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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Kamulaştırılan Taşınmaz Geri Alınabilir mi? 2942 Sayılı Kanun'un 22–24. Maddeleri

MAKALE ÖZETİ

Kamulaştırılan taşınmazın kamu yararına tahsis edilmemesi veya kullanılmaması halinde eski malikin geri alma hakkı (m. 23) ve idarenin iade teklifi (m. 22) usulü, 5 yıllık ve 1 yıllık hak düşürücü süreler, bedel hesabı ve görevli mahkeme rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kamulaştırılan ancak amacına uygun kullanılmayan veya kamu yararına tahsis edilmeyen taşınmazlar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 23 uyarınca bedelin kesinleşmesinden itibaren 5 yıl geçtikten sonra 1 yıl içinde eski malik veya mirasçıları tarafından aldıkları bedeli kanuni faiziyle iade ederek geri alınabilir. İdarenin taşınmaza ihtiyacı kalmaması sebebiyle m. 22 uyarınca bildirimde bulunması halinde ise malik bildirimden itibaren 3 ay içinde bedeli ödeyerek taşınmazı devralabilir. Geri alma taleplerinden doğan uyuşmazlıklar adli yargıda (Asliye Hukuk Mahkemesinde) karara bağlanır.

Kamulaştırılan taşınmazın kullanılmaması, eski malike kendiliğinden geri dönüş hakkı vermez. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda iki ayrı yol vardır: İdarenin artık ihtiyaç duymadığı taşınmazı eski malike bildirimle önermesi (m. 22) ve kanuni koşullar oluştuğunda malikin geri alma hakkını kullanması (m. 23). Süreler ve sonuçlar farklıdır; idareden gelen iade bildirimi bu nedenle göz ardı edilmemelidir.

2942 sayılı Kanun m. 23'e göre geri alma şartları

M. 23'teki hak, kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıllık dönem esas alınarak değerlendirilir. Bu dönem içinde kamulaştırmayı yapan idare veya m. 22 uyarınca taşınmazı devralan ya da kendisine tahsis edilen idare, kamulaştırma veya devir amacına uygun bir işlem ya da tesisat yapmamış olmalı; taşınmaz başka bir kamu yararı ihtiyacına da tahsis edilmeyerek olduğu

gibi bırakılmış olmalıdır. Koşullar gerçekleştiğinde eski malik veya mirasçıları, aldıkları kamulaştırma bedelini bedeli aldıkları tarihten işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek taşınmazı geri alabilir.

Bu hak, beş yıllık sürenin dolmasıyla doğarsa doğumundan itibaren bir yıl içinde kullanılmalıdır. Bir yıllık süre hak düşürücü niteliktedir. İdareye başvuru yapmanın bu süreyi kendiliğinden durdurduğu varsayılmamalıdır. Başvurunun ne zaman yapıldığı, idarenin cevabı ve dava yoluna hangi tarihte gidildiği ayrıca kayıt altına alınmalıdır.

Ancak m. 23 her kamulaştırma için uygulanmaz. Özel kanunlardaki istisnalar saklıdır; 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'na dayanılarak yapılan kamulaştırmalar ile 2942 sayılı Kanun m. 3/2'deki belirli büyük proje kamulaştırmaları m. 23'ün kapsamı dışındadır. Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz birlikte kamulaştırılmışsa taşınmazların durumu bir bütün olarak ele alınır. Bu nedenle tek bir parselin boş görünmesi, projenin bütünü ve diğer parsellerde yapılan işlemler incelenmeden geri alma hakkını kanıtlamaz.

Beş yıllık süre nasıl hesaplanır?

Başlangıç tarihi, tapuya tescil veya ilk kamu yararı kararı değil, kamulaştırma bedelinin kesinleştiği tarihtir. Kesinleşme şerhi, istinaf ve temyiz kararları ile bedelin hangi karar ve işlemle kesinleştiği dosyadan doğrulanmalıdır. Örneğin bedel 1 Mart 2021'de kesinleşmişse, m. 23'te aranan beş yıllık dönemin başlangıcı bu tarihtir; fakat hak, ancak beş yıl boyunca kanunda sayılan kullanılmama ve tahsis edilmeme şartları da gerçekleşmişse doğar.

"Taşınmazda bina yok" tek başına yeterli değildir. Proje, tahsis ve uygulama kararları; ihale ve yapım kayıtları; güzergâh veya altyapı çalışmaları; taşınmaz üzerindeki fiilî kullanım ve projenin tamamına ilişkin belgeler birlikte incelenmelidir. Sadece genel nitelikte bir proje kararının bulunması da her olayda taşınmazın amacına uygun kullanıldığını göstermez; işlemin taşınmazla gerçek bağlantısı araştırılır.

İdare iade teklif ederse m. 22 uygulanır

Kamulaştırılan taşınmazın bir süre sonra idarece ihtiyaç dışı bırakılması, mülkiyetin her durumda kendiliğinden eski malike döneceği anlamına gelmez. Kamulaştırmadan vazgeçme ile eski malikin geri alma hakkı ayrı şartlara bağlıdır. Mülkiyet hakkı ve ölçülülük bakımından, taşınmazın uzun süre kamu yararına tahsis edilmemesi ayrıca değerlendirilmelidir.

M. 22, kamulaştırma kesinleştikten sonra taşınmazın kamulaştırma amacı veya başka bir kamu yararı ihtiyacı için kullanılmasına gerek kalmadığı durumda idarenin eski malike ya da mirasçılarına Tebligat Kanunu hükümlerine göre bildirim yapmasını düzenler. Bildirim üzerine taşınmaz, alınan kamulaştırma bedeli ve bu bedelin alındığı tarihten işleyecek kanuni faiz üç ay içinde ödenerek geri alınabilir.

Bu yolun ayrıca bir zaman sınırı vardır: M. 22'deki geri verme mekanizması, kamulaştırmanın kesinleşmesinden itibaren beş yıl geçmişse uygulanmaz. İade işlemi kamulaştırmanın ve bedelinin

kesinleşmesinden sonraki bir yıl içinde gerçekleşirse faiz alınmaz. Dolayısıyla bildirimin tebliğ tarihi, kamulaştırma ve bedelin kesinleşme tarihleri ile ödemenin yapıldığı gün ayrı ayrı belirlenmelidir.

Eski malik veya mirasçılar m. 22 uyarınca yapılan iade teklifini kabul etmezse m. 23'e göre geri alma hakkı da düşer. Teklifin içeriği, tebliği ve ret iradesinin nasıl ortaya konduğu bu nedenle önemlidir. Bildirim bir "bilgi yazısı" gibi değerlendirilip cevapsız bırakılmamalıdır.

Geri alma bedeli, mirasçılar ve zarar gören yapılar

M. 23'te geri alma bedeli, eski malikin kamulaştırma sırasında aldığı tutar ve bu tutara bedelin alındığı tarihten işleyecek kanuni faizdir. Birden fazla malik veya mirasçı varsa paylar, mirasçılık belgesi ve ödeme yükümlülüğü birlikte incelenmelidir. Mirasçılık belgesi alınması, bir yıllık süreyi uzatmaz.

Taşınmaz üzerindeki yapı ve sabit tesislerin durumu ayrıca değerlendirilir. M. 24, kanundaki koşullar altında, kamulaştırma tarihindeki değere göre hesaplanacak hasarın geri ödenecek bedelden düşülmesine imkân verir. Bu indirim otomatik değildir. Hangi yapı veya tesisin zarar gördüğü, zararın ne zaman ve nasıl oluştuğu ve kamulaştırma tarihindeki değeri belgelenmelidir.

Hangi mahkemede görülür, hangi belgeler gerekir?

2942 sayılı Kanun m. 24, m. 21–23'ün uygulanmasından doğan uyuşmazlıkların adli yargıda çözüleceğini düzenler. Geri alma talebi, kamulaştırma işleminin idari yargıda iptalini istemekten farklıdır. Talep ve görevli mahkeme somut uyuşmazlığın niteliğine göre kurulmalıdır.

İlk incelemede bedelin kesinleşme kararı ve şerhi, eski ve güncel tapu kayıtları, devir veya tahsis kararları, proje ve uygulama belgeleri, taşınmazın fiilî durumunu gösteren tarihli fotoğraflar ve keşif kayıtları, m. 22 bildirimi ile tebliğ mazbatası, kamulaştırma bedelinin ödeme günü ve varsa zarar belgeleri toplanmalıdır. İdarenin başvuruya cevap vermesini beklerken hak düşürücü sürenin geçmediği ayrıca takip edilmelidir.

Sonuç

Geri alma değerlendirmesinde m. 22'deki idare bildirimi ile m. 23'teki malikin hakkı birbirine karıştırılmamalıdır. M. 23 bakımından bedelin kesinleştiği tarih, izleyen beş yıldaki gerçek kullanım veya kamu yararına tahsis ve hakkın doğumundan sonraki bir yıllık süre birlikte incelenir. M. 22 bakımından ise beş yıllık üst zaman sınırı, bildirimin tebliği, üç aylık ödeme süresi ve bir yıllık faiz istisnası önem taşır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2023 tarihli 27. cilt, 1. sayısında (s. 219-252) yayımlanan "Anayasa Mahkemesinin 2019/4794

Başvuru Numaralı Kararı Bağlamında Kamulaştırmada Eski Malikin Mülkiyet Hakkını Geri Kazanımı" başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.