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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Fiilî Kamulaştırmasız El Atmada Tazminat: Dönem, Dava ve Güncel Kurallar

MAKALE ÖZETİ

Fiilî kamulaştırmasız el atmada tazminat davaları, 1956 öncesi tahsisler ve 2026'da yürürlüğe giren Geçici m. 20, 1956-1983 dönemi uzlaşma şartı, ecrimisil ile tescil bedeli ayrımı ve AYM'nin 2026 tarihli Ek m. 4 teminat muafiyeti iptali.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Fiilî kamulaştırmasız el atmada talep edilecek bedel ve izlenecek usul müdahalenin gerçekleştiği tarihsel döneme göre değişir: 1956 öncesi tahsislerde 2026'da eklenen Geçici 20. madde kuralları geçerlidir; 1956–1983 arası müdahalelerde Geçici 6. madde uyarınca idareye uzlaşma başvurusu dava şartıdır; 1983 sonrası için ise doğrudan Asliye Hukuk Mahkemesinde bedel ve ecrimisil davası açılabilir. Ayrıca AYM'nin 2026 tarihli kararıyla idarenin kamulaştırmasız el atma icralarındaki teminat muafiyeti iptal edilmiştir.

Fiilî kamulaştırmasız el atma davasında tek bir şablon süre ve talep yoktur. Taşınmazın ne zaman ve nasıl kamu hizmetine ayrıldığı; geçerli kamulaştırma veya acele el koyma kararı bulunup bulunmadığı; istenenin taşınmaz bedeli, geçmiş kullanım karşılığı ya da müdahalenin giderilmesi olup olmadığı belirlenmelidir. 2026'da yapılan değişiklikler, özellikle 1956 öncesi tahsisleri ve yargı kararlarının icrasını etkiliyor.

Önce müdahalenin türü ve tarihini saptayın

Kamulaştırmasız el atma hakkında eski tarihli doktrin, fiilî müdahalenin kavramsal sınırlarını ve imar planından kaynaklanan hukuki kısıtlamadan farkını açıklamak bakımından kullanılabilir. Ancak bu kaynaklar 2026 tarihli mevzuat değişikliklerinin yürürlükteki metnini göstermez; döneme özgü tazminat ve usul hükümleri ayrıca güncel kanun üzerinden incelenmelidir.

Tapu ve kadastro sınırları, fiilen kullanılan bölüm, müdahale tarihi, işi yapan idare ve varsa kamulaştırma/acele el koyma dosyası ortaya konulmalıdır. Yol, tesis veya altyapı kaydı fiziksel müdahaleyi destekleyebilir; fakat davalı idarenin kimliği ve alan sınırı ayrıca ispatlanmalıdır. Yalnız imar planından kaynaklanan uzun süreli kısıtlama, fiilî el atma ile aynı dava türü değildir.

Müdahalenin dönemi özel önem taşır:

- **08.10.1956 öncesi:** 11.07.2026'da yürürlüğe giren 7588 sayılı Kanun'la eklenen 2942 sayılı Kanun Geçici m. 20'de özel hükümler bulunur.
- **09.10.1956–04.11.1983:** Geçici m. 6'nın özel usulü uygulanabilir; bedel talebinde uzlaşma dava şartıdır.
- **04.11.1983 sonrası:** Olayın niteliğine, genel hükümlere ve yürürlükteki özel düzenlemelere göre değerlendirme yapılır.

1956 öncesi fiilî tahsislerde Geçici m. 20

Geçici m. 20, 08.10.1956'ya kadar kamulaştırma işlemi olmadan kamulaştırma kanunlarının amacına uygun şekilde fiilen kamu hizmetine tahsis edilen taşınmazları, tahsis tarihinde ilgili kamu kurumu adına kamulaştırılmış sayar. Taşınmazda kamu hizmetine uygun tesis veya yapı kurulması, kanun bakımından fiilî tahsis kabul edilir.

Düzenleme, çok eski olaylar için sınırsız ve güncel bedel talebi hakkı yaratmaz. Tapulu taşınmazın maliki veya mirasçısı; tapusuz taşınmazın zilyedi veya mirasçısı, kanunda belirtilen zilyetlikle iktisap koşulları ve tahsis tarihinden itibaren on yıl geçmemiş olması dâhil özel şartlarla, yalnız fiilî tahsis tarihindeki rayiç bedeli isteyebilir. İkinci fıkra ayrıca AYM'nin E.2021/19, K.2022/46 kararıyla iptal ettiği 221 sayılı Kanun'da öngörülen süreye atıf yapmaktadır. Bu atfın davaya etkisi, tahsis ve başvuru tarihleri ile iptal kararının kapsamı birlikte incelenerek belirlenmelidir. Ayrıca 12.01.1963 tarihinden sonra bu taşınmazlara bağlı bedel dâhil taleplerin kabul edilmeyeceği ve bu kuralın görülmekte olan davalara da uygulanacağı düzenlenmiştir. Bu nedenle iddia edilen müdahale tarihi bu aralığa giriyorsa, olağan güncel değer hesabıyla dava açılabileceği varsayılmamalıdır.

1956–1983 dönemi ve daha sonraki müdahaleler

Geçici m. 6, 09.10.1956 ile 04.11.1983 arasında fiilen kamu hizmetine ayrılmış belirli taşınmazlara ilişkin taleplerde önce uzlaşma usulünü öngörür. Bu tarih aralığındaki uyuşmazlıkta başvuru ve uzlaşma belgeleri dava dosyasına eklenmelidir. 1983 sonrasındaki olaylara bu özel uzlaşma şartı otomatik uygulanmaz.

Bedel davası bakımından taşınmazın el atma tarihindeki niteliği, dava tarihindeki değerleme ve el atılan kısmın sınırı ayrı meselelerdir. Arsa, arazi ve yapı değerleme yöntemleri farklılaşabilir. Parselin bir kısmı kullanılıyorsa kalan bölümün erişimi ve değerindeki etkiler de teknik incelemeye konu edilebilir.

Hangi talep istenir?

Taşınmazın bedelinin ödenmesi ve idare adına tescil, ecrimisil adı verilen geçmiş kullanım karşılığı ve fiziksel müdahalenin kaldırılması aynı talep değildir. El atılan kısmın tamamının bedeli isteniyorsa alan ve tescil sonucu açıkça belirtilmelidir. Kısmi müdahalede yalnız kullanılan bölüm mü, kalan kısımdaki değer kaybı mı, yoksa her ikisi mi talep ediliyor dilekçede açıklanmalıdır. Ecrimisil, mülkiyet bedelinin yerine geçmez.

Görevli mahkeme kural olarak fiilî el atmaya dayalı bedel ve tescil talebinde taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesidir. Ancak dava hukuki el atmaya, plan iptaline veya özel tarihsel düzenlemeye dayanıyorsa görev ve usul ayrıca incelenir. Dava açmadan önce yalnız güncel belediye hizmetine değil, müdahaleyi yapan ve sürdüren idarelerin kayıtlarına bakılmalıdır.

Bedel ve delil nasıl hazırlanır?

Tapu, kadastro çapı, koordinatlı ölçüm, tarihli hava fotoğrafları, proje ve ihale belgeleri, kurum yazışmaları ve keşif; müdahalenin yeri, zamanı ve sorumlu idareyi göstermeye yarar. Bilirkişi raporunda alan hesabı, taşınmazın el atma tarihindeki niteliği, değerleme yöntemi, emsal veya gelir verileri ve kalan bölümdeki etki ayrı ayrı denetlenmelidir. İtiraz, “bedel düşük” ifadesiyle sınırlı kalmamalı; yanlış ölçüm veya değerleme varsayımı belirtilmelidir.

2026 değişiklikleri: m. 29 ve Ek m. 4

11.06.2026 tarihli 7584 sayılı Kanun m. 16, 2942 sayılı Kanun m. 29’u değiştirdi. Kamulaştırmasız el koyma ve tazminat davaları sonunda tescile ilişkin kesinleşen kararların uygulanmasında veya uzlaşma tutanağında doğan tapu harçları ile kanunun gerektirdiği diğer giderlerin idarece ödeneceği açıkça düzenlendi.

AYM, E.2026/24, K.2026/106 sayılı 13.05.2026 tarihli kararını 07.08.2026’da yayımladı. Mahkeme, Ek m. 4/2’de idareye tanınan teminat muafiyetini yalnız “kamulaştırmasız el atma nedeniyle açılan tazminat davaları” yönünden iptal etti. Bu, Ek m. 4’ün tamamının iptali değildir; kamulaştırma bedeli davalarına otomatik olarak aynı sonucu taşımaz. Kamulaştırmasız el atma tazminatı kararına karşı idare İİK m. 36 kapsamında icranın geri bırakılmasını isterse, özel teminat muafiyetine dayanamaz; genel teminat kuralları dikkate alınır.

Sonuç

Fiilî el atma davasında önce taşınmazın sınırı, müdahalenin tarihi, sorumlu idare ve talep türü belirlenir. 1956 öncesi, 1956–1983 arası ve sonraki dönemlerin rejimleri aynı değildir. 2026’da eklenen Geçici m. 20, değiştirilen m. 29 ve Ek m. 4’ün sınırlı iptali güncel dosyalarda ayrı ayrı kontrol edilmelidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 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
2. Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nin 2022 tarihli 1. sayısında yayımlanan “Mülkiyet Kısıtlılığını Giderme Yollarından Biri: Kamulaştırmasız El Atma Davaları” başlıklı makale

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