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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Acele Kamulaştırmada El Koyma, Bedel Tespiti ve Tescil Süreci

MAKALE ÖZETİ

2942 sayılı Kanun m. 27 uyarınca acele kamulaştırmada mahkemece yapılan ilk değer tespiti, bedelin bankaya depo edilmesi, el koyma kararı, tapu şerhi ile ardından yürütülen satın alma, m. 10 nihai bedel tespiti ve tescil davası aşamaları rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

> **Kısa cevap:** 2942 sayılı Kanun m. 27 kapsamındaki acele kamulaştırmada asliye hukuk mahkemesi önce bilirkişiler marifetiyle geçici bir bedel tespit eder ve bu bedel malik adına bankaya depo edildikten sonra el koyma kararı verilir. Bu karar mülkiyeti idareye geçirmez; idare sonrasında satın alma usulünü dener, uzlaşma sağlanamazsa m. 10 uyarınca esas bedel tespiti ve tescil davası açar. Nihai bedel ve tapu devri bu ikinci davada kesinleşir.

Acele kamulaştırma, tek bir mahkeme kararıyla tamamlanan bir işlem değildir. 2942 sayılı Kanun m. 27'deki şartlar varsa önce acele el koyma için bedel tespiti yapılır ve bedel malik adına yatırılır. Bu işlem taşınmazın erken kullanılmasına imkân verebilir; tapunun idare adına tescil edildiği veya nihai kamulaştırma bedelinin kesinleştiği anlamına gelmez. Satın alma ve bedel tespiti/tescil aşamaları ayrıca yürür.

Süreçteki temel adımlar

1. Acele kamulaştırmanın kanuni dayanağı belirlenir

İdare, 2942 sayılı Kanun m. 27'deki yurt savunması, Cumhurbaşkanınca aceleliğine karar verilen hâl veya özel kanunda öngörülen olağanüstü durum kategorilerinden birine dayanmalıdır. Proje, kamu yararı ve acelelik gerekçesi birbirinden ayrı konulardır. Karar, parsel listesi ve dayanak belgeler malikin hangi taşınmazının etkilendiğini gösterecek açıklıkta incelenmelidir.

2. İdare asliye hukuk mahkemesinden acele el koyma ister

İdare taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvurarak m. 27 kapsamındaki bedel tespitini ve el koyma kararını talep eder. Başvurudaki taşınmaz, malik, yüzölçümü ve proje bilgileri tapu/kadastro kaydıyla karşılaştırılmalıdır. Kısmi el koymada koordinatlar ve etkilenen alan özellikle önemlidir.

3. Mahkeme bedeli acele olarak tespit ettirir

M. 27'deki yedi günlük süre, malikin yedi gün içinde itiraz etmesi için öngörülmüş bir süre değildir. Mahkemenin bedel tespitini acele usulde yaptırmasına ilişkin süredir. Değer, m. 10 esasları ve m. 15 uyarınca seçilen bilirkişiler kullanılarak belirlenir. Taşınmazın arsa, arazi veya yapı niteliği; alanı, konumu ve bedeli etkileyen özellikleri incelenir.

Bu ilk tespit, sonraki m. 10 davasındaki nihai bedel incelemesiyle aynı aşama değildir. Malik, ilk rapor ve mahkeme dosyasındaki taşınmaz tanımı, alan hesabı, nitelik ve değerleme verilerini kontrol etmeli; nihai bedel davası açıldığında rapor ve delillere o dosyanın usulüne göre ayrıca itiraz etmelidir.

4. Bedel malik adına bankaya yatırılır

Kanun, erken el koymayı mahkemece belirlenen bedelin malik adına, m. 10'a göre yapılacak bildirimde gösterilen bankaya yatırılması koşuluna bağlar. Ödeme/depo makbuzu, tutar, yatırılma tarihi ve paranın kimin adına yatırıldığı kontrol edilmelidir. Paylı mülkiyet, mirasçılık veya tapu kaydı uyuşmazlığı varsa hak sahibinin belirlenmesi ayrıca önem kazanır.

Bedelin yatırılmış olması, malikin bu tutarı nihai bedel olarak kabul ettiği anlamına gelmez. İlk bedel ile sonraki bedel tespiti arasında fark çıkabilir. Bu tutarın nihai hesapta nasıl mahsup edileceği ödeme ve yargılama tarihleriyle birlikte değerlendirilir.

5. Mahkeme el koyma kararı verir ve tapuya bildirim yapılır

Bedel yatırılması kanuni koşulları karşılıyorsa mahkeme taşınmaza el koyma kararı verebilir. Karar tapuya bildirilir; m. 27 uyarınca taşınmazın devri, ferağı veya temlikini engelleyen şerh konulabilir. Şerh malikin tasarruf imkânlarını etkiler, ancak mülkiyetin idareye geçtiğini tek başına göstermez. Tapunun maliki, şerhin dayanağı ve hüküm fıkrası ayrı ayrı okunmalıdır.

6. Olağan kamulaştırma işlemleri tamamlanır

Acele el koyma, olağan kamulaştırmanın geri kalanını kaldırmaz. İdare m. 8'deki satın alma usulünü yürütür. Anlaşma sağlanırsa devir ve ödeme anlaşmalı edinim hükümlerine göre tamamlanır. Anlaşma olmazsa idare m. 10 uyarınca asliye hukuk mahkemesinde kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescil davası açar.

Bu ikinci dosyada nihai bedel; taşınmazın hukuki ve fiilî niteliği, emsal veya gelir verileri, yapılar ve diğer bedel unsurları çerçevesinde incelenir. Bilirkişi raporuna ilişkin süre ve itirazlar, m. 10

davasındaki tebligat ve HMK hükümlerine göre takip edilmelidir. M. 27 dosyasındaki erken değer tespitini nihai dosyadaki tüm itirazların yerine koymak doğru değildir.

Mahkeme, m. 10 davasında ilk duruşmayı kanundaki süre içinde belirleyip taraflara tebligat yapar. Malik, mahkeme davetiyesinin tebliğinden itibaren 10 gün içinde taşınmaza ve bedele ilişkin savunma ve delillerini bildirmelidir. Bilirkişi raporuna itiraz için HMK m. 281'deki kural olarak iki haftalık süre ayrıca işler; teknik çalışma gerekiyorsa ek süre talebi rapor tebliğinden sonraki ilk iki haftada yapılmalıdır. Mahkemenin belirlediği bedelin yatırılması için idareye kural olarak 15 gün verilir; kanundaki koşullarda bu süre bir defaya mahsus uzatılabilir. Bu süreler birbirinin yerine geçmez.

7. Tescil, erken el koymadan ayrı aşamadır

Mülkiyetin idareye tescili, satın alma veya m. 10 kapsamındaki tescil süreciyle tamamlanır. M. 27 el koyma kararı erken müdahaleye imkân verir; kendiliğinden nihai tescil kararı değildir. Bu nedenle taşınmazda idarenin fiilî kullanımda olması, tapu kaydının da mutlaka idare adına değiştiğini göstermez.

Malik hangi işlemi hangi yargı yolunda takip eder?

Acele kamulaştırma kararının idari yargıda denetlenmesi ile taşınmaza el koyma aşamasında bedelin belirlenmesi ve olağan kamulaştırma sürecindeki mülkiyet devri işlemleri ayrı aşamalardır. Akademik incelemelerde de bu ayrım, erken el koymanın doğrudan nihai tescil yerine geçmediği çerçevesinde ele alınır.

Aceleliğe dayanak idari kararın hukuka aykırı olduğu iddiası idari yargının konusudur. M. 27 kapsamında acele bedel ve el koyma işlemleri ile m. 10'daki nihai bedel ve tescil süreci adli yargıda görülür. Bu yollar birbirinin yerine geçmez. İdari dava açılması, adli dosyaya otomatik olarak yansımayabilir; açılış belgesi ve talepler ilgili hukuk mahkemesine sunulmalıdır.

Acele kamulaştırma işlemleri İYUK m. 20/A kapsamında ivedi yargılama usulüne tabidir. Süre ve başlangıç, somut işlemin türü, bireysel tebligat, başvuru yolunun bildirilmesi ve öğrenme tarihi dikkate alınarak hesaplanmalıdır. Resmî Gazete'de yayımlanmış kararın her olayda malike yapılmış tebligat sayılacağı varsayılmamalıdır. Yürütmenin durdurulması da ayrıca istenmedikçe dava açılması işlemi kendiliğinden durdurmaz.

Dosyada hangi belgeler bulunmalı?

Kararın ve parsel eklerinin tam metni, tapu ve kadastro kayıtları, idarenin m. 27 başvurusu, mahkemenin keşif ve bilirkişi evrakı, el koyma kararı, banka depo makbuzu, tapu şerhi, satın alma daveti ve anlaşma yazışmaları, m. 10 davası evrakı ve varsa idari dava belgeleri birlikte saklanmalıdır. Her belgenin hangi işlem ve süreyle ilgili olduğu tarih sırasına konulmalıdır.

Sonuç

Acele kamulaştırma dosyası; kanuni dayanak, ilk bedel tespiti, depo, el koyma ve tapu şerhiyle başlar. Ardından satın alma, nihai bedel tespiti ve tescil aşamaları gelir. Yedi gün, el koyma kararına karşı malik için genel itiraz süresi değildir; m. 27'deki ilk bedel tespiti usulünün süresidir. Bedel depo edilmesi, şerh ve tescil de farklı hukuki sonuçlar doğurur.

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. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi'nin 2018 tarihli 11. sayısında yayımlanan "Acele Kamulaştırmanın Mülkiyet Hakkı Bakımından Yol Açtığı Meseleler: Anayasa Mahkemesi'nin 'Ali Ekber Akyol ve Diğerleri' ile 'Ali Hıdır Akyol ve Diğerleri' Kararlarının Analizi" başlıklı makale

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