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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Acele Kamulaştırma, Kamulaştırmasız El Atma ve Eski Acele Tescil Usulü Arasındaki Fark

MAKALE ÖZETİ

2942 sayılı Kanun m. 27 kapsamındaki güncel erken el koyma, idarenin haksız fiili niteliğindeki kamulaştırmasız el atma ve 2001'de yürürlükten kaldırılan mülga m. 16 acele tescil usulü arasındaki farklar ile AYM Ali Kömürcü kararı.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Güncel m. 27 acele kamulaştırma usulü idareye yalnızca taşınmaza erken el koyma yetkisi verir, tapuyu devretmez. Kamulaştırmasız fiili el atma ise idarenin geçerli bir karar ve bedel olmaksızın taşınmaza haksız biçimde müdahale etmesidir. 2001 yılında 4650 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılan mülga 16. maddedeki doğrudan acele tescil yetkisi günümüz hukukunda uygulanamaz.

Taşınmaza hızla girilmesi, tapuda şerh bulunması veya idarenin kamu tesisi yapması tek başına hangi hukuki yolun uygulandığını göstermez. İnceleme; dayanak karar, el koymanın sınırı, tapudaki tescil ve fiilî kullanım birlikte değerlendirilerek yapılmalıdır. Güncel acele kamulaştırma, kamulaştırmasız el atma ve 2001'de kaldırılan eski "acele el koyma ve tescil" usulü farklıdır.

Güncel m. 27: erken el koyma, nihai tescil değil

2942 sayılı Kanun'un 27. maddesi, kanunda sayılan istisnai hâllerde bedelin acele belirlenip malik adına yatırılmasının ardından mahkemece taşınmaza el konulmasına imkân verir. Karar tapuya bildirilir ve devir, ferağ veya temliki önleyen şerh konabilir. Bu şerh ve el koyma kararı mülkiyetin idareye geçtiğini göstermez; olağan kamulaştırma işlemleri, bedel tespiti ve tescil süreci sonradan tamamlanır.

El koyma kararında gösterilen sınır ile fiilen müdahale edilen alan aynı olmayabilir. Örneğin karar 200 m² için verilmiş, çalışma parselin daha büyük bölümüne yayılmışsa, karar kapsamını aşan kısım

ayrıca incelenmelidir. Erken yatırılan bedel de nihai kamulaştırma bedelinin kesinleştiği anlamına gelmez.

Kamulaştırmasız fiilî el atma

Acele kamulaştırmada idarenin el koymasına dayanak olabilecek özel bir kanuni süreç vardır. Kamulaştırmasız fiilî el atmada ise idare, mülkiyete yönelik fiilî müdahalesini geçerli bir kamulaştırma usulüne dayandırmamıştır. Bu nedenle uyuşmazlıkların dava sebepleri ve hukuki sonuçları birbirine karıştırılmamalıdır.

Fiilî el atma iddiası, gerekli kamulaştırma işlemleri olmadan taşınmaza fiziksel müdahale edildiğinde gündeme gelir: özel mülkiyetteki alandan yol geçirilmesi, tesis yapılması veya altyapı kurulması gibi. Önce müdahalenin tapulu alan içinde gerçekleşip gerçekleşmediği, hangi idarenin yaptığı ve geçerli kamulaştırma/el koyma dayanağı bulunup bulunmadığı belirlenmelidir.

Acele kamulaştırma kararının varlığı, karar dışında kalan alanlardaki her müdahaleyi kendiliğinden hukuka uygun yapmaz. Buna karşılık bir acele kararına karşı iptal davası açılmış olması da mevcut müdahaleyi her durumda otomatik olarak kamulaştırmasız el atmaya dönüştürmez. İdari kararın yürürlük durumu, mahkeme kararları, idarenin sonraki işlemleri ve fiilî uygulamanın sınırı birlikte değerlendirilir.

Eski m. 16'da "acele işlerde el koyma ve tescil"

2942 sayılı Kanun'un eski 16. maddesi "acele işlerde el koyma ve tescil" başlığını taşıyordu; 4650 sayılı Kanun'la 2001'de yürürlükten kaldırıldı. Bugün bu maddeye dayanılarak bağımsız bir acele tescil usulü başlatılamaz. Eski tarihli dosyalar, işlemin yapıldığı tarihteki mevzuata göre incelenir.

Eski bir mahkeme kararındaki "acele tescil" ifadesi güncel m. 27'ye taşınmamalıdır. Güncel m. 27'de mahkeme el koyma kararı verir; mülkiyetin tescili sonraki kamulaştırma sürecinde ele alınır.

Acele kamulaştırma kararı iptal edilirse ne olur?

İptal kararı, malikin dosyayı ve tapu durumunu takip etme ihtiyacını ortadan kaldırmaz. İdari iptal davası sonuçlanmadan adli yargıda tescil hükmü kurulmuşsa, iptal kararının tescil üzerindeki etkisi ve tapu kaydının nasıl düzeltileceği ayrıca gündeme gelebilir.

AYM'nin *Ali Kömürcü ve diğerleri* kararında (B. No: 2019/2890, 25.10.2023), acele kamulaştırmaya ilişkin karar iptal edildiği hâlde adli yargıdaki tescil ve yargısal süreç nedeniyle iptal hükmünün etkisiz kalması mülkiyet hakkı bakımından incelendi; ihlal kararı verildi. Karar, her iptal hükmünün tapuyu kendiliğinden eski hâline döndüreceği anlamına gelmez. Malik, idari dava, bedel-tescil dosyası, tescil hükmü ve güncel tapu kaydını birlikte izlemelidir.

Sonuç

M. 27'deki acele el koyma, eski m. 16'daki acele tescil ve kamulaştırmasız fiilî müdahale aynı işlem değildir. Ayrımı belirleyen; geçerli dayanak karar, müdahalenin kapsamı, mahkeme kararının sonucu ve tapudaki tescil durumudur. İptal kararı verilmişse, kararın pratik etkisi adli dosya ve tapu bakımından ayrıca takip edilmelidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 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 makale
2. Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2011 tarihli XV. cilt, 1-2. sayısında yayımlanan "Kamulaştırmasız El Atma Kavramının Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 15.12.2010 Tarihli Kararı Doğrultusunda Tanımlanması" başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.