AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Acele Kamulaştırma Hangi Hâllerde Uygulanabilir? Olağan Usulden Farkları

MAKALE ÖZETİ

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 27 uyarınca acele kamulaştırmanın yasal şartları, kamu yararı ile acelelik arasındaki fark, erken el koymanın hukuki niteliği, Danıştay İDDK Hacıhıdırlar RES kararı ve yargısal denetim yolları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

> **Kısa cevap:** Acele kamulaştırma (2942 SK m. 27), yalnızca yurt savunması, Cumhurbaşkanınca aceleliğine karar verilen hâller ve özel kanunlardaki olağanüstü durumlarda uygulanabilir. Olağan usulden temel farkı, mahkemece tespit edilen muhammen bedel bankaya yatırılarak taşınmaza derhal el konulabilmesidir; ancak bu karar mülkiyeti idareye geçirmez ve nihai bedeli belirlemez. Cumhurbaşkanı kararlarına karşı ilk derece Danıştay'da iptal davası açılabilir.

Acele kamulaştırma, idarenin projeyi daha hızlı yürütmek istemesi üzerine serbestçe seçebileceği bir yöntem değildir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 27, taşınmaza olağan usul tamamlanmadan el koymayı belirli istisnai hâllere bağlar. Üstelik bu usul, kamulaştırma işlemlerini ve bedel güvencesini ortadan kaldırmaz; yalnızca kanuni koşullar altında el koyma zamanını öne alır.

Kanundaki üç hâl

M. 27'ye göre acele kamulaştırma şu durumlarda gündeme gelebilir:

1. 3634 sayılı Millî Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu'nun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacı;
2. aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar verilen hâller;
3. özel kanunlarda öngörülen olağanüstü durumlar.

İdare, kararında hangi yasal kategoriye dayandığını ve taşınmazın hangi kamu hizmeti için gerektiğini göstermelidir. "Proje gecikiyor", "yatırım önemlidir" veya "hizmet kamu yararınadır"

açıklamaları tek başına m. 27'deki ayrı acelelik koşulunun yerine geçmez.

Kamu yararı ile acelelik aynı ölçüt değildir

Danıştay kararlarını inceleyen akademik çalışmada da vurgulanan temel ayrım, idarenin taşınmaza kamu hizmeti için ihtiyaç duyması ile olağan kamulaştırmayı bekleyememesinin aynı gerekçe olmamasıdır. İstisnai usule başvurulmasını gerektiren zaman baskısı somut olay üzerinden açıklanmalıdır.

Kamu yararı, taşınmazın kamu hizmeti için edinilmesini; acelelik ise olağan kamulaştırma sürecinin neden beklenemeyeceğini açıklar. Bir demiryolu, enerji tesisi veya afet altyapısı projesi kamu yararı taşıyabilir. Ancak bu, her taşınmaz için hemen el koymayı otomatik olarak haklı kılmaz.

Acelelik değerlendirmesinde karar tarihindeki proje aşaması, taşınmazın projedeki zorunlu yeri, gecikmenin yakın ve somut sonuçları, izin ve uygulama takvimi, alternatif alanların değerlendirilip değerlendirilmediği ve müdahalenin kapsamı önem taşır. Olağan işlemlerin idarenin gecikmesi yüzünden yetişmemesi, kendiliğinden olağanüstü bir durum yaratmaz. Sonradan alınan bir izin veya hazırlanan raporun, karar tarihindeki eksik gerekçeyi her koşulda geriye dönük tamamladığı da söylenemez.

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun Hacıhıdırlar RES hakkında verdiği 11.12.2025 tarihli E.2025/3210, K.2025/3128 sayılı kararda, kamu yararı ve acelelik ayrı ayrı incelendi. Çoğunluk, somut enerji yatırımının özellikleri ve enerji ihtiyacı üzerinden ret kararını onadı; karşı oy ise olağanüstü acelelik gerekçesinin somutlaştırılmadığını ve tarım dışı kullanım izninin sonradan alınmasını eleştirdi. Karar, her yenilenebilir enerji projesinin veya her kamu yatırımının otomatik olarak acele kamulaştırılabileceği anlamına gelmez.

AYM'nin E.2020/47, K.2023/36 sayılı norm denetimi kararı da özel kanunla belirli yenilenebilir enerji alanlarında m. 27 yolunun açılmasını incelemiştir. Kararda, bu alanlarda her durumda acele kamulaştırma yapılacağı sonucuna varılmadığı ve acelelik şartının idari yargıda denetlenebileceği açıklanmıştır.

Olağan usulden farkı nedir?

Olağan kamulaştırmada idare kamulaştırma ve satın alma işlemlerini yürütür; anlaşma olmazsa asliye hukuk mahkemesinden bedel tespiti ve tescil ister. M. 27'de ise bedel, 10. madde esasları ve 15. maddeye göre seçilen bilirkişiler kullanılarak acele biçimde tespit edilir; idare bu bedeli malik adına bankaya yatırdıktan sonra mahkemenin el koyma kararıyla taşınmaza erken müdahale edebilir.

Erken el koyma, tescil değildir. Mülkiyetin idareye geçmesi ve nihai kamulaştırma bedeli sonraki işlemlerde tamamlanır. Olağan kamulaştırmanın kalan aşamaları, özellikle m. 10 kapsamındaki bedel tespiti ve tescil süreci ortadan kalkmaz.

Karar hangi yönlerden denetlenebilir?

Acele kamulaştırma kararı da yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden yargısal denetime tabidir. Dava konusu işlemin türüne göre görevli mahkeme değişebilir; Cumhurbaşkanı kararlarına karşı ilk derece yargı yeri Danıştaydır. Acele kamulaştırma işlemleri İYUK m. 20/A'daki ivedi yargılama kapsamında yer alır. Bununla birlikte tebligatın niteliği, özel süre, işlemin kişiye bildirilmesi ve öğrenme tarihi konusunda Danıştay içtihadı dosyanın özelliklerine göre ayrımlar yapmıştır. Resmî Gazete yayımını her durumda malik bakımından kişisel tebligat saymak doğru değildir. Süre hesabı karar ve bildirim belgeleri üzerinden gecikmeden yapılmalıdır.

İdari iptal davası, bedel tespiti ve tescil davasından farklıdır. İlkinde acelelik ve idari işlemin hukuka uygunluğu; ikincisinde bedel ve mülkiyetin tescili incelenir. İptal davası açılmışsa bunun adli dosyaya bildirilmesi ve gerekiyorsa yürütmenin durdurulmasının istenmesi ayrıca değerlendirilmelidir; dava açmak işlemi otomatik olarak durdurmaz.

Sonuç

M. 27'de sayılan yasal hâllerden birine dayanmak, somut olayda acelelik koşulunun gerçekleştiğini tek başına kanıtlamaz. İdare, olağan kamulaştırmayı beklemeyi neden mümkün görmediğini ve taşınmaza neden hemen ihtiyaç duyduğunu açıklamalıdır. Acele el koyma kararı, bedel ve tescil işlemlerinin tamamlandığı anlamına da gelmez.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nin 2018 tarihli 24. cilt, 1. sayısında (s. 176-196) yayımlanan "Danıştay Kararları Işığında Acele Kamulaştırmalarda 'Aceleliğine Karar Verilen Haller' Bakımından Bir Değerlendirme" başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.