndeki hükmü doğrultusunda, tüm elbirliği mülkiyet paydaşlarının, yapılacak olan kamulaştırma sureti ile irtifak hakkı tesisi işlemine iştirak etmeleri zorunlu bulunmamaktadır. Aynı zamanda bu tür işlemlerin tescili tapu kütüğünün mülkiyet kısmını etkilemediğinden, diğer bir deyiş ile bu kısımda terkin veya tescil edilmediğinden tapu müdürlüğünce herhangi bir güçlük ile karşılaşılmamaktadır. Ancak burada özellikle dikkat edilmesi gereken husus, irtifak hakkı tesisi işlemlerinde elbirliği mülkiyetin hiçbir surette resen sona erdirilmemesi gerektiğidir.

Yukarıda değinilen ve tapu müdürlüklerinde karşılaşılan en önemli sorun ise taşınmazın tamamının veya bir kısmının ifrazen kamulaştırılması olan, ikinci türdeki kamulaştırma işlemleridir.

İşlemin yapılabilmesi veya yapılamaması yönünde herhangi bir tereddüt bulunmamaktadır. Ancak tamamı veya belli bir payı el birliği mülkiyet olarak tescilli bulunan taşınmazın paydaşlarından tamamı değil de, bir veya birkaçının payı kamulaştırıldığı zaman tescil işlemlerinin nasıl olması gerektiği yönünde tereddütler yaşandığı görölmektedir.

K., A..., I... ve B... Tapu Müdürlüklerinin uygulamaları birbirini tutmamakta çok değişik şekillerde uygulamalar yapılmaktadır. Tapu müdürlüklerindeki uygulamaların mevzuat dâhilinde bir olması gerekir. Bu konuda 1467 sayılı Genelge'nin ilgili kısmı

“Kamulaştırma kararının kesinleşmesi ile taşınmaz malın mülkiyeti, kamulaştırmayı yapan idareye geçmekte ve maliklerin hakları bedele dönüşmektedir. Bu nedenle iştirak halinde malik olunan taşınmaz malın tamamının ya da bir kısmının kamulaştırılması halinde, bütün paydaşların aynı anda ferağ vermeleri zorunlu olmadığından paydaşlardan birinin başvurusu halinde iştirak hali bozularak, onun payının kamulaştıran idareye satışının yapılması gerekmektedir.” şeklindedir.

Aynı konu ile ilgili olarak Esmer, bir eserinde iştirak halinde mülkiyetin sona ermesi konusunu irdelerken *“İştirak halinde tasarruf edilen mülk, bütün ortakların ittifakı ile temlik edilebilir. Cebri satışlarda ve kamulaştırmalarda ortakların rıza ve muvafakatı söz konusu değildir.”*(Esmer, 1984: 202) demekle elbirliği halinde mülkiyet olarak tasarruf edilen taşınmazdaki elbirliğinin, kamulaştırma esnasında sona erdirilmesi gerektiğini değişik bir ifade ile dile getirmiştir. Yine Esmer, aynı konu ile ilgili olarak Yargıtay’ın içtihatlarında elbirliği halinde mülkiyet ile tasarruf edilen taşınmazların, satılması veya taksimiyle elbirliğinin son bulacağını, bundan dolayı elbirliği mülkiyetindeki paydaşların muvafakatleri olmaz ise elbirliği halindeki mülkiyetin satılması, rıza-i veya kaza-i taksim edilmesinden başkaca yol bulunmadığını belirtmektedir (Esmer, a.g.e.s.204). Yukarıda değinildiği gibi elbirliği halindeki mülkiyete ait taşınmaz kamulaştırma yolu ile bir manada satılmış olduğundan, yapılacak olan ilk kamulaştırma işleminde tüm tarafların muvafakatı olmasa da, elbirliğinin bozularak payları nispetinde tescil edilmesi ve taşınmazın paylı mülkiyete çevrilmesi sonucu doğmaktadır. Dörtgöz’e göre, iştirakin feshi ile payı kamulaştırılanın payı idare adına tescil edilmesinden sonra geriye kalan kısım yine iştirak halinde mülkiyet olarak tescil edilmesi gerekir (Dörtgöz, 2010: 457). Tapu müdürlükleri kamulaştırma yapılacağı zaman verasette elbirliği halindeki mülkiyetteki herhangi bir veya daha fazla mirasçının paylarının idare adına geçme kısmını iştirakin feshi olarak yorumlamakta geriye kalan paydaşları nasıl tescil edeceği konusunda tereddütler yaşamakta ve kendilerine göre değişik uygulamalar yapmaktadırlar. A... Tapu Müdürlüğüne göre elbirliği halinde mülkiyetteki paydaşlardan bir veya bir kaçının paylarını idare adına ferağ etmesinden sonra geriye kalanların yine Şekil 2.7’de olduğu gibi el birliği mülkiyet olarak tescil edilmeleri gerekmektedir. Şekil 2.7’de Cemil K... ölmüş ve 7 mirasçı adına verasette elbirliği mülkiyet halinde intikal işlemi yapılmıştır. 30/09/1980 tarih ve 3000 yevmiye ile içlerinden sadece Abdullah K...’nın, Maliye Hazinesine kamulaştırma sureti ile ferağ işlemi yapılmıştır. Geriye kalan 6 mirasçı yeniden elbirliği mülkiyet olarak, bu sefer Abdullah K...’nın satmış olduğu

pay düşölerek, 9/10 olarak yine verasette elbirliği halinde mülkiyet olarak tescil edilmiştir. Daha sonra maliklerden Dudu K...’nin ferağ işlemleri yapılmıştır ve kamulaştırma işlemleri bu şekilde yapılmaya devam edilecektir. Ancak her seferinde ne kadar mirasçı var ise isimleri terkin edilmekte ve ferağ vermeyenlerin isimleri yeniden yazılmakta bu şekilde kamulaştırma işlemine ve tesciline devam edilmektedir.

I... Tapu Müdürlüğünün yapmakta olduğu uygulama şekli ise Şekil 2.8’de gösterilmiştir. Bu uygulama şekline göre ilk olarak taşınmazda 20/09/2013 tarih ve 23000 yevmiye numarası ile 1/8 pay sahibi Nihat D...’nin payı kamulaştırılmıştır, daha sonra 21/09/2013 tarih ve 23100 yevmiye numarası ile 3/8 payda elbirliği halinde mülkiyet sahiplerinden Dudu K...’nin payı, 22/09/2013 tarih ve 23200 yevmiye numarası ile Abdullah K...’nin payı ve en son 23/10/2013 tarih ve 25000 yevmiye numarası ile Miyase K...’nin payı kamulaştırılmış ve kamulaştırma işlemleri bu şekilde devam edip gidecektir. Bu uygulamada, ferağ veren mirasçıların isimleri kütükten direk olarak terkin edilmekte, kamulaştırılan pay idare adına tescil edilmekte, idarenin kadim hissesi var ise tevhit edilmektedir. O an için ferağ vermeyen mirasçıların payları hiçbir surette terkin veya tescil edilmemektedir.

B... Tapu Müdürlüğünün yapmakta olduğu uygulama Şekil 2.9’da gösterilmiştir. Bu uygulamaya göre, elbirliği halinde mülkiyet olarak tescilli olan hisse ile ilgili olarak; kamulaştırma işlemleri için mirasçıların tamamı gelmediği takdirde ilk gelen kişinin kamulaştırma işlemleri yapılmakta, geriye kalan diğer mirasçıların saklı payları da tapu kütüğünde gösterilmek şartıyla ortak bir paranteze alınmakta ve yanına yine elbirliği halinde mülkiyet olarak belirtilmektedir. Bundan sonra gelen mirasçıların isimleri ve payları buradan terkin edilerek devam edilmektedir. Şekil 2.9’daki uygulamada taşınmazın 1/8 hissesi elbirliği mülkiyet olarak Ali, Gülseren, Mehmet, Ayşegöl ve Hatice T... adlarına kayıtlıyken adı geçenlerden Ali T...’nin tek başına tapu müdürlüğüne müracaat etmesi ile Ali T...’nin payı Maliye Hazinesi adına kamulaştırma sureti ile tescil edilmiş, geriye kalan malikler ile ilgili olarak iştirak fesih edilmiş ve paylı mülkiyet olarak tescil edilmiş ve yine verasette iştirak halinde elbirliği ibaresi de eklenmiştir. Ancak bundan sonra Gülseren T...’nin kamulaştırılması yapılmış ve paylı mülkiyet olarak algılanarak sadece O’nun ismi terkin edilmiştir. Burada dikkat çeken nokta, diğerlerinin yanındaki elbirliği halinde mülkiyet ibaresidir ki burada mirasçıların serbest şekilde 3. şahıslara paylarını devretmeleri engellenmiştir.

K... Tapu Müdürlüğünün uygulaması ise Şekil 2.10'da gösterilmiştir. Bu uygulamaya göre; elbirliği mülkiyet halindeki paylarla ilgili olarak, mirasçılardan herhangi birinin, kamulaştırma işlemi yapmak için tapu müdürlüğüne müracaatı halinde, elbirliği halinde mülkiyet diğerlerine gerek kalmaksızın paylı mülkiyete çevrilmiş ve kamulaştırma işlemleri paylı mülkiyet esaslarına göre yapılmaya başlanmış ve devam edilmiştir.

Ortada dört değişik uygulama mevcuttur. Tapu müdürlüklerinin büyük çoğunluğu E..., S..., Ç....., K..., A...ve H... Tapu müdürlükleri ve daha pek çokları A... Tapu Müdürlüğü gibi, kamulaştırması o an için yapılamayan mirasçıları yine elbirliği mülkiyet olarak tescil etmekte ve bu şekilde devam etmektedir. Ancak yapılan kamulaştırma işleminin tapu müdürlüğündeki sürecini uzatmakta zaman kaybına sebebiyet vermektedir. I... Tapu Müdürlüğünün yapmakta olduğu uygulama ise tamamen yanlıştır. Çünkü tapu kütüğünün taşınmazın bütün yönleri ile doğru bilgi vermesi gerekir. Ancak bu uygulamaya ilişkin şekil 2.8 incelendiğinde Maliye Hazinesinin olan 3/8 ile geriye kalan kütükte görülen paylar toplandığında, taşınmazdaki pay ve payda 8/8 yerine 9/8 gibi bir orana ulaşmaktadır. Dolayısıyla parselde otomatikman hisse hatası oluşmaktadır. Diğer taraftan da zaten 1467 sayılı Genelge'ye de aykırı çok değişik, mevzuat dışında bir uygulama olmaktadır. B... Tapu Müdürlüğünün yapmakta olduğu uygulama da yine bahsi geçen Genelge'ye aykırı bir şekildedir. Hiç bir mevzuatta elbirliği halindeki mülkiyetlerin bu şekilde saklı paylarının açığa vurularak tescil edilmesi ve elbirliği mülkiyet dışında olanlara diğer bir deyişle 3. şahıslara satmasının engellenmesi için de yine verasette iştirak halinde ibaresinin eklenmesi bulunmamaktadır. Herhangi bir taşınmazın veya bir hakkın mülkiyetinin bu şekilde hem paylı hem de elbirliği halinde mülkiyet şeklinde olması mümkün değildir. K... Tapu Müdürlüğünün uygulaması 1467 sayılı Genelge'ye uygun olup, elbirliği halinde mülkiyetin ilk yapılacak olan kamulaştırma işleminde sona erdirilmesi gerekmektedir.

Şekil 2.7 Elbirliği Halinde Mülkiyette Değişik 1. Kamulaştırma Uygulama Örneği

Malik			İktisap Nedeni	Tarih	Yevmiye	
				16.08.1975	2200	
Cemil K..... Abdullah	tom		Kadastro	08.07.1973		
Abdullah K..... Abdullah		Tamamı verasette elbirliği halinde mülkiyet	intikal	30.09.1980	3000	
Mustafa Kayhan K..... Abdullah			intikal	16.08.1975	2200	
Dudu K..... Mustafa			intikal	30.09.1980	3000	
Hava K..... Ali			intikal	16.08.1975	2200	
Doğa K..... Kayhan			intikal	30.09.1980	3000	
Kaan K..... Abdullah			intikal	16.08.1975	2200	
Önder K..... Kayhan			intikal	30.09.1980	3000	
Önder K..... Kayhan			intikal	16.08.1975	2200	
Maliye Hazinesi1/10				Kamulaştırma	03.10.1980	3300
Mustafa Kayhan K..... Abdullah			9/10 payı verasette elbirliği halinde mülkiyet	intikal	30.09.1980	3000
Dudu K..... Mustafa		intikal		03.10.1980	3300	
Hava K..... Ali		intikal		30.09.1980	3000	
Doğa K..... Kayhan		intikal		03.10.1980	3300	
Kaan K..... Abdullah		intikal		30.09.1980	3000	
Önder K..... Kayhan		intikal		03.10.1980	3300	
Önder K..... Kayhan		intikal		30.09.1980	3000	
Maliye Hazinesi5/10				Kamulaştırma	03.10.1980	3300
Mustafa Kayhan K..... Abdullah		5/10 payı verasette elbirliği halinde mülkiyet		intikal	03.10.1980	3300
Hava K..... Ali				intikal	03.10.1980	3300
Doğa K..... Kayhan			intikal	03.10.1980	3300	
Kaan K..... Abdullah			intikal	03.10.1980	3300	
Önder K..... Kayhan			intikal	03.10.1980	3300	
Önder K..... Kayhan			intikal	03.10.1980	3300	
NOT:						
Dudu K... 'nın saklı payı 4/10 ve geriye kalan mirasçıların saklı payları 1/10 ar' dır.						

Şekil 2.8 Elbirliği Halinde Mülkiyette Değişik 2. Kamulaştırma Uygulama Örneği

Malik			İktisap Nedeni	Tarih	Yevmiye
				16.08.1975	2200
Cemil K..... Abdullah 3/8			hibe	08.07.1973	2959
		3/8 payı verasette elbirliği halinde mülkiyet		22.09.2013	23200
Abdullah K..... Abdullah			intikal	16.08.1975	2200
Mustafa Kayhan K..... Abdullah			intikal	16.08.1975	2200
				21.09.2013	23100
Dudu K..... Mustafa			intikal	16.08.1975	2200
Hava K..... Ali			intikal	16.08.1975	2200
Doğa K..... Kayhan			intikal	16.08.1975	2200
Kaan K..... Abdullah			intikal	16.08.1975	2200
Önder K..... Kayhan		intikal	16.08.1975	2200	
				20.09.2013	23000
Nihat D..... Mustafa 1/8			satış 10000 TL	17.09.1977	9850
Topel Ali 1/8			satış 8500 TL	01.09.2011	10150
Selçuk S..... Yusuf 1/8			satış 7900 TL	10/10/212	11150
		2/8 payı veras. elb. hal mülk.		18.07.2013	22000
Mustafa K..... Hidayet			intikal	23.10.2013	25000
Miyase K..... Hidayet			intikal	18.07.2013	22000
Cemil K..... Hidayet		intikal	18.07.2013	22000	
				21.09.2013	23100
Maliye Hazinesi 1/8			kamulaştırma	20.09.2013	23000
				22.09.2013	23200
Maliye Hazinesi 3/16			kamulaştırma+his.tev	21.09.2013	23100
				23.10.2013	25000
Maliye Hazinesi 4/16			kamulaştırma+his.tev	22.09.2013	23200
Maliye Hazinesi 3/8			kamulaştırma+his.tev	23.10.2013	25000
NOT:Dudu'nun saklı payı 1/16 dir.					
Abdullah'ın saklı payı 1/16 dir.					
Miyase'nin saklı payı 1/8 dir					

Şekil 2.9 Elbirliği Halinde Mülkiyette Değişik 3. Kamulaştırma Uygulama Örneği

Malik				İktisap Nedeni	Tarih	Yevmiye		
Kaan K.....Abdullah		3/8 payı ver.elbir.	hal.mülkiyet	intikal	08.07.1973	220		
Mensure K.....Talip				intikal	08.07.1973	220		
Deniz K.....Kaan				intikal	08.07.1973	220		
					11.10.2013	10000		
Ali T.....Veli		1/8 payı verasette elbirliği	halinde mülkiyet	intikal	10.08.2010	9548		
Gülseren T.....Mustafa				intikal	10.08.2010	9548		
Mehmet T.....Ali				intikal	10.08.2010	9548		
Ayşegül T.....Ali				intikal	10.08.2010	9548		
Hatice T.....Ali				intikal	10.08.2010	9548		
							11.10.2013	10000
							11.10.2013	10000
Mustafa Kayhan K...:Abdullah	1/2			satış 500 TL	23.05.2012	6849		
					11.11.2013	12000		
Gülseren T.....Mustafa	1/40	verasette elbirliği	halinde mülkiyet	intikal	11.10.2013	10000		
Mehmet T.....Ali	1/40			intikal	11.10.2013	10000		
Ayşegül T.....Ali	1/40			intikal	11.10.2013	10000		
Hatice T.....Ali	1/40			intikal	11.10.2013	10000		
							11.11.2013	12000
Maliye Hazinesi	1/40			kamulaştırma	11.10.2013	10000		
Maliye Hazinesi	2/40			kamulaştırma+his.tev.	11.11.2013	12000		

Şekil 2.10 Elbirliği Halinde Mülkiyette Değişik 4. Kamulaştırma Uygulama Örneği

Malik		İktisap Nedeni	Tarih	Yevmiye
			16.08.1975	2200
Cemil K..... Abdullah tam		Kadastro	08.07.1973	
			30.09.1980	3000
Abdullah K..... Abdullah		intikal	16.08.1975	2200
			30.09.1980	3000
Mustafa Kayhan K..... Abdullah		intikal	16.08.1975	2200
			30.09.1980	3000
Dudu K..... Mustafa		intikal	16.08.1975	2200
			30.09.1980	3000
Hava K..... Ali		intikal	16.08.1975	2200
			30.09.1980	3000
Doğa K..... Kayhan		intikal	16.08.1975	2200
			30.09.1980	3000
Kaan K..... Abdullah		intikal	16.08.1975	2200
			30.09.1980	3000
Önder K..... Kayhan		intikal	16.08.1975	2200
			03.10.1980	3300
Maliye Hazinesi 1/10		Kamulaştırma	30.09.1980	3000
Mustafa Kayhan K....	1/10	kamu.ışt.feshi	30.09.1980	3000
			03.10.1980	3300
Dudu K..... Mustafa	4/10	kamu.ışt.feshi	30.09.1980	3000
Hava K..... Ali	1/10	kamu.ışt.feshi	30.09.1980	3000
Doğa K..... Kayhan	1/10	kamu.ışt.feshi	30.09.1980	3000
Kaan K..... Abdullah	1/10	kamu.ışt.feshi	30.09.1980	3000
Önder K..... Kayhan	1/10	kamu.ışt.feshi	30.09.1980	3000
Maliye Hazinesi	5/10	Kamulaştırma+his.tev.	03.10.1980	3300

2.2.3. Takyitli Taşınmazın Kamulaştırılması

Takyitli taşınmazların kamulaştırılmasıyla ilgili olarak, özellikle tedbirli veya kamu alacağından dolayı haciz konulmuş taşınmazlar ile şahsi haklarla sınırlandırılmış taşınmazların kamulaştırılma işlemlerinde tapu müdürlüklerinde farklı uygulamalar ile karşılaşılmaktadır.

Bazı tapu müdürlükleri, kamulaştırma işlemi yapılacak taşınmaz üzerindeki tüm ilişkiler için taşınmaz maliklerinin ilgili mercilerden terkin yazılarının getirmesini talep etmektedir. Bazı tapu müdürlükleri, idarelerin talebi olmasa dahi kamulaştırma işlemi ile birlikte takyitlerin terkin işlemlerini yapmakta ve idareyle hak sahiplerine bildirimde bulunmakta; bazı tapu müdürlükleri ise idarelerin yazılı talebi üzerine kamulaştırma işlemi yapmakta ve yine idareyle hak sahiplerine bildirimde bulunmaktadır.

Burada dikkat edilmesi gereken husus, taşınmazın tamamının mı veya bir kısmının mı kamulaştırıldığı, yoksa irtifak hakkının mı tesis edildiğidir. İrtifak hakkı tesisi ile mülkiyet kamulaştırmasının arasındaki fark, ilişkilerin terkin yönünden farklılık göstermektedir. İrtifak hakkı tesisinde kütük üzerindeki takyitler terkin edilmemekte sadece irtifak hakkı tesisi yapılmakta, taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile idareye bildirimde bulunmaktadır. Mülkiyet kamulaştırmasında ise takyitler terkin edilmek sureti ile idare lehine tescil veya terkin işlemi yapılmakta ve yine gerekli bildirimler yapılmaktadır.

TMK'nın 1014. md.'si "*Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir*" şeklindedir. TST'nin 16. md.'si "*Kanunlarda veya bu Tüzükte belirlenen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz.*" şeklindedir. Diğer taraftan TKGM'nin 1467 sayılı Genelge'si, üzerinde ipotek, haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir ve benzeri takyitler bulunan taşınmaz malların kamulaştırılması ile ilgili olarak "*Kamulaştırma ile taşınmaz malın mülkiyeti tescilden önce kamulaştıran idareye geçtiğinden taşınmaz malikinin ve taşınmaz üzerindeki mülkiyetten gayri hak sahiplerinin hakları bedele dönüşmektedir. Bu nedenle, taşınmaz mal üzerinde ipotek, haciz ve benzeri takyitler olsa bile, ilişkisiz olarak kamulaştıran idare adına tescil edilmesi gerekir.*" (URL 5) şeklindedir.

Ancak ne bu Genelge'de ne de başka genelge veya kanunlarda terkin işlemlerinin resen mi yapılacağı yoksa talep almak sureti ile mi yapılacağı, konusunda açıklık yoktur.

Bundan dolayı tapu müdürlükleri, kendi iradelerine, uygulama yöntemlerine terk edilmiş durumdadırlar.

Öte yandan idareler, kamulaştırma yapacak oldukları taşınmaza 7. md. belirtmesi işlettirmelerine ve dolayısıyla ile taşınmaz üzerindeki ilişkileri bilmelerine ve hatta KK'nın 8/6 md.'sindeki “*Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.*” şeklindeki hükme rağmen, kamulaştırma işlemi daha tapu müdürlüğünde sonuçlandırılmadan, kamulaştırma bedelini taşınmaz sahipleri adına bankaya bloke ettirmeden yatırmakta, taşınmaz üzerinde haciz vs. var mı, yok mu hiç irdelememektedirler. Bu halde 7. md. belirtmesi işlettirmelerinin hiçbir manası kalmamaktadır.

Pek önemli bir husus olmamakla birlikte tapu müdürlüklerindeki uygulamanın yeknesaklığı açısından, takyitli taşınmazların kamulaştırılması esnasında ilişkilerinin terkin edilerek takyitsiz olarak tescil veya terkin işleminin yapılması irdelenecek olursa; takyitlerin terkin edilerek taşınmazda hak sahibi olanların bilgilendirilmesi (TMK md. 1019) açısından idarenin yazılı talep ile ilişkileri terkin ettirmesinin yerinde olacağı düşünülmektedir.

Söyle ki; Tapu müdürlüğü taşınmaz üzerindeki takyitleri terkin ettiğinde, hak sahiplerine kamulaştırma bedelinin hangi bankaya yatmış olduğunu bildirebilmesi ve ilgili bankaya da kamulaştırma bedeli üzerindeki ilişkileri bildirebilmesi, bunların yanında tapu müdürlüklerinin sorumluluktan tamamen kurtulması açısından idarece, yazılı olarak taşınmazdaki ilişkilerin terkin edilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan idare temsilcisinin bu tür istekleri sözle söyleyebilir düşüncesi mevcut olsa da, netice itibariyle tapu müdürlüğü hak sahiplerine resmi yazı yazacağından, devlet dilinin yanlış anlaşılma gibi nedenlerle yanlış banka ismi gibi bildirilmesi gibi durumları engellemek amaçlı yazılı talep yerinde olacaktır. Diğer taraftan tapu müdürlüğü yazılı olmayan bu talepler ile ilgili olarak kendisi bir ajanda tutmak zorunda kalacaktır. Tapu Müdürlüğü ... Bankasına bildirimde bulunduğu, bankanın yanlış banka olduğu anlaşılır ise sorumluluğu kim alacaktır.

Diğer taraftan Resmi Yazışmalarda Uygulanacak Esas ve Usuller Hakkında Yönetmelik 'in 4/a. md.'sinde Resmî yazı “: *Kamu kurum ve kuruluşlarının kendi aralarında veya gerçek ve tüzel kişilerle iletişimlerini sağlamak amacıyla yazılan yazı, resmî belge, resmî bilgi ve elektronik belgeyi,*” şeklinde tanımlanmış olup, devlet nezdinde talepler yazı ile

olmaktadır.

Bunların yanında yazılı talep alınmasa da, düzenlenen resmi senet içeriğinde kısıtlamaların ve kamulaştırma bedelinin yatırıldığı bankanın bildirilmesi ile terkin taleplerinin alınmasının mümkün olduğu düşünülmektedir.

2.2.3.1. Kamu Haczi ve Haciz Gibi Takyitli Taşınmazların Kamulaştırılması

Kamu alacağından dolayı konulmuş haciz şerhi bulunan taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan kamulaştırma işlemlerinde çok farklı uygulamalarla karşılaşılmaktadır. Çoğu tapu müdürlüğü, kamu hacizlerinin terkin edilmeden veya haczi koyduran idareden muvafakat almadan hiçbir surette işlem yapılmasının doğru olmadığını, bazı tapu müdürlükleri, idarenin vereceği talep ile bu şerhi de kaldırıp kamulaştırma işlemini yapacağını belirtmektedir.

Kamu alacağından dolayı konulmuş herhangi bir haciz şerhi ile diğer tüm haciz şerhlerinin hiçbir farkı bulunmamaktadır. Alacağın sırf kamu alacağı olmasından dolayı kamulaştırma işleminin bekletilmesi veya engellenmesi düşünülemez. Bu nedenle ne tür haciz olursa olsun idarenin yazılı talebine istinaden veya talebi olmasa da kamulaştırma işleminin yapılması ve kamulaştırma bedelinin hangi bankaya yatırılmış olduğundan da bahsedilerek alacaklı idareye TMK'nın 1019. md.'si gereğince bildirimde bulunulması gerekir. Ancak yazılı talebin olmasının yararlı olacağı düşünülmektedir. (bkz 2.2.3 Takyitli Taşınmazın Kamulaştırılması). Zira Dörtgöz, bir eserinde kamu haczi bulunan bir taşınmazda, herhangi bir hükmen tapu iptal tescil kararının infazı ile ilgili olarak ” *Bir taşınmaz üzerinde kamu haczi bulunması bu taşınmaz üzerinde malikin rızası ile yapılacak her türlü tasarrufu engeller ise de malikin kendi rızası ile olmayan, kamu gücünün kullanılmasından vuku bulabilecek tapu işlemlerinin yapılmasını engellemez.*” (Dörtgöz, 2010: 504) demiştir. Kamulaştırma işleminin KK'nın 8. md.'sine göre yapılmış olması, kamu haczi bulunan taşınmazda malikin rızası ile yapılmış bir işlem olarak düşünülmemelidir. İdarenin kamulaştırma işlemini 10. md. ile hükmen alabilmesi de mümkündür. Tapu müdürlüklerinin 8. md.'ye göre yapılan rıza-i kamulaştırma işlemini, satış, ipotek, hibe veya aynı hak tesisi gibi bir işlem ile karıştırmamaları gerekmektedir. Çünkü KK'ya göre kamulaştırma işleminde rıza-i olarak pazarlık ile kamulaştırma öncelikle denenmekte, bunun mümkün olmaması halinde hükmen kamulaştırma yoluna gidilebilmektedir. Diğer bir deyişle doğrudan hükmen kamulaştırma

işlemine girişilemez (bkz. 1.5.1.1. Anlaşma Safhası ve Ferağ Verilmesi). Öte yandan taşınmaz sahibinin kamu haczinin borcunu kapatmaya ekonomik açıdan gücü yetmiyorsa, idare borcu kapatarak kamu haczinin terkin yazısını almıyorsa veya kamulaştırma bedeli ile haciz terkin edilemiyor, diğer taraftan kamu alacaklısı muvafakat yazısını da vermiyorsa kamulaştırma işlemi bekleyecek midir, bunu düşünmek gerekmektedir. Diğer taraftan yukarıdaki örnekleri daha da çoğaltmak mümkündür. Bundan dolayı kamulaştırma işlemi açısından, kamu haczinin diğer hacizlerden herhangi bir farkının olmadığı düşünülmektedir.

2.2.3.2. İntifa Hakkı Mevcut Taşınmazda Kamulaştırma

TMK'nın 798. md.'si "*Malik, yararlanılamayacak derecede harap olan intifa konusu malı yararlanılacak hâle getirmekle yükümlü değildir; getirirse intifa hakkı yeniden kurulmuş olur.*

Sigorta ve kamulaştırma gibi durumlarda intifa hakkı, hakkın konusu yerine geçen karşılık üzerinde devam eder." hükmündedir.

Karavaşin, intifa hakkı ile yükümlü taşınmazın kamulaştırılmasında intifa hakkı sahibinin de kamulaştırma işlemi akdine iştirak etmesi gerekmekte olduğunu, aksi takdirde TKGM'nin 05/09/1994 gün ve 18009/112-3803 sayılı talimatına göre taşınmazın intifa hakkı ile yükümlü olarak idare adına tescil edileceğini belirtmektedir (Karavaşin, 2002: 170). Bu görüşün doğru olmadığı düşünülmektedir. Bir taraftan 1467 sayılı Genelge ile taşınmaz üzerindeki bütün takyitlerin bedele dönüştüğü belirtilirken bir taraftan intifa hakkı ile yükümlü olarak taşınmazın kamulaştırıcı idare adına tescil edilmesi gerektiğinin bildirilmesinin bir çelişki olduğu düşünülmektedir.

Y18HD'nin 15/05/1997 tarih, 1997/2428 E ve 1997/4903 K sayılı kararı "*...2-Dava konusu taşınmaz davacıların murisleri adına kayıtlıdır. Bu murisler ile ilgili mirasçılık belgesine göre davacı bulunmayan Huriye Akın(Özgen) mahkemece doğru olarak dikkate alınmayan murisler Binnaz Akın ve Ömer Akın paylarında 1/4 tam mülkiyet payı yanında 1/2 intifa hakkına sahiptir. Taşınmaz kamulaştırma yolu ile el değiştirdiğinde intifa hakkı, bedel üzerinde paya orantılı olarak devam eder. O nedenle adı geçen taşınmazın 1/2'sine tekabül edecek arttırılmış bedel üzerinde intifa hakkı devam edeceğinden, bu miktar paranın bir bankaya yatırılması gerekli olup, çıplak mülkiyet ile hak sahibi olanlar ancak intifa hakkı*

sona erdiğinde bu parayı payları oranında alabilirler. İntifa hakkı dikkate alınmadan bedelin çıplak mülkiyet maliklerine ödenmesi doğru görülmemiştir...” şeklinde;

Y18HD'nin 16/09/1997 tarih, 1997/6124 E ve 1997/7750 K sayılı kararı “Davacı bedel arttırma davasına konu olup, kamulaştırma bedeli arttırılan taşınmazdaki intifa hakkına dayanarak bu intifa hakkı sebebiyle bankaya yatırılan arttırılmış bedelin, intifa hakkına karşılık tahakkuk eden faizini istemektedir. Bedel artırım davasında mahkemece davacının intifa hakkı dikkate alınarak üzerinde intifa hakkı bulunan payına tekabül eden artırım bedelinin bankaya yatırılarak faizinin davacıya ödenmesine karar verilmişken, Dairenin düzeltilerek onama kararında, davacı olmayan kişi lehine hüküm kurulamayacağı gerekçesiyle faizin ödenmesine ilişkin bölüm çıkarılmış, intifa hakkına tekabül eden bedelin bankaya yatırılmasıyla yetinilmesi öngörülmüştür. Davacının taşınmaz üzerinde sahibi olduğu intifa hakkı, kamulaştırma ile bedele intikal etmiştir. O halde davacı bu hakkına dayanarak, bu intifa hakkı sebebiyle bankaya yatırılmış bulunan arttırılmış bedelin fiilen gerçekleşmiş faizini isteyebilir...” şeklinde;

Y18HD'nin 28/06/2011 tarih, 2011/5082 E ve 2011/7587 K sayılı kararı “...Dava konusu 1627 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ait tapu kaydında davalılardan Kadife Kale İmamı Azam Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneğinin 480/58240 payının 120/58240 hissesinde davalılardan V. K. lehine intifa hakkı şerhi mevcuttur. Taşınmaz mal kamulaştırdığından, mülkiyetin yerini, mahkemece saptanan kamulaştırma bedeli aldığından tespit edilen bedelin 120/58240 hissesine denk gelen paranın bir bankaya vadeli olarak yatırılarak bunun nemasının (faiz gelirin) intifa hakkı sahibine, bu hak sona erinceye kadar ödenmesi gerektiği düşünülmeden, mahkemece bilirkişi raporunda hesaplanan bir miktar paranın intifa hakkı nın karşılığı olarak intifa hakkı sahibi V. K.'ya ödenmesine ve bu pay üzerindeki intifa hakkı şerhinin terkinine karar verilmesi doğru görülmemiştir...” (URL 4) şeklindedir.

Y18HD'nin 01/07/2002 tarih, 2002/5276 E ve 2002/7397 K sayılı kararı “...Davacı 4 ve 5 parsel numaralı taşınmazlardaki mülkiyet ve intifa hakkı payları için kamulaştırma bedellerinin arttırılmasını istemiştir. Mahkemece yapılan yargılama sonunda; 4 parsel sayılı taşınmaz yönünden hak düşürücü süre geçtiği gerekçesiyle davanın reddine, 5 parsel sayılı taşınmaz yönünden de mülkiyet ve intifa hakkı bedelleri ayırımına gidilmeden kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Yapılan inceleme neticesinde 4 parsel sayılı taşınmazla ilgili davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik yoktur. 5

parşel sayılı taşınmazla ilgili kararın temyizine gelince: Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir. Ancak; 5 parşel sayılı taşınmazın tapu kaydı incelendiğinde davacı Eşma'nın 1929600/53529600 pay tam mülkiyet, 3859200/53529600 pay da intifa hakkı sahibi olduğu anlaşılmaktadır. Yine Dairemize gönderilen aynı mahkemenin 1998/739 E ve 2001/570 K sayılı dosyasının incelenmesinde; davacıların, 5 parşel sayılı taşınmazda tam ve çıplak mülkiyet hakkı olan paydaşlar oldukları anlaşılmıştır. Davaya konu 5 parşel sayılı taşınmazla ilgili olarak hem intifa hakkı sahibinin hem de diğer paydaşların ayrı davalar açmış oldukları anlaşıldığından, mahkemenin 1998/739 esas-2001/570 karar sayılı davası ile temyize konu olan bu dava arasında, birleştirilmeyi gerektiren fiili ve hukuki nedenler gerçekleşmiştir. Bu itibarla HUMK'nın 45. md.'si gereğince bu dosyanın mahkemenin 1998/739 esas-2001/570 karar sayılı dava dosyasıyla birleştirilip her iki davanın davacılarının talepleri ve taşınmazların değerlendirme tarihleri de nazara alınarak taşınmaz üzerindeki tam mülkiyet, kuru mülkiyet ve intifa hakkı hisselerine göre artırılan bedelden kendilerine isabet eden para miktarını ayrı ayrı gösteren bir bilirkişi raporu alınmasından sonra intifa hakkı sahibinin sadece bu hakkının karşılığı olan artırım bedeli bir bankaya yatırılarak söz konusu hak sona erinceye kadar faizinin kendisine verilmesi yönünde hüküm kurulması gerektiğinin düşünülmemesi doğru görülmemiştir.....BOZULMASINA...” (URL 4) şeklindedir.

Yukarıda da belirtildiği gibi TMK'nın 798. md.'sine göre intifa hakkı kamulaştırma ile sona ermekte ve kamulaştırma bedeli üzerinde devam etmektedir

Bazı tapu müdürlükleri, intifa hakkı sahibinin kamulaştırma bedeli üzerinde intifa hakkı sahibinin 2/3 oranında hakkı olduğunu düşünmektedir ki yukarıda örnek olarak verilen kararlarda da bu şekilde bir ayırma gidilen mahkeme kararı Yargıtay tarafından bozulmuştur. 2/3 oranı kanun koyucunun taşınmazın alım-satış işleminde tapu harçlarının hesaplanmasında harca esas değerinde elde edilmesinde kullanılabilir bir orandır ki 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. md.'si “*Tapu ve kadaştro harçları (4) sayılı tarifede yazılı nispetler üzerinden alınır. Muhtelif işlemler aynı zamanda yapılırsa her işlem ayrı ayrı harca tabidir. Şu kadar ki ifrazen yapılan taksimlerde bu fıkra hükmü uygulanmaz. Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değerinde üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır.*” şeklindedir.

Diğer taraftan 4650 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmadan önceki 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 13. md.'si taşınmaz maliki dışındaki hak sahiplerini de ilgili olarak kabul etmekte ve bu madde gereğince tamamına tebligat yapılmasını ön görmekte, aynı zamanda 14. md.'sinde bu ilgililerce kamulaştırma bedeline, maddi hatalara karşı dava açılabileceğini hükme bağlamıştı (bkz. 2.1.8.1.1. 4650 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik Öncesi).

Ancak 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile pazarlık ile satın alma usulü taşınmaz sahibi üzerinden yürütülmektedir. Anlaşma sağlanamaması halinde ise 10. md. uyarınca sadece taşınmaz malik veya maliklerine tebligat çıkarılmaktadır. 14. md. uyarınca da dava açma hakkı sadece taşınmaz malik veya maliklerine tanınmıştır (bkz. 2.1.8.1.2. 4650 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik Sonrası).

Dolayısıyla idareler de kanuni olarak intifa hakkı sahibini muhatap alamayacaktır. İntifa hakkı sahiplerinin de kamulaştırma ile ilgili olarak yapılacak rıza-i ve hükmen işlemlere herhangi bir müdahale şanslarının olmayacağı düşünülmektedir.

Bu bağlamda intifa hakkı sahibinin, haciz veya ipotek alacaklısı gibi hakkını taşınmazın kamulaştırılması için bankaya yatırılmış olan bedel üzerinde veya çıplak mülkiyet sahibinden araması gerektiği düşünülmektedir.

Kamulaştırma işlemi ile birlikte intifa hakkı, kamulaştırma bedeli üzerinde faiz olarak devam edecektir. O halde kamulaştırma işlemi esnasında taşınmaz üzerinde intifa hakkı mevcut ise aynı haciz şerhleri gibi talep ile kaldırılması gerektiği düşünülmektedir.

Bu durumu şöyle bir örnek ile açıklamak mümkündür. Çıplak mülkiyet sahibi olan tarla sahibi ile idare temsilcisi tapu dairesine gelerek rıza-i olarak kamulaştırma işlemi yapmak istediklerinde kamulaştırma işlemi hiç bir şey engelleyemeyeceğine göre, “İntifa hakkı sahibi ile gelin” denilmesinin, mümkün olmamasının gerektiği düşünülmektedir. İdarenin intifa hakkını kabul ederek kamulaştırma işlemi yaptırdığında, daha sonra yukarıda izah edildiği üzere 10. md. uyarınca intifa hakkı sahibine karşı hükmen kamulaştırma bedelinin tespit ve tescil davası açması da mümkün görülmemektedir. O halde durum çözümsüz mü kalacaktır. İdarenin bu halde aldığı taşınmaz üzerinde intifa hakkı bu şekilde, şeklen de olsa devam mı edecektir. Böyle bir şey olması düşünülememektedir.

Yine diğer taraftan intifa hakkı sahibinin kamulaştırma ile ilgili olarak söz söyleme

hakkı olsaydı, aynı şekilde taşınmazın kamulaştırma bedeli 1000 TL olarak taşınmaz sahibi ile anlaşıldığında taşınmaz üzerindeki ipotek lehtarının ipotegin faizleri ile 1100 TL alacağı var ise, idare ile taşınmaz sahibinin uzlaşmış olduğu kamulaştırma fiyatına müdahale edip “1100 TL üzerinden anlaşın “ diyebilmesi gerekirdi şeklinde düşünülmektedir.

Hayta, kamulaştırma işlemlerinin tebligat yönünü irdeleyen bir makalesinde mahkemelerin 10. md.’ye istinaden yapacağı tebligat ile ilgili olarak yorumlarını “..*Burada dikkat edilmesi gereken husus, mahkemece tebligatın taşınmaz malikine ve kamulaştırmayı yapan idareye yapılacak olmasıdır. Kiracıya, kamulaştırılan taşınmaz üzerinde ipotek sahibine veya haciz alacaklısı gibi ilgililere tebligat yapılmaz. Bir taşınmaz mal kamulaştırılınca mülkiyeti idareye geçer, varsa onun üzerindeki aynı haklar (örneğin intifa hakkı, üst hakkı) kalkar. Ayrıca taşınmaz üzerine haciz konulmuş veya ipotek kurulmuş veya oturma hakkı tapu kütüğüne şerh edilmişse bu hakların sahipleri idareye başvurarak ya haklarının göz önünde bulundurulmasını ister, ya da malike karşı tazminat davası açabilirler. Bu nedenle taşınmazın gerek satın alma usulü ile kamulaştırılmasında gerek kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılmasında, taşınmaz üzerindeki haciz alacaklısı, ipotek sahibi gibi kişilere söz konusu taşınmazın idare tarafından kamulaştırılacağına bildirilmesi halinde, bu kişiler bahse konu alacaklarını kamulaştırma bedeli üzerinden devam ettirme olanağı bulabilirler. Haciz veya ipotek konulmuş taşınmazın idare tarafından kamulaştırılacağına bu kişilere bildirilmesi ile kamulaştırmayı yapan kurum ileride karşılaşıacağı sıkıntıları başlangıçta bertaraf etmiş olur.*” (Hayta, 2009: 86) şeklinde kaleme almıştır.

Bu konu ile ilgili olarak Akipek bir eserinde “*İntifa konusu olan eşyanın kamulaştırılması da hakkın ortadan kalkması sebeplerinden biridir. Üzerinde intifa hakkı bulunan eşyanın özel mülkiyete konu olmaktan çıktığı anda hak son bulur ve kendiliğinden malike ödenen kamulaştırma bedeli üzerine geçer (TMK 722).*” şeklinde yazmıştır (Akipek, 1974: 114).

Sonuç itibariyle, her ne kadar büyük bir oranda tapu müdürlüğü, intifa hakkı sahibinin de kamulaştırma işlemine iştirak etmesi gerektiğini düşünmekteyse de TKGM’nin bu yönde talimatı da olsa; idarenin, ne intifa hakkı sahibini muhatap kabul edip, taşınmaz sahibi ile birlikte tapu müdürlüğüne gelmeye zorlaması, ne de intifa hakkı sahibi ile ayrı, çıplak mülkiyet sahibi ile ayrı anlaşmaya çalışması doğru olmayacağından, çıplak mülkiyet sahibi ile

kamulaştırma işleminin yapılması ve intifa hakkının da terkin edilerek idarenin, intifa hakkı sahibinin ve kamulaştırma bedelinin yatırılmış olduğu bankanın bilgilendirilmesi ile işleme yön verilmesi gerektiği düşünülmektedir. Yine bu konu ile ilgili olarak şöyle bir durum daha vardır; intifa hakkı sahibi, idare, çıplak mülkiyet sahibi olarak üçü de tapu müdürlüğüne geldiğinde idare ile çıplak mülkiyet sahibi ile anlaşır ve diğeri ile anlaşamaz ise ne olacaktır. Çıplak mülkiyeti kamulaştırıp intifa hakkını kabul mü edecektir. Daha sonra kanunen muhatap alamayacağı intifa hakkı sahibinin taşınmazdaki hakkını tapu müdürlüğünden mahkeme kararı ile mi nasıl terkin ettirecektir. Buna benzer durumlar da göz önüne alındığında belki çok değişik bir uygulama olarak görünse de çıplak mülkiyet sahibi ile idarenin tapu müdürlüğüne gelmesi ile kamulaştırma işleminin yapılması gerektiği düşüncesi güçlenmektedir. Burada hükmen kamulaştırma konusu irdelenmemiştir. Zaten hükmen kamulaştırmalarda buna benzer sıkıntılar ile karşılaşılmayacaktır veya mahkeme kararının hüküm kısmına göre Anayasa'nın 138. md.'sini de göz önünde bulundurularak işleme yön verilecektir.

Diğer taraftan idare ile kuru mülkiyet sahibinin talepleri olması halinde intifa hakkı sahibinin yapılacak olan işleme iştirak etmesinde herhangi bir sakınca olmadığı da düşünülmektedir.

2.2.3.3. İhtiyati Tedbir -Tedbir Şerhi Bulunan Taşınmazın Kamulaştırılması

Kamulaştırma yapılacak taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan tedbir/ihtiyati tedbir gibi şerhlerin içeriğinin tapu iptal tescil ile ilgili olması gibi değişik içeriklere sahip olabilmesi muhtemeldir. Bunun yanında TKGM'nin çıkarmış olduğu 1467 sayılı Genelge'de taşınmazın takyitsiz olarak idare adına tescil edilmesi gerektiği bildirilmiş ise de, nasıl bir yol izleneceği hususu net olarak belirtilmemiştir.

Şu halde TKGM'nin yayınlamış olduğu Genelge, uygulamada yetersiz konuma gelmiş durumdadır. Uygulamada tapu müdürlüklerinin çok büyük bir kısmı kamulaştırma işlemi yapılacağından bahsederek herhangi bir sakınca olup olmadığını tedbir işlettiren mahkemeye sormakta, ancak mahkemeler bu konuda net bir cevap vermemektedir. Ekseriye tedbirin kalması ve bu şekilde işlem yapılması veya bu konuda söylenecek bir durum olmadığı, bu konunun tapu müdürlüklerinin işleyişine kalmış bir durum olduğu gibi cevaplar alınmaktadır.

Dolayısıyla idare taşınmazı ilişiksiz olarak istemekte, tapu müdürlükleri kendilerinin yapacağı herhangi bir hususun kalmadığını belirtmekte ve hiçbir surette engel tanımayan kamulaştırma işlemi askıya alınmaktadır.

Tedbir ile ihtiyati tedbirin tapu müdürlüklerindeki uygulamalara etkisi tamamen aynı olup, tedbir veya ihtiyati tedbir olarak herhangi bir ayrı uygulamaya tabi tutulmamakta, diğer bir deyiş ile her ikisi de aynı sonucu doğurmaktadır.

İhtiyati tedbir şerhi, mahkemelerin HUMK' nın 389 vd. md.'leri uyarınca mahkemelerin geniş takdir yetkisi içerisinde verilen ve taşınmazdaki tasarruf yetkisini tedbir şerhi gibi durduran şerhtir.

Sonuçta her ikisi de tasarrufu engelleyen birer şerh olup çok değişik durumlarda konulabilmektedir. Taşınmazın mülkiyetine yönelik olabilecekleri gibi şahsi bir hakkın teminatı için de mahkemelerce koydurulabilmektedir.

Şahsi haklar ile ilgili olarak Pekcanitez, uygulamada ihtiyati tedbir kararı ile ihtiyati haciz kararlarının birbirine karıştırıldığını çoğu kez para alacakları için mahkemelerce ihtiyati tedbir kararı verildiğini belirtmektedir (Pekcanitez, 2000: 48). Hâlbuki ihtiyati haciz veya haciz TST'nin "Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler için aranacak belgeler" başlıklı 48. md.'sinde yer almakta, tedbir veya ihtiyati tedbir ise aynı tüzüğün "Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeler" başlıklı 49. md.'sinde yer almaktadır. Buradan da anlaşılacağı üzere her iki şerhin diğer bir deyişle haciz/ihtiyati haciz ile tedbir/ihtiyati tedbir şerhlerinin hukuki sonuçları farklı bulunmaktadır. İhtiyati haciz/haciz malikin taşınmazdaki tasarruf hakkını sadece kısıtlamakta diğerleri ise taşınmazdaki tasarruf hakkını yasaklamaktadır.

Diğer taraftan taşınmazın aynına yönelik olarak, örneğin muvazaalı satıştan dolayı konulmuş tedbirler bulunmaktadır ki şeklen malik olarak görülen kişinin, mahkeme kararı sonucuna göre değişmesi olasılıklar dâhilindedir. Bu durumda, taşınmaz üzerindeki şerhin, taşınmazın aynına mı yönelik olduğunun veya şahsi bir hak ile ilgili mi olduğunun tespit edilmesi gerekmektedir.

Taşınmazın aynına yönelik olan bu tür şerhler bulunan taşınmazlarda hiçbir surette rıza-i kamulaştırma yapılmamasının gerektiği, hatta idarelerin taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yokken taşınmaz sahibi ile anlaşarak kamulaştırma safhasına gelmişler ise anlaşmayı

bırakarak KK'nın 18. md.'si uyarınca kamulaştırmaya devam etmeleri gerektiği düşünülmektedir ki bu tür taşınmazlarda mahkeme ile mutlak surette yazılarak mahkemelerin vereceği yönlendirme doğrultusunda işlem yapılması gerektiğini de ayrıca eklemek gerekir.

Diğer taraftan taşınmazın üzerindeki şerhin taşınmazın aynına yönelik olmayan şahsi herhangi bir haktan kaynaklandığının tespiti yapılabiliyor ise tedbirin yine haciz vs. rutin diğer takyitler gibi kaldırılarak yine mahkemeye, idareye bilgi verilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ancak şerhin içeriğinin ne olduğu anlaşamıyor ise mutlak surette mahkemeden yazışma ile bilgi istenilmesi gerekmektedir. Aynı yazı ile aynı zamanda kamulaştırma işlemi yapılacağından bahis ile şerhin kamulaştırmaya mani olup olmadığı hususlarının yazıda soru konusu edilmesinin yerinde olacağı düşünülmektedir.

Bu açıklamalar doğrultusunda yukarıda da değinildiği gibi mahkemeler çoğu zaman muğlâk cevaplar vermekte, tapu müdürlüğü, ne gibi işlem yapacağı sonucunu mahkemenin cevabından çıkaramamaktadır. Bu gibi durumlarda mahkemece verilen cevaplarda veya tapu kayıtlarındaki şerhe dayanak evrakın içeriğinden veya mahkemeye tekrar soru konusu edilerek dava konusunun netleştirilmesi ve taşınmazın aynına yönelik olmayan her türlü şerhlerin terkin edilerek işleme devam edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

2.2.4. Kamulaştırma İşleminde Taşınmaz Maliki Açısından Temsil

Tapu müdürlüklerinde yapılan işlemlerde idarenin temsili yönünden olmasa da taşınmaz mal maliklerinin bizzat katılmadıkları işlemlerde temsilleri açısından tereddüt edilen konular bulunmaktadır.

Tapu müdürlüklerinde ticaret şirketlerinin temsili yönünden pek fazla sorun yaşanmamaktadır. TKGM'nin 2013/7 sayılı Genelge'si ile de çok kolay bir şekil almıştır.

Tapu müdürlüğünde işlem yaptırmak isteyen ticaret şirketleri temsilcilerinin, TKGM'nin 2013/7 sayılı Genelgesi ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 2. md.'si uyarınca ilgili ticaret sicil müdürlüğünden alacakları yetki belgesi ile imza sirkülerini tapu müdürlüğüne ibraz etmeleri yeterli olmaktadır. Bu yetki belgesi içerisinde, tapu müdürlüğünün yapılmak istenen işlem ile ilgili olarak herhangi bir yetki aramasına gerek bulunmamakta ancak ibraz

edilen yetki belgesinin, süresi açısından geçerli olup olmadığını kontrol etmesi gerekmektedir. Bu yönü ile de TKGM'nin 2010/6 sayılı Genelge'sinde "Ticaret Sicil Tüzüğü'nün 104. md.'si uyarınca Ticaret Sicil Memurluklarınca verilmiş bulunan yetki belgeleri, verildiği tarihten itibaren bir yıl için geçerli ise de, Türk Ticaret Kanununun 364. md.'si uyarınca, olağanüstü genel kurul yoluyla yetki ve yetkililerin değiştirilmesi de mümkün bulunmaktadır. Ancak bu hususun idaremizce takibi mümkün olmadığından,

Bu durumda;

- 1) Müdürlüklerimizce işleme alınan yetki belgesi işlem yapılan yıla ait ise konuya ilişkin herhangi bir sorgulama yapılmaksızın gereğinin yapılması ,
- 2) Veriliş tarihi itibarıyla 1 yıllık geçerlik süresini henüz doldurmamış, ancak verildiği tarihten sonraki mali yılda işlem yapılması talebi halinde, yetki belgesinin verildiği tarihten sonra olağanüstü genel kurul yapılmadığı ve belgede yazılı yetki ve yetkili kişilerin değişmediği hususunu, ibraz edilen belgenin uygun bir yerine yetkilinin kendi el yazısı ile yazarak imzalanmasından sonra talep karşılanmalıdır.
- 3) Bir yıllık geçerlilik süresi dolan yetki belgesine, "görölmüştür, değişiklik yoktur..." veya "görölmüştür, değişikliklerle muteberdir." şeklinde aynı ticaret sicil memurluğunca yazılıp mühürlenmek ve tarih atılıp imzalanmak suretiyle şerh verilmiş olması halinde, talep karşılanmalıdır.
- 4) Yetki belgesi içeriğinde genel kurul tarihi belirtilmiş ise genel kurul ile yetkilendirilen temsilcilere (en fazla 3 yıl olmak üzere) kaç yıllık/aylık süre verildiğine dikkat edilmesi gerekir. (Örneğin 2. ayda yapılan genel kurulda 1 yıllık yetki verilmiş ise bir sonraki yılın 2. ayından sonra o yetki belgesiyle işlem yapılamaz) " (URL 5) şeklinde açıklanmıştır.

Ancak burada şunu belirtmek gerekir ki; TST'nin "Hak sahibinin belirlenmesi" başlıklı 18/5. md.'si " İstem bir tüzel kişi adına yapılmış ise, tüzel kişinin istemde bulunulan işlemi yapabileceğini ve temsilcilerini belirten, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ve imza sirküleri aranır. Yetki belgesinde, temsilcinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının da bulunması zorunludur." şeklindedir. TST'nin yürürlüğünden sonra 01/07/2012 tarihinde 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu yürürlüğe girmiştir. Anayasa'nın 115. md.'si "Bakanlar Kurulu, kanunun uygulanmasını göstermek veya emrettiği işleri belirtmek üzere, kanunlara aykırı olmamak ve Danıştay'ın incelemesinden geçirilmek şartıyla tüzükler çıkarabilir. Tüzükler, Cumhurbaşkanınca imzalanır ve kanunlar gibi yayımlanır." şeklinde

olduğundan, burada bir çelişki mevcut gibi gözükse, asıl geçerli olması gerekenin kanun olması gerektiğinden herhangi bir problem bulunmadığı düşünülmektedir. Diğer taraftan Kanun'un şirketlerin temsilinde özel yetki aranmaması gerektiğini Altaş bir eserinde şu şekilde özetlemiştir “*Temsil yetkisinin kapsamı, ‘şirketin amacına ve işletme konusuna’ giren her çeşit işler ve hukukî işlemlerdir. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, genel kaide olarak, iyi^niyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez. Ancak, temsil yetkisi, sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgülenmiş veya merkez ile şube tarafından birlikte kullanılması kararlaştırılmış ve de bu hususlar tescil ve ilân ettirilmiş ise, bu sınırlamalar geçerli olacaktır. YTTK'ya göre, şirket tarafından düzenlenecek belgelerde “şirketin merkezinin”, “sicile kayıtlı olduğu yerin” ve “ticaret sicili numarasının gösterilmesi zorunludur. Şirket adına imza atmaya yetkili olanlar ise, şirketin unvanı altında imza atarlar. Yine, YTTK'ya göre temsile veya yönetime yetkili olanların, görevlerini yaptıkları sırada işledikleri haksız fiillerden şirket sorumlu olacaktır. Ancak, şirket bu kişilere rücu edebilecektir.”* (Altaş, 2011: 106). Ticaret şirketlerinin tapu müdürlüklerindeki temsil konusunu TST ile Kanun arasında çelişki olduğu şeklinde yorumlayıp irdelenmek tezin konusunu iyice dağıtacak olduğundan daha fazla irdelenmeyecektir, bahsi geçen Genelge'ye göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Ticaret şirketlerinin vekâletname aracılığı ile temsilinde gerçek şahısların vermiş oldukları vekâletnamelerde izlenecek yol aynen geçerli olup bir sonraki başlıkta irdelenmiştir.

2.2.4.1. Kamulaştırma İşleminin Vekâleten Yapılması

Tapu müdürlüklerinin birçoğu, vekâletnamelerdeki satış yetkisine istinaden kamulaştırma ve kamulaştırma sureti ile irtifak hakkı tesisi işlemlerini yerine getirmektedir. Dörtgöz'de satış yetkisi bulunan bir vekâlet ile kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tescil ettirebilme yetkisini kapsadığını başkaca bir yetki aramaya gerek olmadığını ve satış yetkisi ile hatta kamulaştırma sureti ile irtifak hakkı tesisi de yapılabileceği düşüncesinde olduğunu belirtmektedir (URL 11).

Bu konuda TKGM'nin 2010/7 sayılı Genelge'si “*Borçlar Kanununun vekâletnameyi düzenleyen 388. md.'sinde “Vekâlet akdinin şümulü (kapsamı) mukavele (sözleşme) ile sarahaten (açıkça) tespit edilmemiş ise, taalluk eylediği (ilişkin olduğu) işin mahiyetine göre*

tayin edilir. Vekâlet, vekilin tekabbül eylediği (üstüne aldığı, yüklendiği) işin yapılması için icap eden (gerekten) hukuki tasarrufları ifa (yerine getirme) salahiyetini şamildir (yetkisine kapsar) . Hususi bir salahiyeti haiz olmadıkça vekil, dava ikame edemez, sulh olamaz, tahkim edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, hibe edemez, bir gayrimenkulü temlik veya bir hak ile takyit edemez “ denilmektedir.

Anılan madde; vekâlet konusu ana işlemin yapılabilmesi için öncelikle yapılması gereken işlemler varsa bu işlemlerin ayrı bir yetki almaya gerek olmadan yapılabileceğini açıklamaktadır. Bu nedenle vekâletname ile verilen temel görevin yapılabilmesi için öncelikle yapılması gereken iş ve işlemler varsa, bunların yerine getirilmesine yönelik yapılan işlemler için özel yetki aramaya gerek yoktur.

Bu anlamda; vekâletnamedeki sahibi bulunduğu taşınmazları dilediği bedel ve koşullarla satmaya ibaresi, satışa konu taşınmazın varsa öncelikle intikalini ve iştirakinin feshini, basit yazım hataları ile belgelenmesi halinde isim yanlışlıklarını yine yanlışlık varsa kaydının düzeltilmesini, kamulaştırılmasını, satış ve kanuni ipotek tesisini ve kanuni ipoteğin terkinini kapsar. Yani satış için verilen ana yetkinin gerçekleştirilebilmesine yönelik olarak yapılması zorunlu olan tüm işlemleri kapsar.” (URL 5) hükmündedir.

Burada dikkat edilmesi gereken husus kamulaştırma yetkisi bulunan vekâletname ile kamulaştırma işlemi olan ifraz-kamulaştırma, irtifak hakkı tesisi gibi her türlü kamulaştırma işlemlerinin yapılabilmesi mümkündür. Aynı zamanda satış yetkisi olan vekâletname ile ise sadece mülkiyet kamulaştırması veya ifraz ile mülkiyet kamulaştırması işlemleri yapılmalıdır.

Ancak satış yetkisi olan vekâletname ile ancak, zorunlu hallerde, daha doğrusu satış işleminin, yapılacak olan kamulaştırma sureti ile irtifak hakkı tesisi işleminin yapılmasına bağlı olduğu hallerde yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Örneğin bir taşınmaz üzerinde 31/b mevcut ise ve taşınmazda yapılacak satış gibi herhangi bir işlem, 31/b den dolayı kamulaştırma veya kamulaştırma sureti ile irtifak hakkı tesisi yapılmasını gerektiriyorsa satış yetkisi içeren vekâletname ile bahsi geçen her türlü kamulaştırma işlemlerinin yapılması gerekmektedir. Diğer bir deyiş ile böyle bir durumda satış vekâleti ile kısaca kamulaştırma denilebilecek her türlü kamulaştırmanın yapılmasında mahzur bulunmamaktadır. Ancak bir genelleme yapılarak satış yetkisi kamulaştırma işlemi kapsar şeklinde düşünerek, talep edilen başkaca bir işlem yokken, sırf kamulaştırma işlemi sonuçlandırmak için tapu müdürlüğüne müracaat etmiş vekilin, vekâletnamedeki satış

yetkisine istinaden kamulaştırma sureti ile irtifak hakkı tesisi yapılmasının yanlış olduğu düşünülmektedir.

Ancak yukarıda da değinildiği gibi zorunlu bir durumda, diğer bir deyiş ile taşınmaz üzerine irtifak kamulaştırması için konulmuş bir 31/b mevcut iken taşınmazın satış yetkisi içeren vekâletname ile satışı talep edildiğinde, Borçlar Kanunu'nun 388. md.'sine istinaden, gerçekleştirilen irtifak tesisinden sonra satış işlemi taraflarca gerçekleştirilmediği zaman yine sorun çıkacağı, yetkisiz vekâlet ile irtifak hakkı tesisi işlemi yapılmış olacağı da söz konusu olabileceği de ayrıca düşünülmektedir.

2.2.4.2. Kamulaştırma İşleminin Vesayeten Yapılması

Tapu müdürlüklerinde yapılan kamulaştırma işlemlerinde vesayeten temsil edilerek yapılan işlemlerde sorunlar yaşanmaktadır. Üç türlü uygulama bulunmaktadır.

Tapu müdürlüklerinin bir kısmı sadece vesayet kararıyla, bir kısmı vesayet kararı ve buna ilaveten sulh hukuk mahkemesinin satışa izin kararıyla ve bir kısmı da vesayet kararı, sulh hukuk mahkemesi izni ve bunlara ek olarak asliye hukuk mahkemelerinin onayları ile işlem yapmaktadırlar. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir mevzuatta, bir hükme rastlanılmamıştır. Bu durumda vesayeten kamulaştırma yapılması tapu müdürlüklerinde yaşanan başkaca sorunlu bir işlemdir. Örneğin müfettişlerce ... Tapu Müdürlüğünde yapmış oldukları denetim sonucunda ... köyü ... parseldeki kısıtlı Şehriban'ın payının vasilik kararı ve ... Sulh Hukuk Mahkemesinden alınmış ... tarih ve ... sayılı satışa izin kararı ile satışının yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Müfettişlerce, “kamulaştırma kararı kesinleşmişse vasinin imza atması için mahkeme kararının alınmasına gerek olmadığı” belirtilmiş, Tapu Dairesi Başkanlığınca tenkide iştirak edilmemiştir. TKGM'nin cevaplı raporunda “2942 sayılı Kanunun 8. md.'sinde *“İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3. md.'sinin 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. 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; komisyonca 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. İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş 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. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.”şeklindedir. TMK md. 462/1 de; “Taşınmazların alımı, satımı, rehn edilmesi ve bunlar üzerinde başka bir ayni hak kurulması” vesayet makamının iznine tabi hususlar arasında sayılmıştır. Müdürlüğün yapmış olduğu işlem yerindedir.’ Vasinin yapacağı satış suretiyle kamulaştırma işlemi vesayet makamının iznine tabidir. (Tapu Dairesi Başkanlığınca tenkite iştirak edilmemiştir.)” (URL 5) şeklinde geçmektedir.

TMK’nın Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Uygulanmasına Dair Tüzük’ün 19. md.’si “*Vesayet altındaki kimseye ait malların satışında açık arttırma esastır. Ancak, Medeni Kanununun 388. md.’sinin son fıkrası gereğince, menfaat umulan hallerde, gayrimenkuller asliye mahkemesinin izni alınmak suretiyle, pazarlıkla satılabilir. Asliye Hukuk Mahkemesinin bu suretle satışa izin verebilmesi için pazarlıkla satışın açık arttırmadan daha karlı olacağına dair mahkemeye kanaat verecek sebeplerin mevcut bulunması şarttır. “* hükmündedir. Buna göre işlemin ya sadece vesayet kararı ile ya da sulh hukuk mahkemesinin satışa izin kararı ve buna ilişkin asliye hukuk mahkemesinin pazarlık ile satışa izni sureti ile yapılması gerekir. Çünkü sulh hukuk mahkemesinin satışa izin vermesi halinde, satışın açık arttırma şeklinde yapılması esastır. Kamulaştırılan yerin açık arttırma ile ihale edilmesi ve idarenin ihaleye katılarak, kamulaştırmayı yapması söz konusu olamaz. Diğer taraftan yapılacak kamulaştırma işleminin pazarlıkla satış olup olmadığını irdelemek gerekir ise; kamulaştırma işlemi kamu yararı gereğince yapılan idari bir işlem olarak düşünmek gerekir.

Kişinin taşınmazını satacağı kişiyi belirleme, diğer bir deyiş ile seçme şansı bulunmamaktadır. Kamulaştırma işleminin pazarlıkla yapılan alelade bir satış işlemi ile bir tutmak mümkün değildir. Pazarlık ile satın alma usulü, KK’nın 8/1 md.’sinde “*İdarelerin, bu*

Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.” şeklinde yer almaktadır.

Sonuç itibari ile vesayet altındaki kişi ile ilgili olarak yapılacak her türlü kamulaştırma işleminde, geçerlik süresi dolmamış vasilik belgesinin geçerli sayılması ve başkaca herhangi bir karar veya belgenin istenilmemesi gerektiği düşünülmektedir.

2.2.5. İrtifak Haklarının Tesisi

İdarelerin kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmazların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapması veya yaptırarak kadastro müdürlüğünün kontrolünden sonra değişiklik beyannamesini düzenlemesi gerekmektedir ki yapılacak olan irtifak hakkının kadastro paftasına işlenebilmesi ve tarafların yükümlülüklerinin sınırlarının tespit edilebilmesi açısından gereklidir. Bu konuda Tapu Planları Tüzüğü'nün ilgili 4. md.'si “Tapu plânları, tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve irtifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını, belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmi ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen kadastro, kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen, ilgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve plânlar ile diğer harita ve plânlardır.” şeklindedir. İrtifak hakkı tesisi için taşınmazda birden fazla malik var ise tamamının iştiraki zorunlu ise de 1467 sayılı Genelge ve TMK'nın 705. ve 780. md.'leri uyarınca kamulaştırma sureti ile yapılacak irtifak hakkı tesisinde tamamının aynı anda akde iştirak etmeleri gerekmemektedir.

Diğer taraftan düzenlenen resmi senetlerde veya tescil işlemlerinde uygulama hataları görülmektedir. TKGM'nin 24/03/1988 tarih ve 1823 sayılı talimatı mevcuttur. İrtifak hakkı tesisi, mahkeme kararı değil de tarafların anlaşması ile tapu müdürlüklerinde düzenlenecek resmi senet ile kuruluyor ise resmi senedin içeriğinde 10/11/2009 tarih ve 27402 sayılı RG' de yayınlanan Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik uyarınca irtifak hakkının şartlarının da belirtilmesi gerekmektedir.

Müfettişlerce, ... Tapu Müdürlüğünde yapılan denetimlerde, Maliye Hazinesi adına kayıtlı bulunan ... , ilçesi, ... köyü 102 ada 6 ve 9 parsel ile ... köy 138 ada 204 parsel sayılı taşınmazların üzerine, 23/03/2011 tarih ve 199 yevmiye ile daimi irtifak hakkı tesis edildiği,

ancak kadastro müdürlüğünce, kamulaştırma planına göre tanzim edilen değişiklik beyannamesindeki “ağaç dikmemek, bina ve sair tesis yapmamak” şartının resmi senette belirtilmediği tespit edilmiş ve Tapu Dairesi Başkanlığınca da tekide iştirak edilmiştir. Tapu müdürlüklerince düzenlenen resmi senetlerin tarafların iradesine uygun şekilde eksiksiz olarak yapılması gerekmektedir. Taşınmazlara ilişkin aynı hakların kazanılması ve kaybedilmesi, sorumlulukların bilinmesi, tapu kütüğüne yapılan tescille sağlanılır ki tapu kütüğünün taşınmazın durumunu her yönü ile eksiksiz göstermesi gerekmektedir. Yine benzer şekilde müfettişlerce ... Tapu Müdürlüğünde yapılan denetimlerde “... ili ... ilçesi ... köyü 846 parsel sayılı taşınmaz 1/3 eşit hisselerle Emrullah ... , Fatma Zehra ... ve Nazife ... adlarına kayıtlı iken TEİAŞ Genel Müdürlüğünün 26.04.2011 gün 82 sayılı yazısı ve kamulaştırma kararı ve ... Kadastro Müdürlüğünün 11.05.2011 gün 265 sayılı değişiklik beyannamesi gereğince söz konusu taşınmazın 847,45m2 lik kısmı üzerine irtifak hakkı tesis edilmesi istendiği, İrtifak hakkına ilişkin ... Kadastro Müdürlüğünün tescil bildiriminde " TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 847,45m2 lik kısmında irtifak hakkı vardır." Denildiği, Söz konusu taşınmazların kütük sayfalarının İrtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri sütununu TEİAŞ lehine tescilin yapıldığı ancak "847,45m2 lik kısmında " ibaresinin irtifak hakkına ilişkin düzenlenen 01.06.2011 gün 500 yevmiyeli resmi senette ve kütük sayfalarının mükellefiyetler sütununda belirtilmediği görülmüş olup; söz konusu eksikliğin giderilerek işleme sıhhat kazandırılması sağlanmalıdır. Tapu Dairesi Başkanlığınca da tenkide iştirak edilmiştir.” Yine müfettişlerce, ... Tapu Müdürlüğünün denetimlerinde ... köyü 724 parselin ... hissesi Kemal ... adına kayıtlıyken TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 4524.74 m²’ lik kısım için irtifak hakkı tesis edilmiş olduğu ve tapu kütüğünün irtifak hakları bölümünde harf sütununa "a:m" yazıldığı, ancak "hak ve mükellefiyet" sütununa ise harf yazılmadığı görülmüştür. Müfettişlerce tapu kütüğünün hak ve mükellefiyet sütununa herhangi bir şey yazılmamış olması ve harf sütununa “a:m” yazılmış olması tekit edilmiş ve Tapu Dairesi Başkanlığınca da tekide iştirak edilmiştir (URL 5). TST’nin 30. md.’sinin ilgili kısmı “(1) İrtifak hakları, kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir.

(2) Kişisel irtifak hakları, ilgili taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen "m" harfi ile gösterilir. Hak sahibinin adı, soyadı ve irtifak hakkının çeşidi belirtilerek ve varsa süresi yazılarak tescil edilir. Bu hakları tescilinde, ayrıca her bir irtifak hakkı için "a" harfinden başlamak üzere alfabenin tüm harfleri (a, b, c, ç, ... g, ğ, ... ı, i, j... gibi) kullanılır.

(3) *Taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları, lehine irtifak hakkı kurulan taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen "h" harfi ile aleyhine irtifak hakkı kurulan yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, "m" harfi ile gösterilir. Yararlanan taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda, yüklü taşınmaz üzerinde tescil edilecek irtifak hakkının niteliği belirtilir. Yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, yararlanan taşınmaz lehine kurulan irtifak hakkının niteliği tescil edilir. Taşınmaz lehine kurulacak irtifak hakları planında da gösterilir.*” şeklindedir.

Müfettişlerce B... Tapu Müdürlüğünde yapılan denetimlerde , hükmen yapılan irtifak hakkı tesisi ile ilgili olarak “...Asliye Hukuk Mahkemesi 01.07.2008 tarih 2007/33 esas, 2008/113- karar sayılı ilamı ile köyü, 86 parsel numaralı 23.950,00 m² miktarındaki tarla vasıflı taşınmazın 1.006,86 m² lik kısmı üzerinde irtifak hakkı tesisine hükmetmiş, taşınmaz maliklerinin yetkili vekili söz konusu kararın tescilini 12.04.2011 tarihinde talep etmiş, Müdürlük işlemi aynı gün 499 yevmiye numarası ile ikmal etmiştir. Tescile esas mahkeme kararı incelendiğinde üzerinde kesinleşme şerhinin bulunmadığı görülmüştür. Tapu Sicil Tüzüğü 21. md.'si "Resmi Senet Düzenlenmesi Gerektirmeyen İşlemlerde Aranacak Belgeler " başlıklı olup " Resmi senet düzenlenmesini gerektirmeyen hallerde aynı hakların tescili için f) Mahkeme kararına dayalı tescillerde, kesinleşmiş mahkeme kararı aranır. " Hükümüne amirdir.Taşınmazın aynına ilişkin mahkeme kararlarının tescili için kesinleşmiş olmaları yukarıdaki mevzuatın bir gereğidir. Bu nedenle işlemde kullanılan Bahçe Asliye Hukuk Mahkemesi 01.07.2008 tarih 2007/33 esas, 2008/113 karar sayılı ilamının kesinleşmiş bir suretinin temin edilmesi gereklidir. Müdürlük taşınmazın aynına ilişkin işlemlerinde kullandığı mahkeme kararları üzerlerinde kesinleşme şerhini aramalı, kesinleşme şerhi bulunmayan kararları işlemlerinde kullanmamalıdır.” (URL 5) (Tapu Sicil Tüzüğü'nün 21/f. Maddesi yeni TST'de 20/e md.'sine tekabül etmektedir.) şeklinde yapılan işlem tekide alınmıştır. Ancak Tapu Dairesi Başkanlığınca tekide iştirak edilmemiştir. KK'nın 10. md.'si gereği verilen hükmen kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak “....tescil kısmı kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.” şeklindedir. Buna istinaden TKGM'nin 2003/7 sayılı Genelge'si, daha önceki 2001/10 sayılı Genelge'yi değiştirmiş ve 2942 sayılı Kanun'da Değişiklik Yapılması Hakkında 4650 sayılı Kanun'un yürürlüğe giriş tarihi olan 05/05/2001 tarihinden sonraki tarihli ve 4650 sayılı Kanun ile değişik 10. md.'ye göre verilen hükmen kamulaştırma kararlarında kesinleşme şartının aranmaması gerektiğini hükme bağlamıştır.

Tapu müdürlüklerinde fazla bir sıkıntı yaratmamakta olan, ancak farklı uygulama olarak görülen durumlardan bir tanesi de irtifak hakkı tesisinde, değişiklik beyannamelerinin kadaastro müdürlüklerine gönderilme şekilleridir. Bunun nedeni de mevzuatlarda açıklık bulunmamasıdır.

Bazı tapu müdürlükleri, paylı mülkiyetli taşınmazlarda yapılan kamulaştırmadan dolayı irtifak hakkı tesisi işlemlerinde paydaşlar aynı anda gelmedikleri zaman işlem yapmamakta, yapan müdürlükler de paydaşların tamamı gelmez ise ilk gelen malikin kamulaştırma işlemini bitirdikten sonra değişiklik beyannamelerinden kadaastro müdürlüğüne gönderilecek suretleri, diğer paydaşların da gelmesi ve kamulaştırma işleminin tamamlanması için beklemektedir. Bu konu ile ilgili olarak 1467 sayılı Genelge'nin ilgili kısmında *“Diğer taraftan, her ne kadar irtifak hakkının doğumu için, taşınmaz mal maliklerinin tamamının kanunen akde iştiraki zorunlu ise de, kamulaştırmada, idare kamulaştırma yolu ile irtifak hakkını, (Mülga) Medeni Kanununun 633/2. md.'si (TMK 705. md.) gereğince tescilden evvel iktisap ettiği ve paydaşların hakları bedele dönüştüğünden istemde bulunan paydaşların payları üzerinde irtifak hakkı tesisinde sakınca bulunmamaktadır.”* (URL 5) şeklinde bir hüküm bulunmakla, diğer paydaşların gelmesinin beklenilmemesi gerektiğini belirtmekte, ancak değişiklik beyannamesinin suretlerinin kadaastro müdürlüğüne gönderilmesi hususunda bir boşluk bulunmaktadır. İlk paydaşın payına ait irtifak hakkının tesisi ile değişiklik beyannamesinin tapu müdürlüğüne tasdik edilerek suretlerinin kadaastro müdürlüğüne gönderilmesinin gerektiği diğer paydaşların da geldikleri zaman değişiklik beyannamesine imzalarının tamamlattırılmasında bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

2.2.6. Kamulaştırılmaksızın Kamu Hizmetine Ayrılan Taşınmazların Uzlaşmayla Kamulaştırılması

TKGM'nin, 5999 ve 6111 sayılı Kanun'lar ile KK'da meydana gelen değişiklikler ile kamulaştırmatsız el atma işlemlerinden dolayı idareler ile taşınmaz malikleri arasında yapılan uzlaşma işlemlerinin tapu müdürlüklerindeki işleyiş şeklini izah eden 11.05.2011 tarih ve 3612 sayı ile *“Uzlaşma Yolu İle Resen Kamulaştırma“* başlıklı genel duyurusu yayınlanmıştır. Bahsi geçen duyuruya 5999 sayılı Kanun ile KK'ya eklenen geç. 6. md. uyarınca;

-09/10/1956 tarihi ile 04/11/1983 tarihleri arasında,

-6111 sayılı Kanun'un gç. 2. md.'si ile de 04/11/1983 tarihinden sonra ve 6111 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 15 yıl süre ile uzatılmış olduğundan bahis ile 1956 tarihinden 2026 tarihine kadar bulunan süre zarfında; fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, malik tarafından idareden tazminat talebinde bulunulması yapılacak işlemlere özetle değinilmiş ve tapu müdürlüğünce işlemlerin nasıl yapılacağı duyurulmuştur. Bu duyurunun tapu müdürlüğündeki işleyişi;

“1-Kanun hükmünün resen terkin ve tescil yetkisi içermesi ve kamulaştırma işleminin tescilsiz edinim yöntemi olması nedeniyle, ilgili idarenin uzlaşma tutanağı ve uzlaşma koşullarını içeren sözleşmenin onaylı örneği ile parsel ve malik bilgilerini içerir üst yazısının aranması gerekmektedir.

2-Talebe bağlı olarak yapılan değişiklik işlemlerinde, kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenen değişiklik beyannamesi tescili için Tapu Müdürlüğüne gönderilir.

3-Kamulaştırıcı idare taşınmazın güncel tapu kayıt örneğini aldıktan sonra, kamulaştırma sürecini başlatacağından, taşınmaz üzerindeki ayni ve şahsi haklar kamulaştırma işlemi ile bedele dönüşmektedir.

4-İdarenin yaptığı sözleşmede, kısıtlamaların tavsiyesi ve bedele dönüşme koşulları belirlenmiş ise, idarenin bu konuyu üst yazı ile belirterek terkin istemesi, aksi halde terkinine yönelik ayni ve şahsi hak lehtarlarından muvafakat alınması veya kısıtlamaların idarece kabul edilerek işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Kısıtlamaların idarece resen terkinin istenmesi durumunda, işlem sonrası TMK'nın 1019. md. 'si gereğince ilgililere ve hak sahiplerine duyuruda bulunulmalıdır.

- Taşınmaz üzerinde; tedbir, ihtiyati tedbir gibi tasarrufu engelleyecek bir kısıtlama bulunması durumunda ilgili kuruluşlardan işleme ilişkin muvafakat veya terkin yazısı alınmadan kamulaştırma işleminin tescil edilmemesi gerekmektedir.” (URL 5) şeklindedir.

Ancak şu hali ile bahsi geçen duyuruda tadilat yapılması veya yenilenmesi gerekmektedir. Anılan duyuruda 6111 sayılı Kanun'un gç. 2. md.'si ile yapılan değişiklikler, Anayasa Mahkemesince iptal edilmiş olduğundan 04.11.1983 tarihinden sonraki

kamulaştırmasız el koyma işlemleri için uygulanabilirliği kalmamıştır. Bu yönü ile anılan duyurunun kesinlikle yeniden düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Şöyle ki herhangi bir idare 1985, 1986 gibi 04/11/1983 tarihinden sonraki bir tarihte herhangi bir taşınmaza bir tesis yaptığından bahis ile diğer gerekli prosedürleri tamamlayıp tapu müdürlüğüne kamulaştırmanın resen tescili için evrakları gönderdiğinde tapu müdürlüğü bahsi geçen Genelge'ye istinaden bu işlemi gerçekleştirdiği zaman, tapu müdürlüğünün yapılan hataya iştirak etmiş olacağı düşünülmektedir. TKGM'nin duyurusu diğer yönleri ile irdelendiğinde;

1) Sözleşmenin yanında, sözleşmeye iştirak etmiş olan parsel malik veya malikleri ile varsa malik temsilcilerinin kimlik örnekleri, birer fotoğrafları ile tapu müdürlüklerinde geçerli sayılabilecek temsil evraklarının da ibraz edilmesinin yerinde olacağı düşünülmektedir. Fotoğraf zorunlu tutulmasa da kimlik örneği ile temsil evrakının mutlak surette olması gerektiği düşünülmektedir. Duyuruda yer alan parsel ve malik bilgilerinin bildirilmesi ifadesinde malik bilgilerinin tam olarak açıklığa kavuşturulması gerektiği de ayrıca düşünülmektedir. Çünkü TST'nin "Hak sahibinin belirlenmesi" başlıklı 18. md.'si "(1) İstem, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenir ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı belirlenir.

(2) İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus cüzdanı istenir, ibraz edilen kimlik bilgileri ile tescile esas belgelerde yer alan nüfus bilgileri karşılaştırılarak istemde bulunan ile hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı tespit edilir.

(3) Hak sahibinin tespit edilmesine yönelik kimlik doğrulama yöntemlerini belirleyerek her türlü teknolojik güvenlik önlemlerini almaya TKGM yetkilidir.

(4) İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir. Tapu işlemi için düzenlenecek vekâletnamelerde, vekâlet verenin imzasının bulunması zorunludur. Vekil, tevkil yetkisine dayalı olarak bir başkasını vekil tayin etmiş ise, dayanağı olan vekâletname de aranır. Vekilin kimliği belirlendikten sonra, tapu sicilindeki hak sahibi ile vekâletnamedeki vekâlet verenin kimliği ikinci fıkra hükmüne göre karşılaştırılır..." şeklindedir. Duyuru bu şekilde olduğu müddetçe tapu müdürlüklerinin bir kısmının sadece parsel numarası ve TC kimlik numarası gibi bilgilerle işlem yapacağı,

bazılarının da kimlik örneği, varsa vekâlet gibi başkaca belgeler talep ederek yapacağı düşünülmektedir.

2)Değişiklik beyannameleri ile ilgili olarak yapılacak her türlü işlemler ile harç yönlerinin yine daha kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak daha önceden duyurulmuş genelgelere göre yapılmasının gerektiği düşünülmektedir.

3)İdare ile yapılan sözleşmede;

-Kısıtlamalara ilişkin şartların bulunup bulunmadığının tapu müdürlüğünü ilgilendirmemesi gerektiği, diğer bir deyiş ile bir şart konulmamış ise talebin bu yönüyle reddedilmemesi gerektiği,

-Kısıtlamalara ilişkin şayet bir şart var ise bunun dikkate alınması gerektiği

- Malik, maliklerin veya temsilcilerinin taşınmazın ferağına rızalarının olup olmadığı veya taşınmazın devrinde taraflarca herhangi bir bağlayıcı şart konulmuş olup olmadığının irdelenmesi gerektiği düşünülmektedir.

İdarenin taşınmaz üzerindeki ilişkilerin terkinin için veya kabulü için yazılı taleplerinin olması gerektiği düşünülmektedir.

Yine bahsi geçen duyuruda “taşınmaz üzerindeki tedbir gibi tasarrufu engelleyen” şeklinde bir ibare kullanılmış olup, özellikle “engelleyen” kelimesinin kullanılmış olduğu ve dolayısı ile TST'nin “Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeler” başlıklı 49. md.'sindeki “a) *İhtiyatî tedbir için mahkeme kararı veya yazısı, b) Kamu haczi, iflas veya konkordato ile verilen sürenin şerhi için yetkili merciin resmî yazısı, c) Aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneği, ç) Aile yurdu kurulması hâlinde mahkeme kararı veya yazısı, d) Eşlerden birinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin kaldırılması hâlinde mahkeme kararı,e) Kanunların yasaklayıcı şerh verilmesini öngördüğü diğer hâllerde kanunda belirtilen belgeler” ile konulmuş bulunan şerhlerden dolayı, duyuruya göre muvafakat alınması gerektiği düşünülmektedir.*

Ancak kanaatimce irdelenmekte olan bu geç. 6. md. KK'da yer aldığına göre yapılan resen terkin veya tescil işleminin de bir kamulaştırma işlemi olduğu sonucuna varılmaktadır. Zaten duyurunun 3. md.'sinde “..taşınmaz üzerindeki aynı ve şahsi haklar kamulaştırma

işlemi ile bedele dönüşmektedir” şeklindeki ifade de kamulaştırma olduğu kabul edilmektedir. Bu durumda kamu haczi her ne kadar tasarrufu engelleyici bir şerh olsa da, bu şerhin de normal haciz şerhlerinden bir farkı olmadığı düşünülmektedir.

Diğer taraftan yapılan işlem kamulaştırma işlemi olduğuna göre tapu müdürlükleri açısından KK'nın 8. md.'si gereğince yapılan kamulaştırma işlemlerinden herhangi bir farkının olmadığı düşünülmektedir.

2.3. ACELE KAMULAŞTIRMA KARARININ TAPU MÜDÜRLÜKLERİNE YANSIMASI

2.3.1. Acele Kamulaştırma Kararı Varlığı Belirtmesi

Acele kamulaştırma işlemlerinin idare, mahkeme ve taşınmaz mal malikleri açısından tapu müdürlüklerinde yapılacak tescil işlemi aşamasına kadar olan kısmı ilgili başlık altında incelenmişti (bkz. 1.5.4. Acele Kamulaştırma). Tezin bu kısmında işlemin tapu müdürlüğü açısından değerlendirilmesi yapılacaktır.

İdareler acele kamulaştırma kararını elde ettikten sonra, bu kararı tescil kararı gibi yorumlamaktadırlar. Şunu da belirtmek gerekir yanlış da olsa, istisnai olarak idarenin istemi yönünde terkin veya tescil ibaresi içeren acele kamulaştırma kararları da verilmektedir. İdareler acele kamulaştırma kararını elde ettikten sonra en kısa sürede taşınmaz mal maliki ile irtibata geçerek KK'nın 8. md.'si uyarınca anlaşarak önce satın alma işlemini denemeleri gerekir. Burada denemeden kasıt keyfi bir uygulama olmayıp kanundan doğan bir zorunluluktur. Taşınmazı anlaşarak satın almaları mümkün olmaz ise KK'nın 10. md.'si gereğince taşınmazın, mahkeme kararı ile bedel tespiti ve idare adına tescili kararı almaları gerekmektedir. Daha sonra bu kararlar birlikte tapu müdürlüğüne müracaat ederek, taşınmazı kendi adlarına tescil işlemlerini yaptırmaları gerekmektedir. Ancak idareler yukarıda değinildiği gibi mahkemeden acele el koyma kararını aldıktan sonra, doğrudan tapu müdürlüklerine taşınmazın kendi adlarına tescilini istediklerini bir üst yazı yazmakta ve acele el koyma kararını da yazılı taleplerine ekleyip tapu müdürlüklerine başvurumaktadırlar.

Örneğin Bakanlar Kurulunun 09/05/2012 tarih ve 28287 sayılı RG'de yayınlanan

2012/3097 sayılı kararı ile karara ekli listede ili, ilçesi, mahallesi, ada ve parsel numaraları belirtilen taşınmazların kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri kapsamında, ... Belediyesince acele kamulaştırılmasına karar verilmiştir.

... Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/12/2009 tarih ve 153 sayılı kararı ile 5393 sayılı yasanın değişik 73. md.'si uyarınca kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması için ... İlçe Belediyesine yetki verilmiştir.

... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bahsi geçen büyükşehir ve ilçe belediyeleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 18/08/2010 ön protokol ve 27/06/2011 tarihinde protokol ve 22/08/2012 tarihinde ek bir protokol imzalanmıştır. Bu protokol kapsamında proje kapsamındaki taşınmazlar acele kamulaştırma suretiyle... Belediyesince kamulaştırılacak ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilecektir.

Bu kapsamda ... Asliye Hukuk Mahkemesi 25/03/2013 tarih, 2012/77 D.İş Esas ve 2012/77 D. İş. sayılı kararı ile kamulaştırmaya yapılacak parsellerden istem konusu yapılan ... mahallesi 9051 ada 7 parsel numaralı taşınmazın KK'nın 11. md.'sindeki esaslara göre değeri hesaplatmış, KK'nın 27. md.'si uyarınca ... Belediyesince taşınmaza acele el konulmasına ve karardan bir suretin ilgili tapu müdürlüğüne de gönderilmesine karar vermiştir. Mahkeme kararında terkin veya tescil işlemi ile ilgili bir ibare bulunmamaktadır.

İdare, 21/11/2012 tarih ve 405 sayılı encümen kararı ile kamulaştırma işleminin yapılması için karar almıştır.

Daha sonra idare, 07/08/2013 tarih ve 9120 sayılı yazı ve ekindeki mahkeme kararı, bahsi geçen encümen kararı ve Bakanlar Kurulu Kararı'nın yayınlandığı RG ile bahsi geçen taşınmazların kendileri adına tescil edilmesini talep etmiştir.

Tüm bu izah edilen durum karşısında tapu müdürlüğünün ne yapması gerektiği soru konusu olmuştur.

1) Mahkemeden, acele kamulaştırma kararı tapu müdürlüğüne ulaşınca, tapu müdürlüğünce ne yapılacaktır?

2) İdare, yukarıda da izah edildiği üzere, taşınmazın kendi adına tescilini talep ettiğinde tapu müdürlüğünün ne yapması gerekecektir?

Tapu müdürlüğünün doğru veya yanlış olarak yapabileceği ihtimaller değerlendirilecek olunursa; 1. md.'ki sorunun, cevabının irdelenmesi;

a) Mahkeme kararı ile ilgili olarak 31/b işlenilmesi: İlk olarak bir hakkın, bir şerhin, tapu kütüğünün şerhler hanesine işlenebilir işlenemeyeceğinin irdelenmesi gerekir. TST'nin şerhler sütunu başlıklı 46. md.'si “ *Kütüğün şerhler sütununa kişisel haklar, tasarruf yetkisini kısıtlayan veya yasaklayan şerhler, geçici tescil şerhleri ile kanunlarda öngörülen diğer hususlar yazılır.*” şeklindedir. Diğer taraftan yine TST'nin 49. md.'si “ *Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için; a) İhtiyatî tedbir için mahkeme kararı veya yazısı, b) Kamu haczi, iflas veya konkordato ile verilen sürenin şerhi için yetkili merciin resmî yazısı, c) Aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneği, ç) Aile yurdu kurulması hâlinde mahkeme kararı veya yazısı, d) Eşlerden birinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin kaldırılması hâlinde mahkeme kararı, e) Kanunların yasaklayıcı şerh verilmesini öngördüğü diğer hâllerde kanunda belirtilen belgeler, aranır.*” şeklindedir. Bu hükümler doğrultusunda tapu müdürlüğündeki acele el atma kararının, TST'nin 49/e md.'sinde belirtilen belgelerden biri olup olmadığının irdelenmesi gerekir. 31/b, idarenin kamulaştırılacak taşınmaz sahibi ile KK'nın 8. md.'sine göre anlaşamaması halinde 10. md. uyarınca kamulaştırma bedeli ve tespiti davası açması neticesinde mahkemenin taraflara duruşma gününü de belirleyip tebligat yapması sonucu taşınmazın el değiştirmemesi için konulması gereken şerhtir ki mahkemenin veya idarenin, örnek olayda böyle bir talebi bulunmamaktadır. Kaldı ki böyle bir talepte bulunması da beklenemez. Çünkü karar verilen istem acele kamulaştırma davası olup, kamulaştırılacak taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ile idare adına hükmen tescil davası değildir. Diğer taraftan TST'nin 16. md.'sindeki “ *Kanunlarda veya bu Tüzükte belirlenen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz,*” hükmü gereğince, mevcut böyle bir talep olmadığına göre tapu müdürlüğünün tapu kütüğünün şerhler hanesine, bahsi geçen acele el koyma kararı gereğince 31/b işlenilmesi mümkün değildir.

b) Aynı Kanun'un 7. md.'si uyarınca tapu kütüğünün beyanlar hanesine idare lehine belirtme konulması: KK'nın 7. md.'si ve TKGM'nin 1467 sayılı Genelge'si, idarenin kamulaştırma kararı vermesinden sonra kamulaştırma işleminin tapu sicil kayıtlarına işlenmesi için tapu müdürlüğüne bildirmesi gerektiğini hüküm altına almıştır ki tapu

müdürlüğü, ancak idare tarafından böyle bir bildirim yapılması halinde KK'nın 7. md.'si belirtmesi yapabilir. Bu durumda her ne kadar bahsi geçen konu ile ilgili olarak ... Belediyesi kamulaştırma kararı almış ise de TST'nin 16. md.'si gereğince tapu müdürlüğünün resen KK'nın 7. md.'si gereğince tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapması mümkün değildir.

c) İcra ve İflas Kanunu'nun (İİK) 28. md.'si uyarınca mahkeme kararından bahsederek şerh verilmesi: İİK'nın "Taşınmaz Davalarında Hükümlerin Tapu ve Gemi Sicil Dairelerine Tebliği" başlıklı 28. md.'si "*Gayrimenkul davalarında davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkeme davacının talebine hacet kalmaksızın hüküm tefhimi ile beraber hulasasını tapu ve gemi sicili dairelerine bildirir. İlgili daire bu ciheti hükmolunan gayrimenkul veya geminin kaydına şerh verir. Bu şerh Medeni Kanununun 920. md.'sinin ikinci fıkrası ve tescil edilmiş gemiler hakkında da Ticaret Kanununun 879. md.'sinin ikinci fıkrası hükmüne tabidir. Gayrimenkul davası üzerine verilen karar ileride davacının aleyhine kesinleşirse mahkeme, derhal bu hükmün hulasasını da tapu veya gemi sicili dairesine bildirir.*" hükmündedir. Maddede bahsi geçen 920. md. 03/12/2001 tarihinde 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 21. md.'sindeki yollamalar başlıklı 21. md.'sindeki "*Bu Kanun'un ve Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle yürürlükten kaldırılmış veya değiştirilmiş bulunan kanunların maddelerine, diğer mevzuat tarafından yapılan yollamalar, o maddeleri karşılayan yeni hükümlere yapılmış sayılır.*" hükmü uyarınca 4721 sayılı TMK'nın 1010. md.'sini karşılamaktadır. TMK'nın 1010. md.'si ise "

Aşağıdaki sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları, tapu kütüğüne şerh verilebilir:

- 1. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları,*
- 2. Haciz, iflâs kararı veya konkordato ile verilen süre,*
- 3. Aile yurdu kurulması, art mirasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler.*

Tasarruf yetkisi kısıtlamaları, şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir." hükmündedir. İzah edildiği üzere İİK'nın 28. md.'si gereğince şerh, malik veya maliklerin taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisininin

kısıtlanması sonucunu doğuracak nitelikte bir şerhtir.

Ayrıca tapu müdürlüklerinin, bu şerhleri mahkemeden usulünce gelmediği takdirde tapu kütüklerine şerh etmeleri mümkün değildir. Hâkimler ve Savcılar Yüksek Kurulu (HSYK) Genel Sekreterliği 11/07/2011 tarih ve 21184 sayılı bilgi ve gereği için dağıtım içeren “İİK’nın 28. md.’sinin uygulanması” konulu resmi yazı yazmıştır. Bu yazı Cumhuriyet Başsavcılıklarına dağıtım ve Adalet Bakanlığı ile HSYK Teftiş Kurulu Başkanlığına da bilgi mahiyetinde gönderilmiştir. Gönderilen yazı “*Taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verilmesi veya verilen kararın ileride davacının aleyhine kesinleşmesi durumunda mahkemelerce hüküm özetinin, tefhim ile birlikte tapu veya gemi sicili dairelerine resen bildirilmemesi sebebiyle kötü niyetli kişilerin bundan yararlanarak taşınmaz malı satmak veya üzerinde sınırlı aynı hak tesis etmek gibi uyuşmazlık konusu taşınmazlarda tasarrufla bulunabilecek ve bunun sonucu olarak sonradan ibraz edilen mahkeme kararlarının infazı imkânsız hâle gelebilecektir. Bilindiği üzere, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun “Taşınmaz davalarında hükümlerin tapu ve gemi sicil dairelerine tebliği” kenar başlıklı 28. md.’sinde “Taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkeme davacının talebine hacet kalmaksızın hükmün tefhimi ile beraber hulasasını tapu ve gemi sicili dairelerine bildirir. İlgili daire bu ciheti hükmolunan taşınmaz veya geminin kaydına şerh verir. Bu şerh Medeni Kanunun 920. md.’sinin ikinci fıkrası ve tescil edilmiş gemiler hakkında da Ticaret Kanununun 879. md.’sinin ikinci fıkrası hükmüne tabidir. Taşınmaz davası üzerine verilen karar ileride davacının aleyhine kesinleşirse mahkeme, derhal bu hükmün hulasasını da tapu veya gemi sicili dairesine bildirir.” hükümleri yer almaktadır. Bu itibarla; Hak kaybına sebebiyet verilmemesi, kamu otoritesine güvenin sarsılmaması ve mahkeme kararlarının sonuçsuz bırakılmaması bakımından taşınmazın aynıyla ilgili hüküm özetlerinin, 2004 sayılı Kanunun anılan md.’sinde belirtilen amir hüküm doğrultusunda derhâl tapu sicil müdürlüklerine veya gemi sicili dairelerine resen gönderilerek tutulan sicillere şerh verilmesinin sağlanması.” (URL 12) şeklindedir. Bahsi geçen şerhin, tapu kütüklerine şerh verilmesi için yine TST’nin 16. md.’sinin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir.*

Acele kamulaştırma kararının ne yapılacağı ile ilgili değilse de İİK’nın 28. md.’si gereği şerh verilmesi ile ilgili olarak benzer bir konuda, müfettişler tarafından tapu müdürlüğünün yapmış olduğu uygulama mevzuata uygun bulunmamış ve Tapu Dairesi

Başkanlığınca da tenkide iştirak edilmiştir. Şu şekilde özetlemek gerekir ise; ... 3083 parsel numaralı taşınmaz. ... köyü tüzel kişiliği adına kayıtlıyken, davacı Orman Genel Müdürlüğü, Maliye Hazinesi ile ... Köyü Tüzel Kişiliğini dava ederek taşınmaz hakkında tapu iptali ve tescili davası açmıştır. Davanın sonuçlanması üzerine ... Orman İşletmesi Müdürlüğü üzerlerinde kesinleşme şerhi bulunmayan ve fotokopi olan ... 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2007/581 E ve 2007/1363K sayılı kararı ve ekindeki evraklar ile taşınmazın 272 m²'lik kısmının orman vasfı ile Maliye Hazinesi adına tapuya tescilini talep etmiştir. ... Tapu Müdürlüğü, ... Orman İşletmesi Müdürlüğünün evraklarındaki eksikliklerden dolayı taleplerini reddetmiştir. Ancak mahkeme ilamındaki hüküm kısmında, İİK'nın 28. md.'si gereğince karardan bir suretin tapu müdürlüğüne gönderilmesine karar verildiği tapu müdürlüğünce görülerek, taşınmaz üzerine İİK'nın 28. md.'si uyarınca 03/09/2010 tarih ve 11203 yevmiye ile şerh tesisi yapılmıştır. Örnekte görüldüğü üzere tapu müdürlüğünce İİK'nın 28. md.'si gereğince tapu kayıtlarına resen şerh düşülmesi, yukarıda da değinilen maddeler uyarınca müfettişlerce ve Tapu Dairesi Başkanlığınca uygun görülmemiştir (URL 5).

d) Mahkeme kararını kayda alınarak arşivlenmesi veya doğrudan taşınmazın sayfa dosyasına konulması: Mahkeme tarafından gönderilen, acele kamulaştırma kararının kayda alınarak veya kayda alınmadan taşınmazın evrakı müsbitelerinin bulunduğu sayfa dosyasına konulmasının, hiçbir surette mevzuata uygun taraf, bulunmamaktadır. Diğer taraftan Arşiv Yönetmeliği, taşınmaz sayfasına konulan evrakların arşivleme şekli ile ilgili olarak, dosya muhteviyatı kısmına, konulan evrakın tarih ve yevmiye numarasının ve evraka kaç adet başkaca evrak takılı olduğunun da belirtilerek arşivlenmesini hüküm altına almıştır ki yevmiye numarası dahi olmayan evrakın bu şekilde arşivlenmesi uygun olmayacaktır. Bu konu ile ilgili olarak TKGM'nin 2010/20 sayılı Genelge'sinin "Tapu Sicil Müdürlüklerindeki evrak ve dosyaların arşivlenmesi" başlıklı ilgili kısmı "*Madde 14 – (1) Tapu Kütüğü üzerinden yapılan işlemlere ait evrakı müsbite nümerik tasnif esas alınarak Tüzüğün 99. md.'sinde belirtildiği üzere, kütük sayfa numaralarına göre özel olarak hazırlanacak Kütük Sayfa Dosyalarına konulur. (EK-5) Evrakı müsbite dosyasına "Gün, Ay ve Yıl" ile "Yevmiye Numarası" sırasına itibar edilerek küçük tarih ve numaradan başlamak üzere büyük tarih ve numaraya doğru yerleştirilir. Dosyalar içerisinde yer alan evraka ayrıca birden başlamak üzere birbirini takip eden sıra numarası verilir ve dosya gömleği iç sol sayfasına evrakın sıra numarası, tarihi, yevmiye numarası ile işin nevi belirtilir.*

(2)Herhangi bir evrakı müsbite muhtelif sayfalardaki taşınmaz mallar için esas teşkil ediyorsa evrakı müsbite en küçük numaralı kütük sayfa dosyasına konular ve diğer ilgili kütük sayfa dosyaları içerisinde evrakı müsbitenin koyulduğu kütük sayfa numarasını belirten ve evrakı müsbite yerine geçen tasdikli bir İlgi Belgesi (EK-6) konulur.

(3)Kütük sayfa dosyaları mahalle ve köy adları esas alınarak hazırlanır ve dosyalara, o mahalle veya köye ait kütük sayfa numaralarına göre 1'(bir) den başlanarak birbirini takip eden numara verilir." (URL 5) şeklindedir.

e) Bahsi geçen mahkeme kararını, yevmiye defterine kaydederek beyanlar hanesine konu ile ilgili belirtme yapılması: Tapu kütüklerinin beyanlar hanesine yapılan belirtmeler taşınmaz ile ilgili işlem yapılacağı zaman 3. şahısları uyarıcı veya taşınmaz ile ilgili olarak işlem yapacak olan tapu müdürlüğü personelini uyarıcı nitelikli belirtmelerdir. Örneğin; taşınmazın bitişikteki taşınmaza tecavüzlü olduğu hakkında bir belirtme, taşınmazı iktisap edecek olan kişinin veya taşınmaza ilişkin bir aynı hak tesisi kurmak isteyen lehtarın uyarılması yönündedir.

Bir başka örnek; paylı mülkiyetlerde, taşınmazın tüm paydaşlarında veya belli paydaşlarda hisse hatası var ise ve hisse hatasının nerede olduğu tespit edilememiş ve dolayısıyla çözülmesi mümkün olmamış ise veya hisse düzeltmesi işlemi ile ilgili taşınmazda pay sahibi veya pay üzerindeki aynı hak sahiplerinden muvafakat alınması gerekli ise, bu durumun tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtilmesi hem taşınmaz ile ilgili olarak işlem yapacak 3. şahısları bilgilendirme hem de taşınmazdaki hisse hatasının giderilmesi açısından tapu müdürlüğü personelini, bilgilendirici mahiyette olacaktır. Hisse hatasının tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme olarak tescil edilmesine dair TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının, 09.08.1990 tarihli ve 3234 sayılı talimatı mevcuttur.

Aynı şekilde mahkemece verilen acele kamulaştırma kararı, taşınmaz ile ilgili işlem yaptıracak 3. şahısları bilgilendirici mahiyette olacağından yevmiye defterine kaydedilmek sureti ile beyanlar hanesine "... Asliye Hukuk Mahkemesinin 25/03/2013 tarih, 2012/77 D.İş Esas ve 2012/77 D.İş. karar sayılı acele kamulaştırma kararı vardır." ifadesi ve yanına işlemin tarih ve yevmiye numarasının da eklenmesi suretiyle belirtme yapılması uygun olacağı düşünülmektedir.

Yukarıda değinilen 2. sorunun cevabı irdelenecek olursa, yani acele kamulaştırma kararı gereğince veya bu karara dayalı istemler doğrultusunda tapu müdürlüğünün tescil

işlemi yapıp yapmayacağı konusu ile de ilgili olarak daha önceden bahsi geçen Y5HD'nin 25/01/2007 tarih, 2006/12157 E ve 2007/316 K sayılı kararı ve yine Y5HD'nin 17/07/2008 tarih, 2008/7975 E ve 2008/10058 K sayılı kararı gereği 2942 sayılı Kanun'un 4650 sayılı Kanun ile değişik 27. md.'si uyarınca acele kamulaştırma nedeniyle verilen el koyma kararlarının, taraflar arasındaki anlaşmazlığı çözümleyen nihai bir karar mahiyetinde olmadığı sadece hukuk tekniği itibarıyla, değer tespiti niteliğinde olduğu belirtilmektedir ki bu yargı kararlarına benzer daha birçok yargı kararları vardır.

Diğer taraftan acele kamulaştırma kararı ile ilgili olarak Y5HD, 24/05/2005 tarih, 2005/4581 E ve 2005/4877 K sayılı kararı ile *"4650 sayılı Yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 27. md.'si uyarınca, aceleliğine karar alınan taşınmazın kamulaştırılmasında, kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece 7 gün içinde o taşınmazın tespit edilecek değeri idare tarafından taşınmaz sahibine yapılacak davetiye ile ilanda belirtilen bankaya yatırılarak taşınmaza el konulabileceği öngörülmüştür. Bu durumda acele kamulaştırma kararı alan idarenin makul bir süre içinde mahkemeye başvurarak aynı Yasanın 10. md.'si uyarınca taşınmazın bedelinin tespit ve tescil davası açması gerekir. İdare tarafından makul süre içerisinde 10. md.'ye göre dava açılmadığı takdirde, acele kamulaştırma kararı sonucu taşınmazına hukuken el konulan malikin makul süre içerisinde tespit ve tescil davası açmayan idareye karşı, taşınmazın bedelinin ödenmesi gayesi ile kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davası açması mümkündür..."* (URL 4) şeklinde hüküm kurmuştur. Tüm bu anlatılanlar ve daha önce acele kamulaştırma başlığı altında da ayrıntıları ile incelendiği üzere, acele kamulaştırma kararına veya bu kararı dayanak göstererek bizzat veya resmi yazı ile tapu müdürlüğüne müracaat ederek kamulaştırılacak taşınmazın idare adına tescil edilmesi isteminin karşılanması mümkün değildir.

2.3.2. Acele Kamulaştırma Kararı Varlığı Belirtmesinin Terkini

Acele kamulaştırma kararı alan idarenin bu karar ile kendi adına tescil ettiremeyeceği, taşınmaz mal sahibi veya sahipleri ile KK'nın 8. md.'si uyarınca pazarlık sureti uzlaşmaya çalışması gerektiği, bunun mümkün olmaması halinde 10. md. uyarınca mahkeme yolu ile taşınmazı kendi adına tescil ettirmesi gerektiği, acele kamulaştırma kararının tapu kütüğünün

beyanlar hanesine 3. şahısları bilgilendirme mahiyetinde belirtme olarak tescil edilebileceği daha önceki konuda açıklanmıştı.

Tapu kayıtlarına işlenmiş bulunan acele kamulaştırma belirtmelerinin, 3 türlü terkin edilmesi söz konusu olabilir. Bunlardan ilki 7. md.'nin terkininde olduğu gibi 31/b'nin işlenmesi ile ikincisi, hükmen bedel tespiti ile tescil kararının infazı ile son olarak da tapu müdürlükleri arasında tartışmalı da olsa idare mahkemelerin vereceği kamulaştırmayı durdurma kararı gereğince dir.

Tapu müdürlüklerinin bir kısmı yürütmeyi durdurma kararlarında terkin veya tescil içermemesinden dolayı belirtmenin terkin edilemeyeceğini iddia etseler de;

İddiaya dayanak olarak en başta TMK'nın 1014. md.'sindeki “*Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir.*” hükmüne dayansa da bunun karşılığında yine TMK'nın 1027. md.'sindeki” *İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir.*” hükmündeki “mahkeme kararıyla düzeltilir” kısmı vardır. Bu madde ve Anayasa'nın 2. md.'si “*Türkiye Cumhuriyeti bir hukuk devletidir.*” hükmü, 125. md.'si “*İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır. (Ek hüküm: 13.8.1999-4446/2 md.) Kamu hizmetleri ile ilgili imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinde bunlardan doğan uyuşmazlıkların millî veya milletlerarası tahkim yoluyla çözülmesi öngörülebilir. Milletlerarası tahkime ancak yabancılık unsuru taşıyan uyuşmazlıklar için gidilebilir.*”

Cumhurbaşkanının tek başına yapacağı işlemler ile Yüksek Askerî Şûranın kararları yargı denetimi dışındadır.

İdarî işlemlere karşı açılacak davalarda süre, yazılı bildirim tarihinden başlar.

Yargı yetkisi, idarî eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. Yürütme görevinin kanunlarda gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idarî eylem ve işlem niteliğinde veya takdir yetkisini kaldırarak biçimde yargı kararı verilemez.

İdarî işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması ve idarî işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda gerekçe gösterilerek yürütmenin durdurulmasına karar verilebilir... İdare, kendi eylem ve

işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlüdür....” hükmü; 138. md.’sindeki “Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.” hükmü ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 28. md.’sindeki “... (Değişik bent: 10/06/1994 - 4001/13 md.) Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez. Ancak, haciz veya ihtiyati haciz uygulamaları ile ilgili davalarda verilen kararlar hakkında, bu kararların kesinleşmesinden sonra idarece işlem tesis edilir. Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemeleri kararlarına göre işlem tesis edilmeyen veya eylemde bulunulmayan hallerde idare aleyhine Danıştay ve ilgili idari mahkemede maddi ve manevi tazminat davası açılabilir.

Mahkeme kararlarının (otuz) gün içinde kamu görevlilerince kasten yerine getirilmemesi halinde ilgili, idare aleyhine dava açabileceği gibi, kararı yerine getirmeyen kamu görevlisi aleyhine de tazminat davası açılabilir.” maddelerindeki hükümler gereğince tapu müdürlüğünün, tapu kütüğündeki belirtmeyi terkin etmesi ve taraflara bildirimde bulunması gerekir. Çünkü yürütmeyi durdurma kararı öğretide kesin hüküm teşkil etmekte ve yapılan idari işlemin hukuki olarak hiç var olmamış gibi sonuç doğurması beklenir. Diğer bir deyiş ile konumuz ile ilgili olarak hiç acele kamulaştırma kararı alınmamış ve hiç tapu kütüğüne belirtme yapılmamış şekline dönüştürülmüş olması gerekir. İdarenin, elindeki acele kamulaştırma kararı ile taşınmazda ne yapmış olduğu tapu müdürlüğünü hiç ilgilendirmemekte olup, tapu müdürlüğü, kendisi açısından elindeki imkân dâhilinde tapu kütüğündeki belirtmeyi terkin ederek zaten kendi üstüne düşen görevi yerine getirmiş olacaktır.

2.3.3. Acele Kamulaştırma İle Hükmen Kamulaştırma İşlemi

Acele kamulaştırma kararları daha önce irdelendiği üzere kamulaştırma işleminin yapılmasına veya idare adına tesciline yönelik bir karar olmasalar da, zaman zaman idare adına tescil veya idare lehine terkin ibarelerini de açıkça içeren kararlarda denk

gelebilmektedir.

Y5HD, “ *KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ (Tescil ve Terkin Talebi – Acele Kamulaştırma Nedeniyle Verilen El Koyma Kararları Taraflar Arasındaki Anlaşmazlığı Çözümleyen Nihai Bir Karar Mahiyetinde Olmadığı)*

• *TESCİL VE TERKİN TALEBİ (Acele Kamulaştırma Nedeniyle Verilen El Koyma Kararları Taraflar Arasındaki Anlaşmazlığı Çözümleyen Nihai Bir Karar Mahiyetinde Olmadığı – Kamulaştırma Bedelinin Tespiti)*

• *ACELE KAMULAŞTIRMA NEDENİYLE VERİLEN EL KOYMA KARARLARI (Taraflar Arasındaki Anlaşmazlığı Çözümleyen Nihai Bir Karar Mahiyetinde Olmadığı – Kamulaştırma Bedelinin Tespiti)*

ÖZET : Dava, 2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasının 27. md.'si uyarınca açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ile taşınmazın davacı idare adına tapuya tescili ve terkinine istemine ilişkindir. 2942 Sayılı Yasanın 4650 Sayılı Yasayla değişik 27. md.'si uyarınca acele kamulaştırma nedeniyle verilen el koyma kararları taraflar arasındaki anlaşmazlığı çözümleyen nihai bir karar mahiyetinde olmayıp hukuk tekniği itibariyle değer tespiti niteliğindedir.

KARAR : Dava, 2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasının 27. md.'si uyarınca açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ile taşınmazın davacı idare adına tapuya tescili ve terkinine istemine ilişkindir.

Mahkemece kamulaştırma bedeli tespit edildikten sonra bedelin ödenmesine ve taşınmazın tapusunun iptali ile terkinine karar verilmiş, hüküm davacı idare temyiz edilmiştir.

2942 Sayılı Yasanın 4650 Sayılı Yasayla değişik 27. md.'si uyarınca acele kamulaştırma nedeniyle verilen el koyma kararları taraflar arasındaki anlaşmazlığı çözümleyen nihai bir karar mahiyetinde olmayıp hukuk tekniği itibariyle değer tespiti niteliğindedir.

Bu itibarla mahkemece talep aşularak ve birden fazla keşif de yapılmak suretiyle kamulaştırma bedelinin tespiti ile davalıya ödenmesine ve taşınmazın terkinine dair esasa ilişkin karar verilmesi,

Doğru değil ise de; bu davalarda verilen kararlar temyize tabi olmadığından davacı idarenin temyiz talebi yerinde görülmemiştir. SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenle davacı idare vekilinin temyiz dilekçesinin REDDİNE, 25.01.2007 gününde oybirliğiyle karar verildi” şeklindeki 25/01/2007 tarih, 2006/12157 E ve 2007/316 K sayılı kararı ile acele kamulaştırma ile terkin veya tescil ile ilgili karar verilmesinin doğru olmadığını, ancak bu tür kararlar ile ilgili olarak yapılabilecek bir şey olmadığını diğer bir deyiş ile temyizlerinin mümkün olmadığı belirtilmektedir. Zaman zaman bu şekilde terkin ve tescil ibareleri içeren istisnai kararların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 4650 sayılı Kanun ile değiştirilmeden önceki şu anda mülga olan 16. md.’deki “...o taşınmaz malın idare adına tescil edilmesine karar verir ve bu kararı tapu dairesine bildirir.” hükmüne göre verilmekte olduğu düşünülmektedir.

Bu nedenle acele kamulaştırma sureti ile veya acele el koyma şeklinde ve hükümde açıkça yapılacak işlem ile ilgili olarak terkin/tescil gibi hükümler bulunan kararların da hükmen kamulaştırma kararı olarak kabul edilerek, Anayasa’nın 138. md.’si de göz önünde bulundurularak yerine getirilmesi gerekmektedir.

2.4. KAMULAŞTIRMALARDA HARÇ, VERGİ ve DÖNER SERMAYE ÜCRETİ KONUSU

Tapu müdürlüklerinin yapmakta olduğu işlemlerden 492 sayılı Harçlar Kanunu’nun 1. md.’si gereğince harç tahsil ettirilmesi gerekir ki bu da 57 md. de “*Tapu ve kadaströ işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadaströ harçlarına tabidir.*” şeklinde hükme bağlanılmıştır. Yine aynı Kanun’un 127 ve 128. md.’leri gereğince, işleme ait harçlar peşinen ödenmedikçe işlemin yapılamayacağını, aksi takdirde işlemi yapan memurların, mükellefler ile müteselsilen harçtan sorumlu olacaklarını hükme bağlamış ve 58. md. ile de “*Tapu ve kadaströ harçlarını kanuna ekli tarifede belirtilen kişiler; tarifede belirtilmeyen işlemlerde taraflar aksini kararlaştırmamış ise, aşağıda yazılı kişiler ödemekle mükelleftir.*” şeklinde mükellefi tanımlamıştır. Ancak her işlemin harca tabi olmadığı veya her işlem tarafının yapılacak işlemde harç ile mükellef olmayacağı hususu da aynı Kanun’un 59. md.’sinde açıklamıştır.

Ayrıca tapu müdürlükleri, yapmakta oldukları işlemlerde 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nun 19. md.'sindeki “...Ancak, intikali yapılan gayrimenkule isabet eden veraset ve intikal vergisi tamamen ödenmedikçe devir ve ferağı yapılamaz ve üzerinde herhangi bir ayni hak tesis edilemez. Tapu memurları vergi dairesince verilmiş ilişik kesme belgesi olmaksızın devir ve ferağ işlemi yapamazlar, aksi halde verginin ödenmesinden mükellefler ile birlikte müteselsilen sorumlu olurlar. ...” hüküm gereğince veraset ve intikal vergisini de kontrol etmek zorundadırlar.

Son olarak da tapu müdürlükleri, yapacak oldukları işlem ile ilgili olarak 10/12/2010 tarih ve 27781 sayılı RG'de yayınlanan 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'un 8. md.'si ve 28/01/2012 tarih ve 28187 sayılı RG'de yayınlanan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesinin Yönetim Kurulunca belirlenen döner sermaye ücretini de tahakkuk ve tahsil ettirmek zorundadırlar. Ancak, tapu harçlarında muafiyet olabildiği gibi bahsi geçen döner sermaye ücreti ödenmesinin de istisnaları vardır. Döner sermaye (ds) ücreti fiyatları her sene TKGM Döner Sermaye İşletmesi Yönetim Kurulunca kararlaştırılır ve TKGM'nin tüm hizmet birimlerine bildirilir.

Tapu müdürlükleri tarafından ds ücretleri ve harçların tahsilâtının sağlanması ile veraset ve intikal vergi ilişiklerinin kestirilmesi yönüyle de yanlış uygulamalar yapılmaktadır.

2.4.1. Tapu Harçları

Harçlar konusu ile ilgili olarak, yanlış bilinenlerden tanesi Organize Sanayi Bölgeleri ile ilgilidir. Anayasa'nın 166/1-2 md.'si “*Ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmayı, özellikle sanayinin ve tarımın yurt düzeyinde dengeli ve uyumlu biçimde hızla gelişmesini, ülke kaynaklarının döküm ve değerlendirilmesini yaparak verimli şekilde kullanılmasını planlamak, bu amaçla gerekli teşkilatı kurmak Devletin görevidir. Planda millî tasarrufu ve üretimi artırıcı, fiyatlarda istikrar ve dış ödemelerde dengeyi sağlayıcı, yatırım ve istihdamı geliştirici tedbirler öngörülür; yatırımlarda toplum yararları ve gerekleri gözetilir; kaynakların verimli şekilde kullanılması hedef alınır. Kalkınma girişimleri, bu plana göre gerçekleştirilir.*” hükmündedir. Bu hüküm gereğince de 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu çıkarılmıştır. OSB Kanunu uyarınca organize sanayi bölgeleri iki şekilde

kurulabilmektedir. Bunlardan ilki sanayi bölgeleri ikincisi ise özel organize sanayi bölgeleridir. Organize sanayi bölgeleri de ihtisas organize sanayi bölgeleri ve karma ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde yine ikiye ayrılmaktadır. Bunlardan ancak, ihtisas ve karma organize sanayi bölgelerinin kamulaştırma yetkileri mevcuttur. Çünkü bu organize sanayi bölgesinin kurulmasında idare aktif olarak rol almaktadır. Özel organize sanayi bölgeleri ise zaten kurulmadan önce gerekli taşınmazlarını elde etmiş olmaları gerektiğinden kamulaştırmaya da ihtiyaçları bulunmamaktadır. Diğer taraftan karma ve ihtisas organize sanayi bölgelerinin kurulması için gerekli taşınmaz mallar ya rıza-i satın alma yolu ile ya da kamulaştırma yapımları ile sağlanır ve bedelleri kendilerince ödenir. Kamulaştırma yapımları için gerekli kamu yararı kararını müteşebbis heyetinin müracaatı üzerine 4562 sayılı Kanun'un 5. md.'si gereği Bakanlık (Sanayi ve Ticaret Bakanlığı) verir. Müteşebbis heyet 4562 sayılı Kanun'un "Organize sanayi bölgelerinin organları" başlıklı 6. md.'sinde belirtildiği gibi işletme aşamasındaki genel kuruldur ve aynı kanunun 7. md.'sinde nasıl kurulacağı teferruatlıca hükme bağlanmıştır. Organize sanayi bölgeleri 5. md.'de belirtildiği gibi özel hukuk tüzel kişilikleridir. Organize sanayi bölgeleri yine aynı Kanunun 21. md.'si gereğince her türlü harçtan muaf olarak işlem görürler. Şu halde özel organize sanayi bölgelerinin kamulaştırma işlemleri ile zaten bir ilgileri olmadığından, işlemlerinin kamulaştırma sureti ile değil de, ancak satın alma veya başka şekillerde ve mükelleflerden yapacak oldukları işleme göre tapu harcı tahsil ettirilerek yapılması gerekmektedir.

Yine harçlar ile ilgili olarak müfettişlerce ... Tapu Müdürlüğünde yapılan işlemlerin denetimlerinde "*...köyü ...nolu parsel ... Köyü Tüzel Kişiliğine kayıtlı iken bu kez ... tarih ve ...yevmiye numarası ile ...Köyü Tüzel Kişiliğine devir edildiği ve 1300 TL bedel üzerinden harç hesaplanarak harç alındığı tespit edilerek tekit edilmiştir. TKGM Tapu Dairesi Başkanlığınca da tekide iştirak edilmiştir.*" Diğer taraftan yine Müfettişlerce ... Tapu Müdürlüğü denetimlerinde *...köyü ... nolu parselin TEİAŞ'nin kamulaştırma işleminden dolayı ifrazı ve sonrasında oluşan parsellerden bir tanesi pilon yeri olarak ve diğer tarla vasıflı taşınmaz mal olarak tescil edilmiş ve pilon yerinin kamulaştırılması ile diğer taşınmaza irtifak hakkı tesisi yapılmıştır.*" (URL 5) şeklinde tekit konusu olmuş ve harçların eksik veya alınmamış olduğu görülmüştür. Tapu Dairesi Başkanlığı tekide kısmen iştirak etmiş ve kısmen de katılmamıştır. Yukarıda değinildiği 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun "Harçtan Müstesna Tutulan İşlemler" başlıklı 59/a md.'si ile " Genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin ve sair aynı hakların

tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri" harçtan müstesna tutulmuş olduklarından, bu idarelerin işlemlerinden harç alınmaması gerekir. Ancak TEİAŞ ile ilgili olarak; TEİAŞ lehine kamulaştırmalar, KK'nın 1. md.'si ve aynı Kanunun 5/c md.'si uyarınca ilgili bakanlığın kamu yararı kararı alması ile yapılmaktadır ki aynı Kanun'un 6. md.'si uyarınca bakanlıkça alınmış kamu yararı kararının onaylanmasına gerek yoktur. TEİAŞ kamulaştırma yetkisine haiz, harç yönünden müstesna tutulmamış idarelerdendir. Buna göre TEİŞ lehine yapılan ifraz işlemlerinde, ifraz edilerek istimlak edilecek olan kısmın kamulaştırma bedeli üzerinden ifraz harcı, irtifak tesis edilecek olan kısım için ayrıca irtifak tesisi harcı ve pilon yeri olarak tesis edilmesi için de ayrıca TKGM'nin Tapu Dairesi Başkanlığının 11/03/2013 tarih ve 44-2013 sayılı talimatı uyarınca da 492 sayılı Harçlar Kanunu'na ekli 4 sayılı tarifenin 13/c md.'si uyarınca cins tashihi harcı alınması gerekmektedir ki aslında harçlarla ilgili bu uygulamaların zaten net bir şekilde genelge ve mevzuatı mevcuttur.

Harçlar ile ilgili olarak en sıkıntılı durum, kamulaştırılma ile ilgili davalarının Muhakemat Genel Müdürlüğünce takip edildiği Maliye Hazinesi lehine yapılan kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak ortaya çıkmaktadır. İsmi, soyadı veya baba adı gibi herhangi bir bilgisinde hata bulunan taşınmazdaki hatanın idari yoldan düzeltilmesi her zaman mümkün olmamaktadır. Buna benzer durumlarda, örneğin Milli Savunma Bakanlığı, DSİGM, KGM gibi idareler taşınmazda hükmen kamulaştırma işlemi yapacak oldukları zaman, hatayı düzeltirmek için, mahkemedeki kamulaştırma davasında süre talep ederek, öncelikle bu hatayı gidermek durumundadırlar.

Bu durumda işlemin mahkeme kararı ile tashih işleminde herhangi bir sıkıntı doğmasa da harç yönünden sıkıntı oluşmaktadır. Bir tarafta kısaca devlet diyebileceğimiz idare, diğer tarafta zaten kamulaştırma işlemine rızası olmayan veya bedelde anlaşılmadığından dolayı tapu müdürlüğüne gelmeyecek olan veya gelse de harç yatırmaya rızası olmayacak malik veya paydaşlar veya mirasçılar olacaktır.

Bu konu ile ilgili olarak tam denk gelmiş bir örnekleme mevcuttur.

TKGM Hukuk Müşavirliğinden görüş sorulmuştur. *"Amasya 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2008/610 E sayılı dosyasında devam eden kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davasına konu Merkez Seyhçui Koyu 921 parselin tapu kayıt maliki olan 'in ad ve baba adının düzeltilmesi için, Karayolları Genel Müdürlüğü vekili Amasya Muhakemat*

Müdürlüğü Hazine Avukatı tarafından Amasya Sulh Hukuk Mahkemesinin 2009/680 E sayılı dosyasında açılan dava kabul edilmiş ve kesinleşmiştir.

Bunun üzerine, Amasya Muhakemat Müdürlüğü anılan mahkemenin 01/07/2009 tarihli, 2009/680 E ve 2009/927 K sayılı kararını 16/10/2009 tarihli, 7629-505 sayılı -Amasya Tapu Müdürlüğüne hitaplı- yazılarına ekleyerek, tapu kaydında gerekli düzeltmenin yapılarak tapu kaydının bir örneğini müdürlüğümüzden istemiştir.

Amasya Tapu Müdürlüğü de 11/11/2009 tarihli,180/3416 sayılı cevabi yazılarıyla "...kararın uygulanabilmesi için mutlaka ilgisinin müdürlüğümüze gelerek yazılı talepte bulunması ve gerekli harçların yatırılması gerekmektedir..." şeklinde bildirimde bulunmuş, bilahare konuyu Samsun Bölge Müdürlüğüne ilettiğini sözlü olarak ifade etmiştir.

Bilindiği üzere Anayasa'nın 138. md.'si "... Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez." ; 492 sayılı Harçlar Kanununun 57. md.'si, "Tapu ve Kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir.", 58. md.'si "...Tapu ve Kadastro harçlarını Kanuna ekli tarifede belirtilen kişiler; tarifede belirtilmeyen işlemlerde, taraflar aksini kararlaştırmamış ise, aşağıda yazılı kişiler ödemekle mükelleftir.... f) Bunlar dışında kalan işlemlerden lehine işlem yapılmış olanlar.", 67. md.'si "...Tapu ve kadastro harçları, işlemin yapıldığı yerin vergi dairesine ödenir..." ; (4) sayılı Tarifenin 13/c md.'si de kayıt tashihi işlemlerinden işlem başına 50 TL(Değişmiştir) alınacağı hükmündedir. Yine 1458 sayılı Genelge'nizde de "...İdarelerimizin kusurundan değil de, diğer idarelerin düzenledikleri belgelere dayalı olarak meydana gelen hatalar ise tashih harcı ödettirildikten sonra düzeltilmelidir..." şeklinde düzenleme mevcuttur.

Yukarıda bahsolunan olaylar ve bu olaylara ilişkin mevzuat hükümleri birlikte irdelendiğinde; Anayasa'nın 138. md.'si hükmü karşısında ve devam eden kamulaştırma davasının sürüncemede bırakılmaması için Amasya Muhakemat Müdürlüğü'nün resmi yazısının işleme konularak mahkeme kararının infazının sağlanması ve harç yönünden de mahalli vergi dairesine ihbarda bulunulmasının meselenin çözümüne katkı sağlayacağı düşünülmekle birlikte...." (URL 5) şeklinde görüş bildirilmiştir.

Yukarıdaki bahsi geçen aynı konu ile ilgili olarak Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 22/410/2009 tarih ve 4667/99878 sayılı yazısı "İlgide kayıtlı yazınız ekinde yer

alan... tarihli ve ... sayılı özelgenizin incelenmesinden, kamulaştırma işlemleriyle ilgili olarak tapu ve nüfus kayıtlarının birbirini tutmaması nedeniyle Karayolları Bölge Müdürlüğü tarafından açılan isim tashihi davası sonucu yapılan hükmen isim tashihihlerine ilişkin harcın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca Karayolları ... Bölge Müdürlüğünden tahsil edilmesi gerektiği ancak Karayolları ... Bölge Müdürlüğünün genel bütçeli kuruluş olması nedeniyle söz konusu tapu işlemlerinden harç aranılmaması yönünde görüş verildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, KK'nın29. md.'sinde tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderlerin kamulaştırmayı yapan idarece ödeneceği hükme bağlanmıştır.

Kanun hükmü uyarınca kamulaştırma işlemleri dolayısıyla doğacak harçların ilgili idarece ödenmesi gerekmektedir birlikte, yazınıza konu hükmen isim tashihihinin kamulaştırma kapsamında bir işlem olarak değerlendirilmesine imkân bulunmamaktadır.

Öte yandan, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a bendinde arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde her bir bağımsız bölüm vesair tesis için 100 TL (2009 yılı için); (c) bendinde ise (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihihinde her bir işlem için 50 TL (2009 yılı için) harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, kamulaştırma işlemleri kapsamında yer almayan "hükmen isim tashihi" işlemi için tapu sicilinde ismi düzeltilen kişiden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 13/c bendi uyarınca harç tahsil edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve söz konusu özelgenizin yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda yeniden düzenlenerek gereğinin yapılmasını rica ederim.” (URL 13) şeklindedir.

Ancak bu talimatın aksine hükümler içeren Yargıtay kararları da mevcuttur. Y5HD bu konuya benzer bir konu ile ilgili olarak KK'nın 29. md.'sini farklı yorumlamış olup 11/10/1991 tarih, 1991/13140 E ve 1991/30347 K sayılı kararı “ÖZET : KK'nın29. md.'sine göre tapu harçları ve kanunun gerektirdiği giderler idarece ödenir. Bu maddenin yasaya konulmasındaki amaç, taşınmaz malı kamulaştırılan kimseye kamulaştırma nedeniyle mali külfet yüklememek ve idare tarafından masraf yapıldığı takdirde bu masrafların idare üzerinde bırakılmasını sağlamaktır.

Taraflar arasındaki kamulaştırmadan doğan itirazın iptali davasından dolayı yapılan

yargılama sonunda; davanın kabulüne, takibin devamına dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi taraf vekilleri yönünden süresinde verilen günlü dilekçelerle istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü: Dava, kamulaştırma nedeniyle davacının almış olduğu kamulaştırma bedelinden katma değer vergisi uygulaması yapılarak kesilen paranın kamulaştırmayı yapan idareden alınması istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş; hüküm, taraf vekillerince temyiz edilmiştir. KK'nın 29. md.'sine göre tapu harçları ve bu kanunun gerektirdiği giderler idarece ödenir. Bu maddenin yasaya konulmasındaki amaç taşınmaz malı kamulaştırılan kimseye kamulaştırma nedeniyle mali külfet yüklememek ve idare tarafından masraf yapıldığı takdirde bu masrafların idare üzerinde bırakılmasını sağlamaktır. Taşınmaz malı kamulaştırılan kimse, malını kar amacı ile elinden çıkarmamakta bir nevi zor alımı ile malı almaktadır. Bu gibi durumlarda verginin idare tarafından ödenmesi gerekir. Mahkemece itirazın iptali ile takibin devamına karar verilmesinden bir isabetsizlik bulunmadığından davalının bu yöne ilişkin temyiz itirazları ile davacının tüm temyiz itirazlarının reddine. Ancak: Red edilen miktar için davalı idare yararına vekâlet ücreti takdir edilmemesi, Doğru görülmemiştir. Davalı idare vekilinin temyiz itirazı bu bakımdan yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK'nın 428. md.'si gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan harcın istenildiğinde davalıya geri verilmesine, 11.10.1991 gününde oybirliği ile karar verildi." (URL 4) şeklindedir.

Bu durumda TKGM Hukuk Müşavirliği, işin çözümü için böyle bir görüş bildirmiş ise de Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının talimatı yapılacak olan işlemdeki harc konusuna kesin bir nokta koymuş durumdadır. Bu durumda tapu müdürlüğünce yapılabilecek bir şey kalmamış olup, tapu harcının bir şekilde yatırılmasının sağlanması üzerine işlemin yapılması gerekecektir. Bu durumda Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının talimatına rağmen TKGM'nin sorumluluğu üstüne alarak işlemi tamamlamasının yerinde olmayacağı bu durumun üst düzey yöneticiler seviyesinde çözüme ulaştırılması gerektiği düşünülmektedir.

Kamulaştırma işleminin tamamlanarak, idare adına tescil edilmesinden sonra tarafların anlaşarak kamulaştırma işleminden vazgeçmeleri halinde tashih işlemi yapılarak geri eski sahibi veya mirasçıları adına tescil edilebilir. Burada adına tescil edilecek eski malikten 1467 sayılı Genelge uyarınca tashih harcı alınması gerekmektedir.

2.4.2. Veraset ve İntikal Vergi İlişği

Bazı tapu müdürlükleri kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak idarelerin mahkemeden almış oldukları hükmen kamulaştırma işlemlerinde, idarelere bir şekilde taşınmazdaki veraset ve intikal vergi ilişkisinin kestirilmesi gerektiğini bildirmekte ve idareleri ilişik kesme işlemine yönlendirmektedir. Bazı durumlarda da hibe, intikal gibi iktisaba dayanan taşınmazlarda hükmen kamulaştırma yapılması için mahkemelerin, tapu kaydındaki ölü malikin mirasçılarını taraf alarak vermiş olduğu kamulaştırma işlemlerinde, tapu müdürlükleri son muristen dolayı olan veraset ve intikal vergi ilişkisinin aranmayacağını, ancak murisin iktisabında henüz kesilmemiş olan intikal, hibe gibi vergi ilişkilerinin kestirilmesi gerektiğini iddia etmekte ve bu yönde veraset ve intikal ilişkisi kestirmeye çalışmaktadır.

Bunların tamamı yanlış olmakla hükmen yapılan kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak KK'nın 10. md.'sindeki *"...Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak tapu idaresi durumu ilgili vergi dairesine bildirir..."* hükmü ve TKGM'nin 1467 sayılı Genelge'sinin ilgili kısmı *"... malikin rıza-i ferağ vermemesi hallerinde 17. md.'ye göre mahkeme kararı ile yapılan cebri tescil veya terkin işlemlerinde, taşınmaz mal malikinin kamulaştırmaya konu taşınmaz mal nedeniyle, (Emlak vergisi, veraset ve intikal vergisi gibi) vergi borcu bulunup bulunmadığı araştırılmaksızın, vergi ilişkisi kesilmeden idare adına tescil edildikten sonra, vergi dairesine kamulaştırma bedeli belirtilerek ayrıntılı olarak derhal bilgi verilmesi gerekir."* (URL 5) hükmü gereğince kamulaştırma işlemlerinin yapılması ve ilgili vergi dairesine tüm vergi ilişkileri için bildirimde bulunulması gerekmektedir.

Diğer taraftan bazı tapu müdürlüklerince kanundaki ve Genelge'deki *"... veraset intikal ilişkisi aranmaz."* hükmü, rıza-i kamulaştırma işlemlerinde de uygulanmaktadır ki tamamen yanlıştır. Kamulaştırma işlemi rıza-i olarak yapılmakta ise irtifakı, kaynağı veya taşınmazı kamulaştırılacak malik veya maliklerin taşınmazı vergi yönünden hazır hale getirmeleri gerekmektedir. Çünkü taşınmaz kamulaştırılınca kadar maliklerin sorumluluğu bitmemektedir. Kamulaştırma konusu şeyi kamulaştırma sureti ile idare adına değil de bir başka şahsa satacak, hibe edecek, ipotek edecek olsalardı nasıl her türlü taşınmazdan doğan bağış, intikal gibi vergilerden sorumlu olacaklardı ise, rıza-i ferağ suretiyle kamulaştırma işlemi yapılırken de aynı şekilde taşınmazla ilgili herhangi bir vergi ilişkilerinin bulunmaması gerekmektedir. Zira hükmen yapılan kamulaştırma işlemlerinde yine vergi ilişkilerinden

doğan sorumlulukları bitmemektedir, sadece zamanlama olarak biraz ötelenmektedir. Kamulaştırma işlemi hükmen yapılmakta ise taşınmaz sahibinin, tapu müdürlüğüne çağrılarak, davet edilerek veya başkaca bir yolla vergi ilişkilerinin kestirilmesi zorunlu tutulamayacağından, veraset ve intikal vergi ilişkilerinin kestirilmesine de imkân yoktur. Ancak rıza-i olarak yapılan kamulaştırma işlemlerinin yapılabilmesi için mutlak surette veraset ve intikal ilişkilerinin kesilmiş olması gerekmektedir.

2.4.3. Döner Sermaye Ücreti

Kamulaştırma işlemlerinde ds ücretleri konusunda da tereddüt edilen ve değişik uygulamalar göze çarpmaktadır.

Döner sermaye ücreti tahsili konusunda TKGM ile TEİAŞ arasında 24/03/2012 tarihinde arasında protokol düzenlenmiştir. Bu protokolün 5.2.7 nolu md.'si "*Tapu Müdürlüklerinde TEİAŞ adına tek talep üzerine bir taşınmazda aynı anda yapılacak olan ifraz-satış-irtifak hakkı tesisi işlemleri tek yevmiye numarası verilerek yapılacak ve döner sermaye ücreti ilk işlem üzerinden alınacaktır.*" (URL 5) şeklinde olup, birer örneği uygulanmak üzere tüm tapu müdürlüklerine gönderilmiştir.

Ancak tapu müdürlüklerinin kullanmakta olduğu TAKBİS programı protokolde bahsi geçen ifraz-satış-irtifak hakkı tesisi işlemlerini aynı anda yapamamaktadır. Bu duruma çözüm olarak bazı tapu müdürlükleri, her bir işlemi ayrı yevmiye numarası ile yapmakta, ancak idarenin ds ücretini ilgili bankaya bir adet yatırmasını sağlamaktadır.

Bazı tapu müdürlükleri, işlemleri ayrı hazırlamakta ancak aynı yevmiye numarası ile işlemi tamamlamakta ve tek yevmiye numarası ile yapılmış olduğundan bahis ile idarenin ds ücretini ilgili bankaya bir tane yatırmasını sağlamaktadır.

Bazı tapu müdürlükleri de protokolün uygulanması uygun olmadığından işlemleri ayrı hazırlayıp, ayrı yevmiye numarasına kayıt etmekte ve idarenin her bir işlem için ayrı ds ücretini ilgili bankaya yatırmasını sağlamaktadır.

Ortaya üç farklı uygulama çıkmaktadır. Yapılan bu uygulamalardan ilk ikisi yanlıştır. Çünkü TST'nin 23. md.'sinin ilgili kısmı "*... Müdürlüğe gelen istemler;*

a) Sözleşme düzenlenmesi gereken işlemlerde usulüne uygun resmî senet düzenlenerek

taraflarca imzalanmasından,

b) Sözleşme düzenlenmesi gerekmeyen işlemlerde istem belgesinin imzalanmasından,

c) Resmî kurumlara ait yazıların alınmasından sonra yevmiye defterine kaydedilir.

(3) Yevmiye defterine; işlemin yevmiye numarası, saat ve dakikası, istemde bulunanın adı ve soyadı, istemin niteliği, isteme konu taşınmazın köy veya mahalle adı, cilt ve sayfa numaraları ile işlemi hazırlayan, kontrol eden ve onaylayanın adı ve soyadı yazılır.” hükmünü içermektedir.

İlk olarak işlemlerin ayrı ayrı hazırlanıp tek yevmiye numarası altında tamamlanması, zaten mevzuat yönünden, yukarıda bahsi geçen madde uyarınca sakıncalıdır. Bir yevmiye numarası ile yapılan işlem ile ilgili olarak taşınmaz mal sayfa dosyasında ifraz işlemine ait evraklar, kamulaştırma senedi ile irtifak hakkı kamulaştırması senetleri de resmi senet ciltleri içerisinde ayrı ayrı arşivlenecektir. Bu durumda işlem ile ilgili ifraz, mülkiyet kamulaştırması ve irtifak tesisi olmak üzere aynı yevmiye nolu üç farklı evrak oluşmaktadır ki bunların bir kısmı taşınmaz dosyasında bir kısmı resmi senet ciltleri arasında olacaktır.

Yapılan işlemler ile ilgili olarak yevmiye defterindeki tarih, saat ve dakika olarak irdelendiğinde sabah imza alınmasına başlamış olan bir yevmiyeli işlemin, öğleden sonra aynı yevmiye ile kayıt altına alınması veya öğleden sonra dahi devam edecek olan işlemin sabah yevmiye defterine kayıt altına alınması her türlü sakıncalıdır.

Buna göre, TEİAŞ ile yapılan protokol kapsamında, yukarıda değinilen protokolün 5.2.7 md.’sinde her ne kadar tek taleple bir taşınmazda yapılacak ifraz-kamulaştırma-irtifak hakkı tesisi işlemlerinin, tek işlemde tek ds ücreti tahsil edilmek suretiyle yapılacağı belirtilmişse de ifraz-kamulaştırma ve irtifak hakkı tesisi işlemlerinden her biri için ds ücretinin tahsilinin sağlanması gerektiği düşünülmektedir.

Ancak bir taşınmazda mülkiyet kamulaştırılması veya kamulaştırma sureti ile irtifak hakkı tesisi işleminde, taşınmaz paylı ve elbirliği mülkiyet halinde ise TKGM’nin 30/05/2012 tarih ve 3938 sayılı talimatınının 25. md.’sinde de belirtildiği üzere ilk paydaşın kamulaştırma işleminden ds ücretinin tahsil ettirilmesi, diğer paydaşların kamulaştırma işlemlerinde tekrardan ds ücretinin tahsil ettirilmemesi gerekmektedir.

Yine ds ücreti ile ilgili olarak yaşanan en büyük sıkıntılardan bir tanesi il özel idaresi veya Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü veya bunlara benzer kamu kurum ve kuruluşlar

lehine yapılan kamulaştırma işlemlerinde ds ücreti alınıp alınmayacağı hakkında olmaktadır. Tapu müdürlükleri özellikle harçtan müstesna tutulmuş olan yukarıda anılan idareler veya benzer idarelerde tereddüt yaşamaktadır.

Hatta ... Özel İdaresi, tapu müdürlüklerince alının ds ücretinden muaf tutulması gerektiği konusunda ... 7. İdare Mahkemesine dava açmıştır. Dava gerekçesi olarak 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 8. md.'si gösterilmiştir ki anılan madde "*İl özel idaresinin kamu hizmetine ayrılan veya kamunun yararlanmasına açık, gelir getirmeyen taşınmaz malları ile bunların inşa ve kullanımları her türlü vergi, resim, harç, katkı ve katılma paylarından muaftır.*" şeklindedir.

Ancak 19/01/2002 tarih ve 24645 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe giren 4736 sayılı Kanun'un 1. md.'si "*Genel bütçeye dâhil daireler ile katma bütçeli idareler, bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar, kanunla kurulan fonlar, kefalet sandıkları, sosyal güvenlik kuruluşları, genel ve katma bütçelerin transfer tertiplerinden yardım alan kuruluşlar, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bağlı ortaklıkları ile müesseseleri, il özel idareleri ve belediyeler ile bunların kurdukları birlik, müessese ve işletmeler, özel bütçeli kuruluşlar, özelleştirme işlemleri tamamlanuncaya kadar, 24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanuna tâbi kuruluşlar ve özel hukuk hükümlerine tâbi, kamunun çoğunluk hissesine sahip olduğu kuruluşlar, kamu banka ve kuruluşları ile bunlara bağlı iş yerleri ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen mal ve hizmet bedellerinde işletmecilik gereği yapılması gereken ticarî indirimler hariç herhangi bir kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarife uygulanmaz.*" hükmündedir.

07/07/2004 tarih ve 2004/13 sayılı Genelge ile ds ücreti alınmayacak istisna işlemlerin neler olduğu sayılmıştır. Ancak bu istisna işlemler arasında özel idareler sayılmamıştır. Bu hükümler doğrultusunda da özel idarelerin ds ücretinden muaf olmadıkları yönünde mahkemece karar verilmiştir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü ile ilgili olarak 5737 sayılı Kanun'un 77. md.'sindeki "*Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazlar Devlet malı imtiyazından yararlanır, haczedilemez, rehin edilemezler. Tüm iş ve işlemleri, her türlü vergi, resim, harç ve katılma payından istisnadır.*" hükmü gereğince TKGM Döner Sermaye İşletme Müdürlüğüne Vakıflar Genel Müdürlüğünün döner sermaye ücretinden muaf tutulup tutulamayacağı soru konusu edilmiş ve TKGM Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünce de TKGM Hukuk Müşavirliğine görüş sorulmuş ve Hukuk Müşavirliği 16/10/2012 tarih ve 6070 sayılı yazısı ile

bahsi geçen 77. md.'deki *“her türlü vergi, resim, harç ve katılım payından istisnadır.”* hükmünde istisna hallerinin sayılmış olduğunu, ancak bunlar arasında açıkça ds ücreti olarak bir ifade yer almadığını ve diğer sayılanlar ile ilgili olarak kastın aşularak ds ücretinin de bu muafiyetler arasına konulmasının mümkün olmadığı şeklinde görüş bildirmiştir.

Şu hali ile tapu müdürlüklerinde yapılan işlemler ile ilgili olarak TKGM ile idareler arasında yapılacak protokollere göre hareket edilmesi veya aşağıda örnekleri bulunduğu gibi kanunlarda veya Bakanlar Kurulu kararı ile açıkça ds ücretinin tahsil edilmeyeceği yönünde kararlar bulunan idareler veya işlemler için ds ücretinin tahsil edilmemesi gerekmektedir.

Örneğin 4916 sayılı Kanun ile değişik 4706 sayılı Kanundaki 6. md. *“4706 sayılı Kanunun 7. md.'sinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ikinci fıkrasında yer alan '5. md.'nin dördüncü fıkrasında' ibaresi '5. md.'nin altıncı fıkrasında' şeklinde değiştirilmiş ve maddenin sonuna aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.*

Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Bakanlık tarafından istenilen bilgi ve belgeler, kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilir ve görüş yazıları en geç iki ay içinde cevaplandırılır. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılır. İfraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri imar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın ve herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeksizin ilgili kuruluşlarca talebi izleyen iki ay içinde yerine getirilir...” hükmü gereğince, sadece 4706 sayılı Kanun'un uygulanma alanı içerisindeki işlemler ile ilgili olarak Maliye Hazinesinin yapacağı işlemler ile ilgili olarak ds ücretinden muaf olması ve TKGM birimlerinde yaptıracağı diğer her türlü iş ve işlemlerinden muaf olmaması gerekmektedir.

4697 sayılı Bazı Vergi Kanunlarında Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un gç. 2. md.'si *“Çiftçilere yapılan doğrudan gelir desteği ödemeleri için kayıt sistemi oluşturulması amacıyla, ilgililerin isteği üzerine gayrimenkullere ilişkin olarak verilecek kayıt ve belge örnekleri için tapu harcı, eğitime katkı payı, özel işlem vergisi ve döner sermaye ücreti aranmaz.”* hükmündedir.

6001 sayılı KGM'nin Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'un 12. md.'si *“... Genel Müdürlük; bu Kanun kapsamındaki görevleri dolayısıyla yapacağı işlemler yönünden, katma değer vergisi ve özel tüketim vergisi hariç, her türlü vergi, resim, harç ve paydan, tapu ve kadastro işlemlerinden kaynaklanan her türlü döner sermaye ücretinden muaftır. Ancak, yargı harçlarının Genel Müdürlüğün haklılığı nispetinde karşı taraftan tahsiline ilgili*

merciince karar verilir.” hükmündedir.

Ds ücreti ile ilgili olarak idareler ile yapılan protokollerin tapu çalışanlarının zihinlerini karıştırıcı olarak yapıldığı görülmektedir. BOTAŞ ile imzalanan 11/12/2012 tarihli protokol de 5.1.2 md. de BOTAŞ tarafından tapu müdürlüklerinde yapılan tescile konu işlemler ile ilgili olarak ds ücret çizelgesinde belirtilen ücretin ödenmesi gerektiği belirtilmekteyken TEİAŞ, DSİGM gibi idareler ile yapılan protokollerde ise TKGM'nin 30/05/2012 tarih ve 3938 sayılı talimatında olduğu gibi bir taşınmazda farklı zamanlarda yapılan kamulaştırma işlemlerinde ilk işlemde ds ücretinin tahsil ettirilmesi diğer paydaşların kamulaştırma işlemlerinde tekrardan ds ücretinin tahsil ettirilmemesi gerektiği belirtilmektedir. Bu durumda BOTAŞ ile yapılan kamulaştırma işlemlerinden her seferinde ds ücreti kesilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Ancak bu durumda anılan talimata da aykırı davranılmış olunacaktır. Burada yapılan protokolde yine anılan talimata göre ds ücretinin tahsil edilmesi gerektiği BOTAŞ ile yapılan protokolde yazım hatası olduğu veya gözden kaçmış olduğu düşünülmektedir. Aynı şekilde, Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı ile yapılan 05/03/2013 tarihli protokolün 5.1.1. md.'sinde de ds ücretinin yine her kamulaştırma işleminden tahsil edilmesi gerektiği sonucuna varılmakta ise de, adı geçen idare ile de yapılan işlemlerde yine DSİGM ile yapılan uygulama gibi yapılması gerektiği düşünülmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDEKİ UYGULAMA ŞEKİLLERİ VE BİR ÖNERİ

3.1. TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDE KAMULAŞTIRMA İLE İLGİLİYAPILAN BAZI İŞ VE İŞLEMLER ÜZERİNE BASİT ARAŞTIRMA

Öncelikle şunu belirtmek gerekir ki burada yapılan çalışma tam manası ile tezde kullanılabilir anket unsurlarını içermemekte olup, muhtelif tapu müdürlükleri ile yapılan yazışma veya e-mail, fax ve posta aracılığı ile yapılmış bir çalışmadır. Bu çalışma ile bütün konularda olmasa da, zaten mümkün değildir, bazı konularda TKGM'nin dikkatini çekme amaçlı yapılmış bir çalışmadır.

Bu nedenle bu çalışmaya anket değil de, araştırma demek yerinde olur. Bu araştırmanın amacı kamulaştırma işlemlerini bire bir gerçekleştiren TKGM çalışanlarının yapmakta olduğu farklı uygulamaları göstermek ve TKGM'nin çıkaracağı genelge veya talimatlara bir nebze olsun yardımcı olmaktır.

76 adet tapu müdürlüğü ile çalışanlarına sorulan sorular ile cevapları aşağıdaki gibidir.

1) Vasinin geçerli bir vesayet kararı vardır.(2 yıllık süresi dolmamış) Rıza-i olarak kamulaştırma yapmak isteyen idare lehine, kısıtlının taşınmazını kısmen veya tamamen ferağ vermek isterse ne yaparsınız

()Sadece vesayet kararı ile yaparım

()Vesayet kararı ve sulh hukuk mahkemesinden satışına ilişkin izin ile yaparım

()Vesayet kararı ve sulh hukuk mahkemesinin satışa izin kararı ve asliye hukuk mahkemesinin pazarlık ile satışına izin kararı ile yaparım.

Başka bir cevabınız...

6 adet ilk cevap şıkkı,

32 adet ikinci cevap şıkkı,

38 adet üçüncü cevap şıkkı verilmiştir.

Başkaca verilen bir cevap yoktur.

2 ve 3. sorular benzer içerikli olup soru/ cevap şekli değiştirilerek farklı şekillerde farklı müdürlüklere sorulmuştur.

2) () Satış yetkisi içeren bir vekâletname ile her türlü ifraz-irtifak-kamulaştırma yaparım

() Satış yetkisi içeren bir vekâletname ile kamulaştırmadan dolayı irtifak hakkı tesis etmem,(ayrıca bunu da içeren yetki isterim) ancak diğerlerini yaparım.

Başka bir cevabımız ...

8 adet ilk cevap şıkkı

6 adet ikinci cevap şıkkı

Başka bir cevap olarak:

---Hiç birini yapmam tamamı için yetki ararım. (2 adet)

---Zorunlu ise yaparım. (1 adet)

---Satış yetkisi, irtifak hakkı tesisi işlemini kapsar, ancak ifraz için özel yetki ararım. (1 adet)

---Satış vekâletnamesi ile sadece kamulaştırma yaparım, başkaca bir iş yapmam. (1 adet)

---Satış vekâletnamesi ile sadece irtifak tesis ederim, başkaca bir iş yapmam. (1 adet)

---Sadece satış işlemi yaparım başka hiçbir işi yapmam. (2 adet)

3) () Satış yetkisi içeren bir vekâlet ile her türlü taşınmaz kamulaştırması yaparım

() Satış yetkisi içeren bir vekâlet ile her türlü taşınmaz kamulaştırması yapmam

() Satış yetkisi içeren bir vekâlet ile kamulaştırmadan dolayı irtifak hakkı tesis de ederim.

() Satış yetkisi içeren bir vekâlet ile kamulaştırmadan dolayı irtifak hakkı tesis etmem.

21 adet ilk cevap şıkkı

6 adet ikinci cevap şıkkı

7 adet üçüncü cevap şıkkı

12 adet dördüncü cevap şıkkı verilmiştir.

4) Cinsi kanal olan taşınmaz üzerinde 31/b şerhi mevcuttur.

Haciz konulması talep edilince Taşınmaz üzerine haciz şerhi koyar mısınız?

() EVET.

() HAYIR, taşınmaz kamulaştırılmış gibi vs. bilgi verir red ederim.

Başka bir cevap...

43 adet ilk cevap şıkkı

33 adet ikinci cevap şıkkı verilmiştir.

Başka bir cevap olarak:

İdareden izin alarak şerh ederim. (1 adet)

5) Cinsi Tarla vs. olan taşınmaz üzerinde 31/b şerhi mevcuttur.

Haciz konulması talep edilince Taşınmaz üzerine haciz şerhi koyar mısınız?

() Evet, şerh ederim. Ama şerhi koyduran mercie bilgi veririm.

() Hayır, şerh etmem. Ama nedenini bildiririm.

() Evet, şerh ederim.(31/b şerhi evrakından kısmen mi yoksa irtifak hakkı için mi olduğunu kontrol ederek)

Başkaca bir cevap ...

39 adet ilk cevap şıkkı

5 adet ikinci cevap şıkkı

27 adet üçüncü cevap şıkkı verilmiştir.

Başkaca bir cevap yoktur.

6) Taşınmaz üzerindeki 4650 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesi konulan (2001 öncesi) 2942/7. md. belirtmesini resen terkin eder misiniz?

- Kimseye sormadan terkin ederim bilgi veririm.
- Herhangi bir işlem ile denk gelirse resen terkin ederim bilgi veririm.
- Koyduran idareye sorar öyle terkin ederim.

Başkaca bir cevap ...

4 adet ilk cevap şıkkı

24 adet ikinci cevap şıkkı

39 adet üçüncü cevap şıkkı verilmiştir.

Başkaca bir cevap olarak

- Yazılı talep ararım. (1 adet)
- Terkin etmem (2 adet)
- Net bir şey söyleyemiyorum, bilgim yok (1 adet)
- Hem denk gelirse hem 6 ay dolmuşsa resen terkin ederim (1 adet)

7) Taşınmaz üzerindeki 4650 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonrası konulan (2001 sonrası) 2942/7. md. şerhini resen terkin eder misiniz?

- Kimseye sormadan 6 aylık süre geçmiş ise terkin eder, bilgi veririm.
- Herhangi bir işlem ile denk gelir ise resen terkin eder, bilgi veririm.
- Koyduran idareye sorar öyle terkin ederim.

Başkaca bir cevap...

22 adet ilk cevap şıkkı

26 adet ikinci cevap şıkkı

21 adet üçüncü cevap şıkkı

Başkaca bir cevap olarak

-- Yazılı talep ararım. (1 adet)

-- Terkin etmem (2 adet)

-- Net bir şey söyleyemiyorum, bilgim yok. (1 adet)

-- İşlem ile denk gelmez ise ilgisinin talebi ile kaldırırım. (2 adet)

8) Kanal vasıflı taşınmaz üzerinde 31/b var ise başka bir idarenin 31/b veya 7. md.'sini işler misiniz?

() Her iki şerhi de işler, ilgililere bilgi veririm.

() Sadece 31/b'yi işler, ilgililere bilgi veririm.

() Sadece 7. md.'yi işler, ilgililere bilgi veririm.

() Hayır, hiçbirini işlemem.

Başkaca bir cevap...

48 adet ilk cevap şıkkı

6 adet üçüncü cevap şıkkı

18 adet dördüncü cevap şıkkı verilmiştir.

Başka bir cevap olarak:

-- Diğer arkadaşlarıma danışırım (1 adet)

-- 31/b'nin içeriğine göre hareket ederim. (1 adet)

9) 100 kişilik mirasçıdan oluşan Elbirliği halinde mülkiyet halindeki bir taşınmazın, tamamen veya kısmen kamulaştırılması yapılacaktır. Bugün ilk kişi geldi, örneğin DSİGM 'ye ferağ verecek

() Lütfen toplu halde hepiniz gelin derim.

() Lütfen 10-20 kişi gibi, biraz toplanın da öyle yapalım derim.

() Bir kişinin işlemini yapar, kalan 99 mirasçıyı yine elbirliği mülkiyet halinde tescil ederim.

() Gelen ilk kişi ile elbirliğini bozar, ferağını yapar ve geriye kalanları payları oranında hisseli olarak tescil eder ve bundan sonra gelenlerin işlemlerini yaparım.

Başkaca bir cevap...

7 adet ilk cevap şıkkı

31 adet üçüncü cevap şıkkı

35 adet dördüncü cevap şıkkı verilmiştir.

Başka bir cevap olarak:

-- Vatandaşla konuşurum eğer durumları müsait ise toplu halde gelmelerini sağlarım. (2 adet)

-- Lütfen toplu halde geliniz derim, ancak ısrarcı olurlarsa, durumlarına göre gelenlerin işlemlerini yapar ve geriye kalanları tekrar elbirliği halinde yaparım. (1 adet)

10) TEİAŞ ile Döner Sermaye İşletme Müdürlüğü arasında düzenlenen 29/03/2012 tarihli protokolde 5.2.7 nolu md. de bu kurum ile yapılan ifraz-kamulaştırma-irtifak hakkı tesisi işleminin tek yevmiye ile yapılması ve tek döner sermaye ücreti alınması gerektiği belirtilmiştir. TAKBİS uygulaması açısından nasıl yapmaktasınız.

() Tüm işlemler ayrı ayrı hazırlanır ve tek yevmiye ile alınır. Tek DS kesilir.

() Tüm işlemler ayrı ayrı hazırlanır ayrı ayrı yevmiye numarası verilir. İşlemlerin birisinden Tek DS kesilir.

() Tüm işlemler ayrı ayrı hazırlanır, ayrı ayrı yevmiye numarası verilir ve hepsine ayrı ayrı ds ücreti kesilir.

Başkaca bir cevap...

22 adet ilk cevap şıkkı

36 adet ikinci cevap şıkkı

12 adet üçüncü cevap şıkkı verilmiştir.

Başkaca bir cevap olarak:

--İşlemler ayrı ayrı hazırlanır, ayrı ayrı ds ücreti kesilir, ancak TEİAŞ'ın protokol gerekçesi ile ısrar edilir ise tek ds ücreti kesilir. (1 adet)

11) Kamulaştırma Kanunu'nu ve genelgeleri takip edebiliyor musunuz?

() Evet, edebiliyorum.

() Kısmen edebiliyorum.

() Hayır, hepsi birbirine karıştı.

32 adet ilk cevap şıkkı

16 adet ikinci cevap şıkkı

19 adet üçüncü cevap şıkkı verilmiştir.

12) Kamulaştırma konusu ile ilgili sıkıntılı bulduğunuz mevzuatta açık ve net yeri olmayan, red mi etsem,görüş mü sorsam şeklinde takıldığınız yönleri var mı?

.....hakkında var.

() Hayır yok

46 adet hayır cevabı alınmıştır.

Diğer verilen cevaplar:

--Takyitli taşınmazların kamulaştırılması (3 adet)

-- Kamulaştırma konusunu açık bulmuyorum (2 adet)

--7. md. belirtmesi terkininde sorun yaşamaktayız, talebe bağlı işlem yaptığımızdan (3 adet)

-- Resen kamulaştırmalarda takyitler hakkında sorun yaşanmaktadır.(1 adet)

-- Hızlı kamulaştırma ile ilgili sorunlar yaşanmaktadır. (1 adet)

-- 6306 sayılı Kanun ile yapılan kamulaştırmalarda genalgeler yetersiz. (1 adet) şeklindedir.

--İdareler eksik evrak gönderiyor.(1 adet)

13) Bir taşınmaz üzerinde haciz, ipotek vs. gibi olabilecek ilişkiler var.

İdare ile taşınmaz sahibi geldiğinde bunlar sıkıntı yaratır mı? (Tedbiri ve kamu haczini ayrıca soracağım.)

()İdarenin yazılı talebi olsun olmasın işlemi bitirir, ilgili yerlere bilgi veririm.

()İdarenin yazılı talebi olur ise hepsini kaldırır ve idarelere bilgi veririm.

()İdarenin yazılı talebi olmazsa ve takyitleri de kabul etmem derse yapmam, red ederim.

()İdarenin talebi olmazsa takyitleri senette kabullendirir veya bildiğini belirtir, işlemi bitiririm.

Başkaca bir cevap...

12 adet ilk cevap şıkkı

20 adet ikinci cevap şıkkı

19 adet üçüncü cevap şıkkı

20 adet dördüncü cevap şıkkı verilmiştir.

Başkaca bir cevap olarak:

--İlişkileri önce idareye yazılı olarak bildiririm ve yazılı talep verirse kaldırırım.(1 adet)

14) Taşınmaz üzerinde tedbir olsaydı yinede, kaldırıp işlemi yapar mıydınız?

()İdarenin yazılı talebi varsa, Evet

()İdarenin yazılı talebi yoksa Hayır

()Tedbiri koyduran makamdan izin almadan asla yapmam.

Başkaca bir cevap :...

4 adet ilk cevap şıkkı

3 adet ikinci cevap şıkkı

69 adet üçüncü cevap şıkkı verilmiştir.

Başkaca bir cevap yoktur.

15) Taşınmaz üzerinde Kamu Haczi olsa sizin için fark eder mi?

()Hayır, fark etmez yazılı talep ile onu da terkin ederim

()Evet, fark eder, o kalkmadan talep de olsa olmasa da terkin etmem, işlemi yapmam.

Başkaca bir cevap:

21 adet ilk cevap şıkkı

42 adet ikinci cevap şıkkı verilmiştir.

Başkaca bir cevap yoktur.

16) Kamulaştırma yapan idarelerin, 31/b veya 7. md. şerhi koydurmadan önce işlemlerinde ifraz gerekli ise ilk önce taşınmazı ifraz ettirmeleri ve sonrasında bu işlemleri yapması sizce nasıl bir sonuç doğurur.

() Evet, faydalı olur.

() Hayır, faydası olmaz.

() Bir şey fark etmez

Başkaca bir cevap:...

39 adet ilk cevap şıkkı

15 adet ikinci cevap şıkkı

12 adet üçüncü cevap şıkkı

Başkaca bir cevap yoktur.

--İfraz yapılabilmesinin şartları vardır (2 adet)

--7. md. olmadan ifraz yapılamaz (2 adet)

17) Bir taşınmaz 5 kişi adına kayıtlıdır. Üzerine örneğin TEDAŞ'ın irtifak hakkı tesisi yapılacaktır. İlk gün paydaşlardan bir tanesi geldi ve o kişinin payına irtifak hakkı tesis ettiniz.

() gelen kişinin işlemi yapıldıktan sonra, hemen değişiklik beyannamesini kadastro müdürlüğüne gönderirim.

() Diğer kişilerinde gelmesini beklerim, hepsi geldiğinde irtifak hakkı tamamlandığında herkesin imzasını da beyannameye alıp kadastro müdürlüğüne gönderirim.

Başka bir cevap :...

49 adet İlk cevap şıkkı

18 adet ikinci cevap şıkkı verilmiştir.

Başkaca bir cevap olarak

--İrtifak hakkı tesisi tüm malikler olmadan yapılamaz(3 adet)

--Kadastro Müdürlüğüne hangi paydaşın irtifak hakkını yaptığımızı bildiririm. Ancak beyannameyi tüm malikler tamamlanınca gönderirim. (3 adet)

18) Kanal vasıflı Bir taşınmaz üzerinde 31/b şerhi mevcuttur. Tedbir şerhi talep edildiğinde,

() Tedbiri işler bilgi veririm.

() 31/b olduğundan bahseder red ederim

Başkaca bir cevap...

65 adet ilk cevap şıkkı

6 adet ikinci cevap şıkkı

Başkaca bir cevap:

--Tedbir şerhinin içeriği önemlidir.

19) Taşınmaz üzerinde malik dışında bir şahsın intifa hakkı vardır.

() İntifa hakkı sahibinin de senede İŞTİRAKİ İLE Hem mülkiyet hem de irtifak kamulaştırması yaparım.

() İntifa hakkı sahibi senede iştirak ETMESE dahi yine her türlü kamulaştırma yaparım. Ama idareye intifa hakkını kabul ettiririm.

() İntifa hakkı sahibi ile işim olmaz, intifa hakkını da idarenin talebi ile terkin eder, kendisine bilgi veririm.

() İntifa hakkı sahibi işleme katılmaz ise sadeceyaparım.(buraya irtifak veya mülkiyet konabilir, isteyen olursa)

Başkaca uygun bir cevap.....

38 adet ilk cevap şıkkı

19 adet ikinci cevap şıkkı

3.2. KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNDE İFRAZ ZORUNLU OLMALIDIR

İdareler, taşınmaz mallar ile ilgili çeşitli kamulaştırma işlemleri yapmaktadırlar. Tapu müdürlüklerindeki işleyiş ve uygulamalar açısından en önemli olan kısmı, yapılacak olan kamulaştırma işleminin, taşınmazın mülkiyeti ile mi ilgili, yoksa irtifak hakkı ile ilgili mi ilgili olduğu yönüdür. Bunların içerisinde kamulaştırma, şayet ifraz işlemi gerektiriyor ise idarelerin bir an önce kadastro müdürlüğünün kontrolünden geçmiş kamulaştırma planlarına uygun olarak kadastro müdürlüğünce tanzim edilen kamulaştırma işlemi için değişiklik beyannameleri düzenlettirip, tapu müdürlüklerinde ifraz işlemlerini yaptırmaları gerektiği düşünülmektedir. Esasında bu zor bir olay değildir. Çünkü kamu yararı alınmazdan önce

zaten kamulaştırma planları hazırlanıp kadastro müdürlüklerinin kontrolünden geçirilmekte daha sonra kamu yararı kararı alınmaktadır. Kamu yararı alınmasının ardından KK'nın 7. md.'si gereğince daha önce bahsi geçtiği gibi bilgi ve belge toplama aşamaları yapılmaktadır. 7. md. belirtmelerinin konulması ile birlikte, kamulaştırma için ifraz edilmesi gerekli olan taşınmazların ifraz işlemlerinin her halükarda kolaylıkla yapılabilmesinin mümkün olduğu düşünülmektedir.

Kamulaştırma işlemlerinde, taşınmaz mal, malik veya malikleri ile 8. md. uyarınca anlaşamadıkları takdirde KK'nın 10. md.'si gereğince kamulaştırmanın hükmen çözümlenmesi aşamasında taşınmazın ne kadarlık kısmının kamulaştırılacağı tapu müdürlüklerinde belli olmadan, taşınmazın tamamı üzerine aynı Kanun'un 31/b şerhi tescil ettirilmektedir.

A... Tapu Müdürlüğünde kamulaştırılması yapılacak taşınmazların tamamı kamulaştırılacak olsa da veya kısmi kamulaştırılması yapılacak olsa da tamamı üzerine 31/b konulmuştur. Bu örnekleri çoğaltmak mümkündür. Bu taşınmazların bazıları ifraz edilerek kamulaştırılmakta, bazıları ise tamamen kamulaştırılmaktadır. Dolayısıyla zorunlu olmamasına rağmen diğer bir deyiş ile taşınmazın tamamı kamulaştırılmamasına rağmen idareler, taşınmazın tamamına 31/b koydurmakta, Anayasa'nın 35. md.'sinde yer alan *“Mülkiyet hakkı kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir.”* hükmüne riayet etmemiş olmaktadır. TKGGM de bu harekete dolayısıyla ister istemez iştirak etmiş olmaktadır. *“Bir taşınmaz üzerinde kamulaştırma şerhinin bulunması, o taşınmaza talebi azaltmakta, hak sahiplerinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkileri kısıtlanmaktadır. Bu durumda da önlerine çıkan imkânlardan yararlanamama sonucunu doğurmakta, ayrıca, hiç hak etmedikleri halde mahkemeye dava açmak suretiyle, zamanlarını ve imkânlarını boşa kullanmasına neden olmaktadır. AİHM' nin Sporrong-Lönnroth-İsveç kararında da belirttiği gibi, kısıtlama süresince mülkün satılmasının çok güç olduğu, bu önlemlerin geçerli olduğu sürece tazminata hükmedilmesi gerektiği belirtilmiştir.”* (URL 3). Diğer bir deyiş ile mal sahiplerinin kamu yararı için taşınmazlarının gerekli olan kısmının 31/b ile veya 7. md. uyarınca takyitli olması normaldir. Ancak gereğinden fazlasını kısıtlama veya engelleme altına almak mülkiyet hakkına tecavüzdür. İşin bu boyutu olmakla birlikte tezin konusuna girmemektedir.

Kamulaştırma için ifrazın zorunlu olduğu taşınmazlarda, 7. md. şerhi konulması ile birlikte ifraz işleminin yapılması, tüm idarelerin işleyişini de kolaylaştıracaktır. Örneğin

Ceyhan Tapu Müdürlüğünde, Altınözü Tapu Müdürlüğünde ve daha başkaca tapu müdürlüklerinde bir parsel üzerinde 31/b veya 7. md. belirtmesi varken başka idarelerinde aynı parselin bir kısmına, irtifakına ihtiyaç duydukları görülmektedir. Bu durumda idareler ile fuzuli yazışmalar yapılmakta ve hiçbir engel tanımayan kamulaştırma işlemi idarelerin kendi işleyiş ve hatalarından dolayı sekteye uğramaktadır. Ne var ki bu durum, tapu müdürlükleri işlemi yapmıyor şeklinde de yorumlanabilmektedir.

Bu nedenle TKGM'nin bu konuyu ayrıntılı olarak incelemesi KK'da yapılacak değişiklik girişimlerinde bulunması veya en azından protokol düzenlemelerinde dikkate almasının gerektiği düşünülmektedir.

SONUÇ

Kamulaştırma, köklü geçmişe dayanan, değişik isimlerle de kullanılsa veya açıkça ismi konulmamış, tanımı hiç yapılmamış da olsa ve herhangi bir mevzuatta açıkça bir tanımı olmasa da tarih boyunca sürekli kullanılmıştır. Kamulaştırma, sürekli gelişim ve değişim yolunda olan Dünya'daki nüfus artışı, kentsel gelişim ve sosyal ihtiyaçların artışı karşısında sürekli artarak kullanılmaya devam edilecek bir olgudur. Anayasa'nın tanıdığı olduğu mülkiyet hakkına yine Anayasa ve buna dayalı özel kanunlarla yapılan hukuki bir müdahaledir.

Kamulaştırma işleminin, tapu müdürlüklerindeki diğer işlemlerden ayrı bir yere konulması gerektiği düşünülmektedir. Çünkü özellikle elektrik, petrol veya doğal gaz boru hatları, baraj ve karayolu yapımı işleri ve daha birçok kamulaştırma iş ve işlemleri çeşitlerinin bulunduğu yerlerde tapu müdürlüklerinin işlem hacmi bir anda yükselmektedir. Tapu müdürlüklerinde kamulaştırma işlemlerinden dolayı; taşınmazların malikleri, gıyaplarında işlem yapıldığından ötürü bilgi sahibi olmak isteyen taşınmazlardaki hak sahipleri, idare temsilcileri, tapu müdürlüğü çalışanları gibi kalabalık bir ortam bulunmakta, yoğun iş temposu ve hareketlilik yaşanmaktadır.

Yoğun iş temposunun yanında yapılan işlemler hakkında net olmayan hususlar hakkında tartışmalar, gerekli gereksiz yazışmalar yapılmakta, gergin bir hava içerisinde sağlıklı işler çıkarılmaya çalışılmaktadır.

Tapu müdürlüklerinin bu yoğun tempo içerisinde yapacakları her işlemi, TMK'nın 1007. md.'sinin sorumluluğu altında; en doğru, sağlıklı ve seri bir şekilde yapmaları gerekmektedir.

Ancak mevzuatlarda boşluk bulunması, yapılması gereken iş ve işlemlerin, genelgede açık bir şekilde yazmaması veya yapılacak olan iş ile ilgili olarak çıkarılan genelgenin, talimat, protokol gibi unsurların, uygulanma kabiliyetinin kalmamış olması gibi çeşitli nedenler ile tapu müdürlükleri, yapılması gereken iş ile ilgili mevzuatı yorumlamakta ve kendilerine has bir uygulama yöntemi bulmaktadır.

Mevzuatta herhangi bir değişiklik olmadığı müddetçe, her devlet dairesinde olması

gerektiği gibi tapu müdürlüklerinde de yapılacak olan işin, belli bir düzen ve standardının olması, idareci veya görevli personel değişikliği nedeni ile yapılmakta veya yapılacak olan işin, yapılış şeklinin değişmemesi gerekmektedir.

İdarelerce tapu kayıtlarına işlenilmesi talep edilen 7. md. belirtmesi veya 31/b şerhlerinin içeriği anlaşılıyor ise bu hususun tapu kayıtlarına işlenilmesine genelgeler ile izin verilmesi gerektiği düşünülmektedir ki; “Taşınmazın 500 m²’lik kısmı idaresince 31/b md.’si uyarınca kamulaştırılmıştır”, “İrtifak hakkı tesisi için İdaresi lehine 7. md. belirtmesi” vb. örnek olarak verilebilir. Çünkü tapu müdürlüğü çalışanlarının taşınmazda yapacak oldukları işlemlerde kolaylık olması açısından, bunun yanında taşınmaz maliki veya taşınmazda işlem yapacak olan 3. şahısların taşınmaz üzerindeki takyitleri açıkça görüp bilebilmeleri açısından bunun gerekli olduğu düşünülmektedir. Muallâk olarak “taşınmaz İdaresince kamulaştırılmıştır.”, veya “.... İdaresince kamulaştırma kararı alınmıştır.” ibaresinin her yönüyle yetersiz olduğu düşünülmektedir.

“Müfettişler tarafından tekit edilmişti.” şeklinde yanlış anlaşılmalarda veya 2001/10 sayılı Genelge’nin tam olarak kavranmamış olunmasından dolayı, 24.04.2001 tarihinde 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önceki veya sonraki mevzuatlara göre konulmuş bütün 7. md. belirtmelerinin tapu müdürlüklerince, denk geldiği zaman resen kaldırıldıkları veya yine tamamını idarelere sorulmak sureti ile terkin edildikleri görülmektedir. 4650 sayılı Kanun öncesi alınmış kamulaştırma kararı doğrultusunda konulmuş belirtmelerde idareye tebligat yapılarak ve alınacak cevap doğrultusunda işlem yapılması, şayet 30 gün içerisinde cevap verilmez ise doğrudan kaldırılarak sonucun idareye bildirilmesi gerekmektedir.

Kanunlarda ve genelgelerde 7. md. belirtmesi ile ilgili olarak tebligatın yapılmış olduğunun anlaşılması halinde eski hükümlerin geçerli olacağı belirtilmekte ise de 7. md. belirtmesinin terkinin şekli ile başkaca bir veriye ulaşılamamaktadır. Bu halde tapu müdürlüğünün idareye yazdığı yazıya, tebligata başlanıldığı yönde bilgi gelirse; tapu müdürlüğü tarafından, belirtmenin resen veya taşınmaz sahibi talebi ile terkin edilememesi, taşınmaz sahibinin, eğer şartları mevcut ise kamulaştırmatsız el atma davası açması veya belirtmenin terkinin yönünde mahkemeden karar alması gerekmektedir.

Diğer taraftan 4650 sayılı Kanun sonrası, değişik 7. md. uyarınca konulan belirtmelerin 6 ay içerisinde mahkemeden dava açıldığına dair herhangi bir belge ibraz edilmemesi halinde resen kaldırılarak bildirimde bulunulması, mahkemeden dava açıldığına

dair belge ibraz edildiği zaman ise taşınmazın beyanlar hanesine konu ile ilgili belirtme konulması gerekmektedir. 31/b işleneceği zaman, taşınmazdaki 7. md. belirtmesinin de aynı tarih ve yevmiye ile kaldırılması gerekmektedir.

Taşınmaz üzerinde bulunan, özellikle eski tarihli olup da beyanlar hanesinde bulunan şerh veya belirtmeler, tapu müdürlüğü çalışanları için sorunlu durumlardır. Şöyle ki; taşınmaz üzerinde kamulaştırma veya istimlak ibareleri barındıran, ancak 7. md. belirtmesi mi 31/b mi olduğu açıkça anlaşılmayan takyitler bulunmaktadır. Özellikle bu takyitler ile 6830 sayılı Kanun'un kaldırılarak 2942 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 1983 yılından, TKGM'ce 1995/13 sayılı Genelge'nin yayınladığı 1995 tarihine kadar olan zaman zarfında karşılaşılmaktadır. Bu tür takyitler ile ilgili olarak işlem yaparken çok dikkatli olunmalıdır. Takyit evraklarında kamulaştırma kararı varsa, kamulaştırma bedelinin bankaya yattığı belliyse ve ilgisine tebligat çıkarılmış olduğu anlaşılıyor ise 31/b olarak düşünülmesi, bunlarla ilgili bir bilgi elde edilemez ise yevmiye defterinden kontrol edilmesi ve son olarak da ilgili idare ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.

31/b şerhi bulunan taşınmazların, imar uygulamasına tabi tutulmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak 31/b'nin içeriğinin tam olarak belli edilmesi gerekmekte, ona göre taşınmazdan herhangi bir kesinti yapıp yapılamayacağı veya tek parça olan parselin imar sonucu bölünüp, bölünemeyeceğine karar verilmesi ve işleme buna göre yön verilmesi gerekmektedir. 31/b şerhi, irtifak hakkı tesisi için konulmuş ise herhangi bir parselden farksız olarak imar uygulamasına girmeli ve çıkmalıdır. 31/b, İmar sonucunda oluşan ilgili tüm parsellere aynen aktarılmalıdır.

Tapu müdürlüklerince 31/b şerhi mevcut parsellerle ilgili olarak, şerhin irtifak hakkını kapsadığı belliyse veya idare muvafakat veriyor ise taşınmaz malikinin taşınmazla ilgili bazı taleplerinin karşılanabileceği yönde bir kanı mevcuttur. Ancak KK veya başkaca mevzuatlarda bu konu ile ilgili herhangi bir istisna tanınmış olduğu görülmediğinden bu tür uygulamaların yanlış olduğu ve hatta TMK'nın 1007. md.'si kapsamında sorumluluk doğuracağı, tapu müdürlüğü görevlilerini güç duruma düşüreceği düşünülmektedir.

Tapu müdürlüğünün tapu kayıtlarında yapacağı herhangi bir işlemde rutin kontroller yanında mutlak surette taşınmazda hisse hatasının olup olmadığı, hisse hatası var ise hangi malik veya maliklerde olduğunun tespitini yapması, hisse hatası olan paydaşların muvafakatleri ile düzeltme yolunu denemesi, bunun mümkün olmaması halinde ise beyanlar

hanesine belirtme yaparak dava açma yolu ile düzeltme yolunu denemesi gerekmektedir. Tapu kayıtlarının, idarelere verilmiş olduğundan bahisle idarelerin hisse hatası olduğunu görmeleri gerektiği düşüncesinin yanlış olduğu, hisse hatası olan parselde hatalı hisseye sahip malik veya malikler ile idarenin durumu bilerek, her türlü hisse azalması veya artması karşısında herhangi bir hak iddia etmeyeceklerini taahhüt etmeleri ve bu durumun resmi senedin içeriğinde belirtilmesi sureti ile işlemin yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı, hisse hatası olduğundan dolayı işlemin, hisse hatası çözüm bulana kadar bekletilmesinin yanlış olacağı düşünülmektedir.

31/b mevcut parsele haciz işlenip işlenmeyeceği hususu, tapu müdürlüklerinde tereddüt edilen en önemli konulardan biridir.

31/b mevcut olan parsele haciz işlenip işlenmeyeceğinin belli edilmesi açısından, ilk olarak, şerhin taşınmazın tamamına mı, kısmen mi, yoksa irtifak hakkı tesisi için mi konulmuş olduğunun anlaşılması gerekmektedir. Taşınmazın tamamı üzerine konulmamış ise veya irtifak hakkı tesisi gibi bir işlem için konulmuş olması halinde, haciz şerhinin mutlak surette işlenmesi gerekmektedir.

Tapu müdürlükleri, 31/b mevcut parsele herhangi bir mevzuata dayandırmaksızın haciz işlenir veya haciz işlenmez şeklinde bir düşünceye sahiplerdir.

31/b şerhi, 2942 sayılı Kanun'un 4650 sayılı Kanun ile değiştirilmeden önceki maddelere dayanarak konulmuş ise kamulaştırma bedeli mutlak surette bankada olacağından, haciz şerhinin işlenmeyerek, haciz talebinde bulunan ilgili makama, hangi idare tarafından kamulaştırılmış olduğunu bildiren ayrıntılı bir yazı ile cevap vererek haciz talebinin red edilmesi gerektiği düşünülmektedir. Diğer taraftan 31/b şerhi 2942 sayılı Kanun'un 4650 sayılı Kanun ile değiştirildikten sonraki maddelere dayanılarak konulmuş ise kamulaştırma bedelinin mutlak surette bankada olacağından bahsetmek mümkün olmayacaktır. Bu durumda haciz şerhinin işlenmesinin ve haciz talep eden makam ile özellikle idareye ayrıntılı bilgi verilmesinin gerektiği düşünülmektedir.

31/b mevcut taşınmaza konulması talep edilen tedbir şerhleri ile ilgili olarak vasfı ne olursa olsun, KK'nın 4650 sayılı Kanun ile değiştirilmeden öncesine ait 31/b'nin taşınmazın tamamının mülkiyetini kapsadığının tespiti; konulması istenen tedbir şerhinin içeriğinin taşınmazın aynına yönelik değil de şahsi bir haktan dolayı konulması isteniliyor olmasının tespiti halinde durumu açıklayıcı bir yazı ile tedbir talebinin yerine getirilmemesi gerektiği

düşünülmekte ise de yanlış tespit edilen bir durumun veya bu hususlardan herhangi birisinin yanlış kontrol edilmesi halinde sonuçlarının çok ağır olacağı düşüncesiyle aynı zamanda Anayasa'nın 138. md.'si, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 389. md.'si ve TKGM'nin 1390 sayılı Genelge'leri uyarınca mutlak surette, tedbir şerhinin yerine getirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Sonuç olarak 31/b şerhi mevcut taşınmazın üzerine konulması istenilen tedbir şerhinin, sırf 31/b'den dolayı yerine getirilmemesi uygun olmayacak olup, 31/b mevcut taşınmazlara tereddütsüz tedbir şerhlerinin işlenerek, ilgili idarelere bilgi verilmesinin gerektiği düşünülmektedir.

31/b mevcut taşınmaza, başka bir idarenin 7. md. belirtmesi veya 31/b koydurmasının mümkün olup olmadığı konusu, haciz taleplerinin karşılanıp karşılanamayacağı konusuna benzemektedir. Taşınmaz üzerinde 31/b şerhinin mevcut olması taşınmazın idare tarafından kamulaştırılmış olduğu manasında, en azından bir idare tarafından kamulaştırılma aşamasında olduğu manasındadır ki kamulaştırma konusuna talip olan diğer idarelerin 7. md. uyarınca yaptıkları araştırma esnasında bu durumu fark etmeleri gerekmektedir. Diğer taraftan fark etmiş olmalarına rağmen devam etmeye çalışmaları manasızdır. Çünkü KK'nın 1. ve 30. md.'si ile Anayasa'nın 46. md.'si açık bir şekilde bir idareye ait taşınmazın başka bir idare tarafından kamulaştırılmasının mümkün olmadığını, idarelerin kendi aralarında devir işlemi yapmaları gerektiğini, aralarında anlaşamadıkları takdirde idari dava yolu ile kamulaştırma konusunu elde etmeleri gerektiğini hükme bağlamıştır. Bu nedenle 31/b mevcut bir taşınmaza, diğer bir idarenin 7. md. belirtmesi veya 31/b talebinin karşılanmasının mümkün olmadığı düşünülmektedir. Ancak ilk şerh veya belirtme irtifak hakkı tesisi için veya taşınmazın bir kısmının kamulaştırılması için tesis edilmiş ise ikinci idarenin talebinin mutlak surette yerine getirilmesinin gerektiği düşünülmektedir.

Beyan ve şerhler ile ilgili olarak, idarelerin, kamulaştırılması uygun olmayan kısaca kamu malları olarak nitelendirilen taşınmazlara hiçbir surette 31/b'nin veya 7. md. belirtmesinin işlenilmemesi gerektiği düşünülmektedir.

Kısmi kamulaştırma işlemleri, idareler tarafından çok nadir uygulanan kamulaştırma yöntemleridir. Diğer taraftan TAKBİS, kısmi kamulaştırma işlemlerinin uygulanabilirliği açısından uygun düşmemektedir. Örneğin kısmi kamulaştırmalarda kamulaştırılan kısım parselin bir kenarını kapsıyor ise ve paydaşlar aynı anda taktırir vermeye yanaşmıyor veya

uygun değiller ise tezde ayrıntılı olarak anlatıldığı üzere kamulaştırılan kısım için parsel/A şeklinde yapılması gereken işlemler, TAKBİS yapamamaktadır. Bunun yanında sicilinden terkin edilmesi gereken ve 1467 sayılı Genelge uyarınca taşınmazın yüzölçümünden, eksiltmek suretiyle yapılan kamulaştırma işlemlerinin de taşınmazın ifrazı suretiyle yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Tapu müdürlüklerinde en tartışmalı konulardan birisi elbirliği mülkiyet halindeki taşınmazın tamamen veya ifrazen kamulaştırılması halinde, mülkiyet sahiplerinin tamamının kamulaştırma işlemine aynı anda katılmadıkları zaman yaşanmaktadır. Yapılan kamulaştırma işleminde ferağ verenlerin paylarının idare adına ferağ vermeleri ve idare adına paylarının tescilinde herhangi bir sorun yaşanmamaktadır. Ancak ferağ vermeyenlerin elbirliği halinde mi, yoksa paylı mülkiyet olarak mı tescillerinin yapılacağı konusu tartışmalıdır. 1467 sayılı Genelge’de bu konuda hüküm olsa da tam manası ile açık olmadığından, ortak bir uygulama mevcut değildir. Ancak kamulaştırma, elbirliği mülkiyeti sona erdirdiğine göre, taşınmaz artık bir bedele dönüştüğüne göre, kimsenin taşınmazda “elbirliğini bozmayacaktım” şeklinde bir iddiasının da olması mümkün olmadığından, kamulaştırılması yapılacak olan taşınmazda elbirliği mülkiyetin ilk ferağ işlemi ile sona erdirilerek, paylı mülkiyet olarak tescil işlemi yapılmalı ve buna göre işlemlere devam edilmelidir. Keza irtifak hakkı tesislerinde mülkiyet hanesinde yapılan zaten herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Takyitli taşınmazların kamulaştırılma işlemlerinde, özellikle kamu hacizli taşınmazlarda, tapu müdürlüklerince uygulama yönünden çok farklı uygulamalara rastlanılmaktadır. Çok ilginçtir ki bazı tapu müdürlükleri kamulaştırma işlemi esnasında tedbir şerhini kaldıracıklarını ancak kamu alacağından dolayı konulmuş haciz şerhini kaldırmayacaklarını, haciz koyduran idarenin izin vermesi gerektiğini veya kamu haczinin terkin yazısını getirtilmesi gerektiğini belirtmektedir. Hâlbuki kamulaştırma işlemi açısından, kamu haczinin diğer haciz şerhlerinden herhangi bir farkı bulunmamaktadır. Bu nedenle kamulaştırma işleminin gerçekleştirilip, kamu haczinin terkin edilmesi ve idare, kamulaştırma bedelinin bulunduğu banka ile haczi işlettiren idareye bildirimde bulunulması gerekmektedir. Yapılan işlem kamulaştırma olduğunda kamu haczi, tedbir şerhinden daha güçlü bir engelleyici takyit olarak düşünülmemelidir.

Kamulaştırılacak taşınmaz üzerinde intifa hakkı var ise TKGM dâhil olmak üzere tapu müdürlüklerinin çoğu yapılacak olan kamulaştırma işlemine intifa hakkı lehtarının da iştirak

etmesi gerektiğini belirtmektedir. Ancak Yargıtay'ın tüm kararları intifa hakkının kamulaştırma bedeli üzerinde devam edeceği, intifa hakkı sahibinin taşınmazda bulunan intifa hakkı payı kadar, intifa hakkı süresince kamulaştırma bedelinin faizini hak etmekte olduğu yöndedir. İntifa hakkı sahibine taşınmazın kamulaştırma bedelinin 2/3 payı ve çıplak mülkiyet sahibine kamulaştırma bedelinin 1/3 payı gibi oranda bir kamulaştırma bedeli ayırımı yapılmasının da yanlış olduğu düşünülmektedir ki buna benzer şekilde ayırım yapan mahkeme kararını bozan yargı kararı bulunmaktadır. Keza KK'nın 8, 10 ve 14. md.'leri sürekli taşınmaz malikini muhatap almıştır. Bunlardan ötürü intifa hakkı sahibinin kamulaştırma işleminde muhatap olmadığı, idareyle kuru mülkiyet sahibiyle işlemin yerine getirilmesiyle, kamulaştırma bedelinin yatmış olduğu banka, intifa hakkı sahibi ve idareye bildirim yapılması gerektiği, ayrıca idare ile kuru mülkiyet sahibinin talepleri olması halinde intifa hakkı sahibinin yapılacak olan işleme iştirak etmesinde sakınca olmadığı düşünülmektedir.

Üzerinde tedbir/ihtiyati tedbir şerhi bulunan taşınmazların kamulaştırılmasında tedbirin taşınmazın aynına mı yönelik olduğunun yoksa şahsi bir hak ile ilgili mi olduğunun tespit edilmesi gerekmektedir. Taşınmazın aynına yönelik olarak konulmuş bu gibi şerhler olan taşınmazlarda hiçbir surette rıza-i kamulaştırma yapılmaması gerektiği veya mutlak surette mahkeme ile yazışarak, mahkemenin vereceği yönlendirme doğrultusunda işlem yapılması gerektiği düşünülmektedir. Şerhin konusunun şahsi herhangi bir haktan kaynaklandığının tespiti yapılabiliyor ise tedbirin kamulaştırma işlemi ile birlikte kaldırılarak ilgili mahkemeye, bankaya ve idareye bilgi verilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Tedbir şerhinin içeriğinin ne olduğu anlaşılabilir ise mutlak surette tedbirin konusunun da soru konusu edilerek mahkeme ile yazışma yaparak ve alınacak cevaba göre işleme yön verilmesi gerektiği, mahkeme tarafından işleme yön verme ile ilgili olarak net bir cevap verilmez, ancak dava konusu tapu müdürlüğünce net olarak anlaşılır ise dava konusunun taşınmazın aynına yönelik olup olmadığına göre işleme yön verilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Taşınmaz sahiplerinin temsilcileri vasıtası ile yapılan işlemlerde, özellikle vesayeten yapılacak kamulaştırma işlemlerinde de tapu müdürlükleri uygulamalarında farklılıklar vardır. Tapu müdürlüklerinin bir kısmı geçerli bir vesayet kararı ile asliye hukuk mahkemesince onanmış, taşınmazın satışına izin veren sulh hukuk mahkemesi kararı veya asliye hukuk

mahkemesince pazarlık usulü ile taşınmazın satışına izin verilmiş kararın ibraz edilmesi gerektiği yönünde düşünceye haizdir. Bir kısım ise geçerli bir vesayet kararı ve sulh hukuk mahkemesinin satışa izin veren kararının yeterli olacağını düşünmekte, çok cüzi bir kısım ise sadece vesayet kararı ile kamulaştırmanın yapılabileceğini düşünmektedir. Ancak kamulaştırmanın burada en azından anlaşarak yapılması aşamasında idari bir işlem olduğu düşünülmeli ve vasinin tapu müdürlüğünde yapacağı ferağ işleminin olağan bir idari işlemden başkaca bir özelliğinin olmadığı, KK'dan dolayı yapıldığı düşünülerek sadece vesayet kararı ile işlemin yapılabilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Taşınmaz mal sahiplerinin vekâleten yaptıkları kamulaştırma işlemlerinde yine büyük oranlarda farklı uygulamaların yapıldığı görülmektedir. Satış yetkisi içeren vekâlet ile taşınmazın mülkiyetine yönelik kamulaştırma veya ifraz-kamulaştırma yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak taşınmaz üzerinde 31/b mevcutsa ve bundan dolayı satış işlemi yapılamıyor ise kamulaştırma sureti ile irtifak hakkı tesisi de dâhil olmak üzere, bu satış yetkisinin geçerli sayılması, aksi takdirde satış yetkisi içeren vekâlet ile kamulaştırma sureti ile irtifak hakkı tesis edilmemesi gerektiği düşünülmektedir.

Diğer taraftan satış için yapılan bir başvuruda, Borçlar Kanunu'nun 388. md.'sine istinaden, satış yetkisi içeren vekâletname ile zorunlu olarak yapılan irtifak hakkı tesisinden sonra herhangi bir nedenle satış işleminin gerçekleştirilememesi de söz konusu olabilecek olduğundan bu durumun TAKBİS'de belki tek işlem ile yapma gibi bir çözümünün bulunması gerektiği veya TAKBİS'de yapılacak düzenleme ile her iki işlemin ayrı ayrı hazırlanıp imzalarının aynı anda alınması gerektiği düşünülmektedir.

Mahkemeler, "...acele kamulaştırılmasına karar verilmiştir." veya "...acele el konulmasına karar verilmiştir." şeklinde veya bunlara benzer şekilde, değişik ibareler içeren kararlar almaktadır. Bu kararların hiç birisi ile tapu kayıtlarında idare adına terkin veya tescil yapılması mümkün değildir. Bu kararın varlığını ancak, iyi niyetli 3. şahısları haberdar etmek amacı ile tapu kaydının beyanlar hanesine belirtme yapılması mümkündür. Zaten acele kamulaştırma kararları taşınmazın tescili veya terkinine yönelik olmayıp taşınmazın ivedilikle kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi ve taşınmaz sahibinin idarenin taşınmaza müdahalesi esnasında güçlük çıkarmaması için alınmış idari bir karar niteliğindedir. Kararın idare mahkemesince iptal edilmesi veya yürütmenin durdurulması kararının verilmesi,

kamulaştırmadan vazgeçilmesi hallerinde kayıtlara işlenmiş bulunan belirtmenin terkin edilmesi gerekmektedir. Ancak kararlarda “...acele kamulaştırılmasına..”, “acele el konulmasına..” benzer ibareler ile birlikte, “...idare adına tescil” veya “..idare lehine terkin” ibarelerini açıkça içeren hükümler bulunması halinde kararın terkin veya tescil içermemesi gerektiği tapu müdürlüğünün sorumluluğunda bulunmadığından ve zaten bu tür kararların tescil veya terkin yönünden temyizi mümkün olmadığından hükmen idare adına işlemin yapılması gerekmektedir.

TKGM'nin 3612 sayılı Genelge'sindeki ilgili kısmın 09.10.1956 ila 04.11.1983 tarihlerini kapsayan işlemler için kabul edilmesi ve buna göre gerekli düzeltmenin yapılmasının gerektiğinin yanında;

1) Duyuruda yer alan “parsel ve malik bilgilerinin bildirilmesi halinde” şeklindeki cümlenin yeterli olmadığı daha net ve açık bir şekilde “sözleşmeye iştirak etmiş olan parsel malik veya malikleri ile varsa malik temsilcilerinin kimlik örnekleri, birer fotoğrafları ile tapu müdürlüklerinde geçerli sayılabilecek temsil evraklarının da ibraz edilmesi” gibi bir cümlenin eklenebileceği,

2) Değişiklik beyannameleri ile ilgili olarak yapılacak her türlü işlemler ile harç yönlerinin yine kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak daha önceden duyurulmuş genelgelere göre yapılmasının gerektiği,

3) İdare ile yapılan sözleşmede; Kısıtlamalara ilişkin şartların bulunup bulunmadığının tapu müdürlüğünü ilgilendirmemesi gerektiği, diğer bir deyiş ile bir şart konulmamış ise talebin bu yönüyle reddedilmemesi gerektiği; kısıtlamalara ilişkin şayet bir şart var ise bunun dikkate alınması gerektiği; maliklerin veya temsilcilerinin taşınmazın ferağına rızalarının olup olmadığı veya taşınmazın devrinde taraflarca herhangi bir bağlayıcı şart konulmuş olup olmadığının irdelenmesi gerektiği,

4) İdarenin taşınmaz üzerindeki ilişkilerin terkinini için veya kabulü için yazılı talebinin olması gerektiği düşünülmektedir.

Yine duyuruda “taşınmaz üzerindeki tedbir gibi tasarrufu engelleyen” şeklinde bir ibare kullanılmış olup, özellikle “engelleyen” kelimesinin kullanılmış olduğu ve dolayısı ile TST'nin “Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeler” başlıklı 49. md.'sinde yer alan şerhlerden dolayı, duyuruya göre muvafakat alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Ancak KK'nın gç. 6. md.'si Kamulaştırma Kanunu'nda yer aldığına göre yapılan resen terkin veya tescil işleminin bir kamulaştırma işlemi olduğu sonucuna varılmaktadır. Zaten duyurunun 3. md.'sinde “..taşınmaz üzerindeki aynı ve şahsi haklar kamulaştırma işlemi ile bedele dönüşmektedir” şeklindeki ifade de kamulaştırma olduğu kabul edilmektedir. Bu durumda kamu haczi her ne kadar tasarrufu engelleyici bir şerh olsa da, normal haciz şerhlerinden bir farkı olmadığı düşünülmektedir. Diğer taraftan yapılan işlem kamulaştırma işlemi olduğuna göre tapu müdürlükleri açısından KK'nın 8. md.'si gereğince yapılan rıza-i kamulaştırma işlemlerinden herhangi bir farkının olmadığı düşünülmektedir.

Tapu harçları ile ilgili olarak en önemli husus TAKBİS kapsamında mümkün olduğunca harçtan muaf idarelerin yapmakta olduğu işlemlerin, program aracılığı ile otomatik olarak muaf yapılması veya hatırlatıcı not gibi küçük pencereler yardımı ile hatırlatıcı pencerelerin kullanıcının iradesi ile açılıp kapanmasının sağlanmasıdır. Çünkü mevzuat o kadar geniştir ki tapu çalışanlarının izlemesi ve takip etmesi her geçen gün zorlaşır hale gelmektedir.

Harçtan müstesna tutulan idarelerin kamulaştırma işlemlerinde bazı durumlarda özellikle muhakemat müdürlüklerinin, hazine avukatı aracılığı ile takip edilen davalarda öncelikle hükmen isim tashihi gibi işlemlerin yapılması gerekmekte ve bu işlemlerden dolayı harç doğmaktadır. Bu konuda TKGM Hukuk Müşavirliğince işlemin Anayasa'nın 138. md.'si gereği harç tahsil ettirilmeksizin yapılması ve ilgili vergi dairesine de harç ile ilgili ihbarda bulunulması gerektiği görüşü verilmiştir. Diğer taraftan Yargıtay bu masrafların idareye ait olması gerektiğini belirtmekte, dolayısıyla idare, harçtan muaf ise idarenin harç ödememesi gerekmektedir. Ancak bunların aksini bildiren, Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının talimatı uyarınca TKGM'nin böyle bir sorumluluk altına girmemesinin gerektiği ve bu konu ile ilgili olarak üst düzey yönetici veya karar organları arasında gerekli görüşmelerin yapılarak bu duruma, uygun bir şekilde çözüm getirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Veraset intikal vergi ilişkisi ile ilgili olarak rıza-i yapılan kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz sahibi veya paydaşların bu konuda ilişkileri var ise mutlak surette kesilmesi gerekmektedir. Ancak taşınmaz sahibinin bu konuda bir ilişkisi mevcutken ölümü ile intikal işleminden dolayı yeniden veraset intikal ilişkisi doğması söz konusu olmuş ise ve kamulaştırma işlemi hükmen yapılmakta ise tapu müdürlüğü işlemi yerine getirerek tüm veraset ve intikal vergi ilişkilerini ilgili vergi dairesine ihbarda bulunmalı ve idarelerden bu

ilişikler ile ilgili olarak hiçbir talepte bulunmamalıdır.

Ds ücretleri ile ilgili olarak en önemli husus döner sermaye protokollerinin açık ve net bir şekilde, aceleye getirilmeden, hatta TKGM Hukuk Müşavirliği, Tapu ve Kadastro Daire Başkanlıkları gibi ilgili olabilecek tüm başkanlık ve birimlerin de görüşü alınmak sureti ile hazırlanması gerektiği düşünülmektedir.

Tüm tapu müdürlükleri, istisnalar hariç uygulama birliği yapmışçasına başkaca uygulamaların hiç birinde görülmemiş bir birlik içerisinde, TEİAŞ'nin ifraz-kamulaştırma-irtifak hakkı tesisi işlemlerinden tek ds ücreti tahsil ettirmektedir. Burada azımsanmayacak bir oranda tapu müdürlüğü bu tür işlemleri ayrı hazırlamakta, ancak tek yevmiye numarası almakta ve tek ds ücreti tahsil ettirmektedir. Tapu müdürlüklerinin bir kısmı işlemleri ayrı hazırlayıp ayrı yevmiye numarası almakta, ancak tek döner sermaye tahsil ettirmektedir. Bu duruma TKGM'nin idare ile yapmış olduğu 29.03.2012 tarihli protokoldeki ve 5.2.7 nolu md. neden olmaktadır. Normalde ifraz-kamulaştırma ve irtifak hakkı tesisinin tek işlem ile hazırlanması şu hali ile TAKBİS'de mümkün değildir. Her birinden ayrı döner sermaye ücreti tahsil ettirilmesi gerektiği düşünülmekte, mülkiyet kamulaştırması veya irtifak kamulaştırması işlemlerinde yapılan ilk işlemde sonraki ferağ işlemlerinde tekrardan döner sermaye tahsil ettirilmemesi gerekmektedir. Aynı zamanda bahsi geçen protokolde geçen "tek işlemle" yapılır ibaresi nedeni ile 2-3 işlem ayrı ayrı hazırlanarak farklı zamanlarda imzalarının alınmasına rağmen hepsine aynı yevmiye numarası verilmektedir ki bu durumun mevzuata aykırı olduğu düşünülmektedir.

Diğer taraftan Maliye Hazinesi, il özel idaresi, Vakıflar Genel Müdürlüğü gibi idarelerin yapmakta olduğu işlemlerde ds ücreti alınmaması gerektiği gibi bir kanı mevcuttur. Ancak bu kanı kesinlikle yanlıştır. Maliye Hazinesinin ds ücreti açısından bir tek 4706 sayılı Kanun uyarınca yapacağı işlemler açısından muafiyeti mevcut olup, bunun dışında yapacağı tüm işlemlerden ds ücretinden sorumlu olması gerekir. KGM'nin Kuruluş Kanunu'ndan doğan bir muafiyetinin olduğu aşikârdır. Diğer bir deyiş ile hangi idare olursa olsun ds ücretinden muafiyeti ancak, kuruluş kanunda açıkça belirtilen hallerde veya bazı iş ve işlemlerin ds ücretinden muaf olduğuna ilişkin alınacak Bakanlar Kurulu Kararı ile mümkündür. Bu halde yapılacak işlemlerde ds muafiyetinin olup olmadığı bu doğrultuda değerlendirilmelidir.

Kamulaştırma sureti ile irtifak hakkı tesis edildiğinde paylı veya elbirliği halinde

mülkiyetlerde, ilk paydaşın kamulaştırma işlemi için ferağ vermesi halinde değişiklik beyannamesinin tapu müdürlüğünce tasdik edilerek kadastro müdürlüğüne ait suretlerin gönderilmesi gerektiği ve diğer paydaşların da zaman içerisinde gelerek ferağ vermeleri halinde değişiklik beyannamesine imzalarının alınarak işlemlerinin tamamlanması gerektiği düşünülmektedir.

İdareler, kamulaştırma yapacakları taşınmazlar ile ilgili olarak yapılacak olan kamulaştırma ifraz gerektiriyor ise 7. md. belirtmelerini ve hatta 31/b taleplerini tapu müdürlüklerine bildirdikten ifraz işlemini ihmal etmektedirler. Aslında mevzuatta gerekli düzenlemelerin yapılarak veya idareler ile yapılan protokollerde bu hususun da göz önünde bulundurulması gündeme getirilmesi gerekmektedir. Çoğu zaman birden fazla idarenin, farklı amaçlar ile aynı parselde 7. md. belirtme veya 31/b işletme talepleri olmakta ve tapu müdürlükleri 31/b mevcut olan taşınmaz ile ilgili ikinci bir işlem söz konusu olduğu zaman fuzuli yere yazışma yapmak durumunda kalmakta ve bu durum aynı zamanda idarelere de yansımaktadır. İdareler bir parselin ifrazını yaptırmak veya kamulaştırması yapmak istedikleri zaman tapu müdürlüğü taşınmaz üzerinde başka bir idarenin 31/b'sini gördükleri zaman bunu tescil ettiren idare ile irtibata geçmektedir. Dolayısıyla ikinci talep beklemektedir. Sonuç itibariyle idarelerin bir taşınmazda kısmi mülkiyet kamulaştırmaları söz konusu ise zaman kaybetmeden ifraz işlemini yaptırmaları gerekmekte olup, gerekiyor ise kanunlarda yapılacak değişiklik yapılması sağlanmalı veya TKGM tarafından gündeme getirilerek idareler ile yapılacak protokollerle aktarılmalıdır.

Tezin genelinde bir değerlendirme yapılacak olunursa; kamulaştırma ile ilgili çıkarılan genelgeler sürekli bir önceki genelgeye atıfta bulunmakta ve zaten yoğun iş temposunda çalışan TKGM çalışanlarınca hangi genelgenin, hangi genelgenin neresinde, nasıl değişiklik yapmış olduğu takip edilemez bir hale gelmiş durumdadır. Kamulaştırma ile ilgili olarak, örneğin taşınmaz takyitsiz olarak idare adına tescil edilmelidir şeklindeki genelgelerden uzaklaşıp daha gerçekçi, uygulamaya yatkın kapsamlı muğlâk olmayan genelge ve yönergelere ihtiyaç bulunmaktadır. TKGM'nin kullanmakta olduğu TAKBİS'de gerekli düzenlemelerin yapılarak harç, döner sermaye muafiyeti gibi hususları geniş mevzuat çerçevesinde kullanıcıya bırakan özelliklerinin mümkün olduğunca kısıtlanması ve muaf yapılması gerekiyor ise sistem tarafından otomatik olarak yapılması, tapu müdürlüğü çalışanlarının zihin yorgunluğunun asgariye indirilmesi ve bunun yanında da uygulama birliği

sağlanmasının gerektiği düşünülmektedir. Basit bir örnekleme vermek gerekir ise DSİGM'nin ds ücretinden muaf olmasa da harçtan muaf olduğu aşikârdır. Bu durumda kamulaştırma işlemi ile ilgili olarak kullanıcıdan harçtan muaf yapması beklenmemeli sistem otomatik olarak yapmalıdır. KGM'nin ds ücretinden muaf olduğu aşikâr olduğuna göre hakeza aynı şekilde sistem tarafından otomatik olarak harçtan muaf yapılması gerekmektedir. Bir parsel ile ilgili olarak işlem yapılması esnasında sistem otomatik olarak kullanıcının hisse hatası var mı yok mu kontrol etmiş olsa da olmasa da, hisse hatası var ise resmi senet bastırma aşamasında uyarması gerekmektedir. Vesayeten kamulaştırma işlemlerinde sistem vesayet kararı dışında başkaca bir evrak gerekli mi değil mi uymalıdır. Takyitli taşınmazların kamulaştırılmasında sistem seçilen işlemin kamulaştırma olduğunu zaten bilmektedir, taşınmaz üzerindeki ilişkilerin neler olduğunu da bilmektedir. Bu durumda sistem işlem aşamalarında kullanıcıyı yönlendirerek, ipotek, haciz, intifa hakkı, tedbir gibi işlemlerde hukuki destek vermelidir. Daha örnekleri çoğaltmak mümkün olmakla birlikte, faydası inkâr edilemeyen TAKBİS'in daha da geliştirilmesi ve kullanıcıların yükünü imkân dâhilinde daha da azaltması ve hukuki yönden destek vermesi gerektiği düşünülmektedir.

Diğer taraftan tapu müdürlükleri ile yapılan araştırma çalışması ile ilgili ayrı bir başlıkta herhangi bir yorum yapılmamıştır. Zaman zaman yeri geldikçe değinilmiştir. Zaten verilen cevaplardaki farklılıklar kendini göstermektedir.

KAYNAKÇA

ADLI, Mehmet Zeki, KARDEŞ, Salahiddin “**Mevzuatımızda Tapu ve Kadastro**”, Ankara, Semih Ofset Matbaacılık, 2011

AKİPEK, Jale G. “**Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Üçüncü Kitap Mahdut Ayni Haklar (Menkul Rehni Hariç)**”, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:350, Sevinç Matbaası - 1974 Erişim: (<http://auhf.ankara.edu.tr/kitaplar/ozel-hukuk/jale-g-akipek-turk-esya-hukuku-ayni-haklar/>), (10.02.2014)

ALTAŞ, Soner “**Yeni Türk Ticaret Kanununa Göre Anonim Şirket Yönetim Kurulunun Yönetim ve Temsil Yetkisinin Kapsamı ve Devri**”, Mali Çözüm Dergisi, Sayı: Mayıs-Haziran, 2011, sayfa: 91-107 Erişim:

(www.istanbulsmmmmodasi.org.tr/yayinlar.asp?Gid=1&Yid=105), (05.02.2014)

APAYDIN, Hacı Yunus vd. , “**İslam Hukukuna Giriş**”, TC. Anadolu Üniversitesi Yayın No:2060/Açıköğretim Fakültesi, Yayın no:1094, 3. baskı, 2013, sayfa: 70-128, Erişim: (eogrenme.anadolu.edu.tr/eKitap/ILH1008.pdf), (16.01.2014)

ARCAK, Ali, “**Kamulaştırmaz Elkoyma ve Yeni Hükümler**”, Ankara, Seçkin Kitapevi, 1987

ARLI, İlyas, “**Kamu Mallı Mevzuatı**”, 2005, Erişim, (www.milliemlak.gov.tr), (09.02.2014)

ARSEBÜK, Esat, “**Kaynak ve Yer altı Suları-Türk Medeni Kanuniyle İsviçre Medeni Kanunu Arasında Mevzuat Bakımından Farklar-Kaynaktan Anlaşılacak Lazım Gelen Mana-Federal Mahkemenin Düşünceleri-Medeni Kanundaki Yanlışlıklar-Hukukun Kanuna Tesiri-Yargıtayımızın-İçtihadı-Netice**”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 8, sayı: 3-4, 1951, sayfa 733-738 Erişim: (<http://auhf.ankara.edu.tr/dergiler/auhfd-arsiv/AUHF-1951-08-03-04/AUHF-1951-08-03-04-Arsebuk.pdf>), (10.02.2014)

AYDIN Gülan, “**Kamu Malları**”, İl Han Özey, Günışığında Yönetim, İstanbul, Filiz Kitapevi, 2004

AYDINLI, Bekir , “**Türk Hukukunda Kamu Malları**”, Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara, 1992

AYTAÇ, Fethi, ”**Kamulaştırma ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar**”, Amme idaresi

dergisi, C:20, sayı, 2, Haziran-1987, sayfa: 47-68 Erişim :

(yayin.todaie.gov.tr/goster.php?Dosya=MDQ5MDQ4MDUzMDUyMDU3), (18.10.2013)

AZRAK, Ülkü, “**Millileştirme Kavramı Üzerine**”, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C: 1, Sayı:2, 1968, sayfa: 47-58

Erişim: (www.journals.istanbul.edu.tr/tr/index.php/hukukmukayese/.../2738) , (16.01.2014)

BELGESAY, Mustafa Reşit, “**Mecellenin Külli Kaideleri ve Yeni Hukuk**”, İstanbul

Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C: xii, Sayı: 2-3, 1946, sayfa: 561-608 Erişim:

(<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:rKEZPMrjIzCJ:www.journals.istanbul.edu.tr/tr/index.php/hukukmecmua/issue/view/456+&cd=2&hl=tr&ct=clnk&gl=tr>),

(29.10.2013)

BIYIK, Cemal, KARATAŞ, Kamil “**Yüzyılımızda Kadastroda İçerik ve Kapsam**” Bildirisi

“Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl

Sempozyumu,” 16-18 Ekim 2002, Konya Erişim

(http://www.harita.selcuk.edu.tr/arsiv/semp_pdf/147_156.pdf), (11.02.2014)

ÇABRİ, Sezer, “**Kamulaştırmasız El Atma Kavramının Yargıtay Hukuk Genel**

Kurulu’nun 15.12.2010 tarihli Kararı Doğrultusunda Tanımlanması” Erzincan

Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 15, Sayı 1-2 (Haziran), 2011, sayfa: 77-104 Erişim:

(<http://kutuphane.dogus.edu.tr/>), (11.02.2014)

DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal, **Tapu ve Kadastro ile İlgili Talimatlar ve Yorumlar**, Ankara, Birlik Matbaacılık, 2010

DÖRTGÖZ , Gürsel Öcal, **Tapu İşlemleri**, Ankara, Takav Matbaacılık A.Ş., 2000

DURAN, Lütfi ” **Kamusal Malların Ölçütü**” , İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi, C:5 Sayı:1-

3 Aralık 1984, sayfa: 35-48, Erişim:

(<http://www.journals.istanbul.edu.tr/tr/index.php/hukukidare/article/view/2711/2300>),

(11.02.2014)

DÜREN, Akın, **İdare Malları**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1975

FERUDUN, Alper “**Kıyı Alanlarının Hukuki Statüsü**”, Deniz Harp Okulu Deniz Bilimleri

ve Mühendisliği Dergisi, C: 5, sayı:1, Nisan 2009, sayfa: 76-93, Erişim:

(www.dho.edu.tr/enstitunet/dergi/yayinlar/2009/07_ferudun.pdf), (02.10.2013)

- GÜNDAY, Metin, **“İdare Hukuku”**, Ankara, İmaj Kitapevi, 2002, 5. Basım,
- GÜRSES, Davut , **“Kredi Teminatı Olarak Üst Hakkı İpoteki”** “Bankacılar Dergisi, Yerel Süreli, Mart, İstanbul, Sayı: 76, 2011, sayfa: 3-18, Erişim : (http://www.tbb.org.tr/Dosyalar/Dergiler/Dokumanlar/bankacilar_76.pdf), (01.11.2013)
- HAYTA, Mehmet Ali, **“Kamulaştırma Davalarında Tebligat”** Ankara Barosu Dergisi ,Yıl:67 • Sayı: 3 • Yaz 2009; sayfa: 73-92, Erişim : (<http://www.ankarabarusu.org.tr/siteler/ankarabarusu/tekmakale/2009-3/6.pdf>), (01.10.2013)
- KAPLAN, Gürsel, **“Kamu Kurumları ve Tüzel Kişileri Arasında Taşınmaz Mal Devri ve Yargısal Denetimi”**, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ayferi Göze’ye Armağan,: 2004/1–2, 2004, s. 167–188, Erişim : (www.idare.gen.tr), (17.10.2013)
- KAPLAN, Gürsel, **“Yeni Yasal Düzenlemelere Göre Kamulaştırmaz El Koyma Sebebiyle Doğan Tazmin Hakkının Tabi Olduğu Usul Ve Esaslar”**, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı 99, Mart-Nisan 2012, sayfa:125-151. Erişim :(http://portal.ubap.org.tr/App_Themes/Dergi/2012-99-1153.pdf), (14.10.2013)
- KARABAĞ, Emel, **”Kamulaştırmaz El Koyma Davalı ve Yargıtay İçtihatları”** t.y. y.y.sayfa y.Erişim: (http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/rt3/Karabag_Kamulastirmaziz_El_Atma_Davalari.doc), (14.10.2013)
- KARAŞAHİN, Halil İbrahim, **Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri**, İzmir, 2. Baskı, Tiyban Yayıncılık, 2002
- KAYIKLIK, Menduh, **”İslam Hukukunda Hak ve Sorumluluk İlişkisi”**, Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Temel İslam Bilimleri Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 2007, Adana
- KIRMACI, Kadir, **”Türk İdari Yargısında Kamulaştırma(yasal düzenlemeler ve idari yargı uygulamaları), ”Kamulaştırma Konferansı”**, Ankara, 2011, Erişim : (http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/conf5/KKirmaci_Kamulastirma.pdf), (22.09.2013)
- KOÇ, Yıldırım, **“ Atatürk’ün Millileştirmeleri ve Devletleştirmeleri, Günümüzün Özelleştirmeleri“**, Türk-İş Eğitim Yay. No. 55 Ankara, 2000, sayfa: 11-15, Erişim : (<http://www.yildirimkoc.com.tr/usrfile/1320510707b.pdf>) , (26.09.2013)

KUNTALP, Erden, “**Bağımsız ve Sürekli Sınırlı Aynı Hakların Özellikle Üst Hakkının Taşınmaz Olarak İşlem Görmesi**” , Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Ankara, sayı: 1991/4, 1991, sayfa: 528,551, Erişim: (<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m1991-19914-1000>), (13.02.2014)

KURUCU, Barçın, “**3194 Sayılı İmar Kanunu ile Planlama ve İmar Kanunu Tasarısı Taslağının Kamu Yararı Kavramı Açısından Değerlendirilmesi** “ , Uluslararası Ekonomik Sorunlar Dergisi, sayı: 30, 2008, sayfa: s.y. Erişim : <http://www.mfa.gov.tr/data/Kutuphane/yayinlar/EkonomikSorunlarDergisi/sayi30/sehirplanlama.pdf>), (24.09.2013)

KUTLU, Gürsel Meltem, **Kamulaştırma Hukuku**, Ankara, Seçkin Kitapevi, 2009

ONAR, Sıddık Sami, “**İdare Hukukunun Umumi Esasları**”, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 3.B, C.2, 1966,

PEKCANITEZ, Hakan, “**İpoteğin Paraya Çevrilmesiyle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar**” , Bankacılar Dergisi, Sayı: 33, 2000, sayfa: 40-58 Erişim : (http://www.tbb.org.tr/Dosyalar/Arastirma_ve_Raporlar/IpoteginParayaCevrilmesi_Sorunlar_200006.doc) (01.11.2013)

PEKTAŞ, Ümit, “**Milli Ekonominin Kurulması Sürecinde Atatürk Sonrası Dönem Millileştirme Politikaları (1938-1950)**, Ankara, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Anabilim Dalı Türkiye Cumhuriyeti Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2009

PİRLER, Orhan “**Yerel Yönetimlerde Kamulaştırma İşleri**”, Yerel Yönetimler Dergisi, c:3, Sayı: 4, 1994, sayfa :43-59, Erişim : (<http://yayin.todaie.gov.tr/goster.php?Dosya=MDUxMDQ4MDQ4MDU3MDUw>), (27.09.2013)

SARAÇ, Osman “**Kamu Yararı Kavramı**”, Maliye Dergisi, sayı:139, Ocak-Nisan, 2002, s.y. Erişim: (http://212.174.133.188/calismalar/maliye_dergisi/yayinlar/md/md139/O.%20SARAC.pdf), (24.09.2013)

SÖYLER, İlhami,” **Kamu Malları Teorisi Açısından Devletin Hüküm ve Tasarrufundaki Yerler**” , Sayıştay Dergisi, sayı 83, Ekim-Aralık 2011, sayfa: 59-60 Erişim : (dergi.sayistay.gov.tr/Default_4_Yazdir.asp?id=666), (02.10.2013)

ŞEN, Murat “**İslam ve Osmanlı Hukukunda Kamulaştırma Müessesesi**,” Erzincan üniversitesi hukuk fakültesi dergisi, sayı 1, 1997, sayfa:171-178, Erişim:

(www.erzincan.edu.tr/birim/HukukDergi/makale/1997-10.pdf), (21.09.2013)

ŞİMŞEK, Suat, “**Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı**”, Ankara, Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı yayını, yayın no:2011/413, 2011, Erişim:

(<http://www.google.com.tr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=0CDEQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.sgb.gov.tr%2FYayınlar%2FT%25C3%25BCrk%2520Hukukunda%2520ve%2520Avrupa%2520%25C4%25B0nsan%2520Haklar%25C4%25B1%2520S%25C3%25B6zle%25C5%259Fmesinde%2520M%25C3%25BClkiyet%2520Hakk%25C4%25B1.pdf&ei=hPFvUqOkPIrWtAaGmYGYBw&usg=AFQjCNGvn7rRYxDQZkqjkkOI7aKth82ZpA>), (02.10.2013)

ŞİMŞİRGİL, Ahmed, EKİNCİ, Ekrem Buğra ,”**Ahmet Cevdet Paşa ve Mecelle**” İstanbul, 2007, Erişim: (<http://www.ekrembuagraekinci.com/pdfs/cevdet.pdf>), (16.01.2014)

TECER, Meral, “**Atatürk Döneminde (1923-1938) Ekonomik Örgütlenme**” , Amme İdaresi Dergisi, C:39, Sayı:4, Aralık 2006, sayfa: 75-116 Erişim : (todaie.todaie.gov.tr/goster.php?), (16.01.2013)

TEZCAN, Murat, “**Kamulaştırma Yoluyla Mülkiyet Transferi**”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Ankara, sayı:2013/108,, 2013,sayfa: 377-382 Erişim: (<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/sayi108>), (16.02.2013)

YAVUZ, Nihat, “**Türk Hukukunda Kamu Malları** “, Ankara Barosu Dergisi, Sayı:4,1975, sayfa: 486-493, Erişim : (<http://www.ankarabarusu.org.tr/siteler/ankarabarusu/tekmakale/1976-4/3.pdf>), (02.10.2013)

YENER M. Serhat “ **Vakıf Taşınmaz Mallarında Kamulaştırma** “, Ankara Barosu dergisi, Sayı: 4.1996/4, Ankara 1996, sayfa: 573-578, Erişim: (<http://www.ankarabarusu.org.tr/siteler/2012yayin/dergi/ankara-barosu-dergisi/ankara-barosu-dergisi1996-4.html>), (29.09.2013)

İnternet Kaynakları

URL 1. “Avrupa İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi” , Erişim:

(<http://www.kamudenetçiligi.gov.tr/contents/files/688B1--Insan-Haklari-Evrensel-Beyanamesi.pdf>), (29.09.2013)

URL 2. “İnsan Haklarının ve Temel Özgürlüklerinin Korunmasına İlişkin Sözleşmeye Ek Protokol ” Erişim: (<http://www.inhak.adalet.gov.tr/temel/ek1.pdf>) , (22.09.2013)

URL 3. Babacan, Hüseyin Güngör “**Kamulaştırma Hukukunun Adli Boyutu**” ,Erişim :

(http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/conf5/HGBabacan_Kamulastirma_AdliYar gi.pdf) , (14.10.2013)

URL 4. <http://legalbank.net> (10.01.2014)

URL 5. (<http://www.tkgm.gov.tr/tr>), 20.09.2013

URL 6. www.kanunum.com/ (10.01.2014)

URL 7. www.kazanci.com/ (10.01.2014)

URL 8

(http://megep.meb.gov.tr/mte_program_modul/moduller_pdf/Kamula%C5%9Ft%C4%B1rma%20Haritalar%C4%B1n%C4%B1n%20Kontrol%C3%BC.pdf), (20.01.2014)

URL 9. Yazıcıoğlu, S. Saygın “**Kamulaştırma Hukuku’nda Acele Kamulaştırma Uygulaması**” Erişim:

(<http://www.ankarabarusu.org.tr/images/diger/62/acelekamulastirma.pdf>), (13.10.2013)

URL 10. SARI, Nevzat, “**31/b Şerhi Bulunan Parsellerin İmar Uygulamasına Alınması**”, Erişim : (<http://www.tapu-kadastro.net/index.php/makaleler-2/imar-2/204-31b-serhi-bulunan-p+arsellerinimar-uygulamasina-alinmasi-nevzat-ihsan-sari>), (29.09.2013)

URL 11. Dörtgöz, Gürsel Öcal, Kısa-Kısa “**Kamulaştırma ile ilgili Talimat ve Yorumlar**” Erişim: (<http://www.tapu-kadastro.net/index.php/makaleler-2/tapu-sicil-3/367-kisa-kisa-kamulastirma-ile-ilgili-talimat-ve-yorumlar>), (04.11.2013)

URL 12. <http://www.hsyk.gov.tr/Mevzuat/Duyurular/icra-ve-iflas-Kanununun-28-inci-maddesinin-uygulanmasi.pdf> (11.10.2013)

URL 13. <http://www.gib.gov.tr/> (04.10.2013)