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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Acele Kamulaştırmada Acelelik ve Üstün Kamu Yararı Nasıl Değerlendirilir?

MAKALE ÖZETİ

Acele kamulaştırmada kamu yararı ile acelelik şartı arasındaki fark, olağan usulün beklenemeyeceğinin somut kanıtları, ölçülülük denetimi ve Danıştay İDDK Hacıhıdırlar RES kararı ışığında yargısal değerlendirme ölçütleri.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kamu yararı bir projenin toplumsal faydasını açıklarken, acelelik olağan kamulaştırma sürecinin neden beklenemeyeceğini gösteren ayrı ve istisnai bir koşuldur. Bir projenin kamu yararı taşıması veya yatırımın büyüklüğü idareye otomatik olarak acele kamulaştırma yapma yetkisi vermez; somut gecikme riski ve aciliyet karar anında objektif delillerle ortaya konulmalıdır.

Bir projenin kamu yararı taşıması, taşınmaza hemen el konulmasını tek başına haklı kılmaz. 2942 sayılı Kanun'un 27. maddesindeki istisnai usul bakımından iki ayrı soru vardır: Taşınmaz hangi kamu hizmeti için gerekli ve olağan kamulaştırma sürecinin tamamlanması neden beklenemiyor? Bu yazı, ikinci soruya ve acelelik şartının yargısal denetimine odaklanır.

Kanundaki acelelik hâlleri

M. 27, yurt savunması ihtiyacını, aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar verilen hâlleri ve özel kanunlarda öngörülen olağanüstü durumları sayar. Bu liste, her yatırımın takvimini hızlandırmaya yarayan genel yetki değildir. İdare, kanuni kategoriye dayanmalı ve olağan usulden ayrılmanın somut nedenini karar tarihindeki bilgi ve belgelerle açıklamalıdır.

"Üstün kamu yararı" ifadesi m. 27'de sayılan hâllerin yerine geçen bağımsız bir yetki sebebi değildir. Yargısal değerlendirmede, gecikmenin kamu hizmetine doğuracağı somut sonuç ile malikin mülkiyetine erken müdahalenin ağırlığı arasındaki dengeyi anlatabilir.

İnceleme	Sorulacak soru	Örnek belgeler
Kamu yararı	Taşınmaz hangi kamu hizmeti için gerekli?	Plan, proje, yetkili makam kararı
Acelelik	Neden olağan kamulaştırma beklenemiyor?	İş programı, izin takvimi, gecikmenin somut etkisi
Ölçülülük	Erken müdahale gerekli alanla sınırlı mı?	Alternatif güzergâh/alan incelemesi, parsel ve alan çizelgesi

Mahkeme hangi olguları değerlendirir?

Danıştay uygulamasına ilişkin akademik incelemeler, acele kamulaştırma bakımından kamu yararının yanında aceleliği açıklayan ek ve somut sebeplerin aranmasına dikkat çeker. Acele kamulaştırma yolu olağan usulün süresini kısaltmak için serbestçe seçilebilen ikinci bir yol olarak görülemez.

Projenin karar tarihindeki aşaması, gerekli izinlerin durumu, ilgili taşınmazın proje için neden gerekli olduğu, gecikmenin yakın ve somut sonucu, alternatif alanların incelenip incelenmediği ve acele işlemin kapsadığı taşınmazların gerçekten zorunlu olup olmadığı birlikte değerlendirilebilir. İdarenin planlama veya ihale sürecindeki kendi gecikmesi tek başına olağanüstü acelelik yaratmaz. Sonradan alınan izin veya düzenlenen raporun, karar tarihindeki hukuki eksikliği geriye dönük giderip gidermediği de ilgili düzenlemeye göre incelenmelidir.

Malik yönünden etkili itiraz, “acelelik yok” demekle kalmamalıdır. Örneğin gerekçede belirli parselin hangi iş için hemen gerekli olduğu gösterilmemişse, proje haritası ve parsel listesi karşılaştırılabilir. İdarenin uzun yıllardır bildiği projede neden tam o tarihte olağan usulün beklenemediği açıklanmamışsa, izin ve ihale takvimi bu boşluğu görünür kılabilir.

Hacıhıdırlar RES kararı ne söylüyor?

Danıştay İDDK’nin 11.12.2025 tarihli E.2025/3210, K.2025/3128 sayılı kararında çoğunluk, Hacıhıdırlar RES yatırımının somut özelliklerini ve enerji ihtiyacını dikkate alarak davanın reddine ilişkin hükmü onadı. Karardaki karşı oy ise olağanüstü acelelik gerekçesinin yeterince somutlaştırılmadığını ve tarım dışı kullanım izninin karar sonrasında alınmasını eleştirdi.

Kararın sonucu ile karşı oyun eleştirisi birbirine karıştırılmamalıdır. Çoğunluk bu olayda acele kamulaştırmayı hukuka uygun bulmuştur; karar her enerji projesinin otomatik olarak acele sayılacağı anlamına gelmez. Mahkeme, proje türünden hareketle değil, dosyadaki ihtiyaç ve gecikme gerekçeleri üzerinden sonuca ulaşmıştır.

AYM’nin E.2020/47, K.2023/36 sayılı norm denetimi kararı da yenilenebilir enerji alanlarında acele kamulaştırmaya imkân tanıyan kuralın, her olayda acelelik bulunduğu anlamına gelmediğini ve acelelik iddiasının idari yargıda denetlenebileceğini belirtir.

Malik neyi belgelemeli?

Karar ve parsel ekleri, proje haritası, izinler, iş takvimi, acele el koyma dosyası, tapu şerhi ve taşınmazın fiilî kullanımını gösteren kayıtlar karşılaştırılmalıdır. İdarenin gecikme gerekçesi yoksa veya taşınmazın projedeki zorunlu rolü belirsizse, itiraz bu somut eksiklikler üzerine kurulmalıdır. Yürütmenin durdurulması isteniyorsa yaklaşan müdahalenin yaratacağı telafisi güç zarar ayrıca kanıtlanmalıdır.

Sonuç

Kamu yararı kamulaştırmanın amacını; acelelik ise olağan usulden neden ayrılındığını açıklar. İlkini göstermek ikincisini kanıtlamaz. Mahkeme, idarenin karar tarihindeki gerekçesini, projenin aşamasını ve erken müdahalenin zorunluluğunu somut olayda denetler.

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. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2025 tarihli 74. cilt, 1. sayısında (s. 363-411) yayımlanan “7452 Sayılı Kanun ile Acele Kamulaştırmanın Yeni Paradigması: Şehircilik Hukukunda Olağanüstü Halin Süreklileşmesi” başlıklı makale

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