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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Kamulaştırmasız El Atma Nedir? Fiilî ve Hukuki El Atmanın Farkı

MAKALE ÖZETİ

Kamulaştırmasız el atma türleri, fiziksel müdahale içeren fiilî el atma ile imar planı kısıtlamalarından doğan hukuki el atma arasındaki farklar, 2942 sayılı Kanun Ek 1 ve 30 Ocak 2026'da yürürlüğe giren AYM görev iptal kararı.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kamulaştırmasız fiili el atma, idarenin kamulaştırma yapmaksızın taşınmaza yol, park, kamu tesisi yaparak fiziksel müdahalede bulunmasıdır ve Asliye Hukuk Mahkemesinde bedel veya el atmanın önlenmesi davasına konu olur. Hukuki el atma ise taşınmaza fiziksel olarak girilmeksizin imar planında kamu alanına ayrılması ve 5 yıl boyunca kamulaştırılmayarak mülkiyetin kullanılmasının engellenmesidir; AYM'nin 30.01.2026'da yürürlüğe giren iptal kararı sonrası görevli yargı kolu uyuşmazlığın niteliğine göre incelenmektedir.

Kamulaştırmasız el atma, kamulaştırma usulü tamamlanmadan özel mülkiyete fiilen müdahale edilmesi veya bazı durumlarda taşınmaz üzerindeki mülkiyet yetkilerinin ağır ve uzun süreli biçimde kısıtlanmasıyla ilgili uyuşmazlıkları ifade eder. Fiilî ve hukuki el atmada deliller, dava konusu işlem ve görevli yargı yolu aynı olmayabilir. Özellikle imar kısıtlamalarında 2026'da yürürlüğe giren AYM iptalinin sonucu doğru okunmalıdır.

Fiilî el atma nasıl anlaşılır?

Parselden yol geçirilmesi, üzerine kamu tesisi yapılması veya altyapı kurulması gibi fiziksel müdahaleler fiilî el atma iddiası doğurabilir. Önce tapu ve kadastro sınırlarıyla müdahale alanı belirlenmeli; ardından işi yapan, yaptıran veya hukuken sorumluluğunu üstlenen idare saptanmalıdır. Bugün hizmeti işleten kurumun, ilk müdahaleyi yapan idare olduğu varsayılamaz.

Tapu kaydı, koordinatlı ölçüm, proje ve ihale belgeleri, eski hava fotoğrafları, tarihli görüntüler, kurum yazışmaları ve keşif bulguları birlikte değerlendirilebilir. Müdahalenin tarihi de önemlidir; farklı

dönemlerdeki özel geçiş kuralları ve taleplerin koşulları değişebilir.

Hukuki el atma nedir?

Kamulaştırmasız el atma kavramının gelişimini inceleyen çalışmalar, idarenin taşınmaza fiziksel müdahalesi ile imar planı üzerinden malikin tasarruf yetkilerinin uzun süre kısıtlanmasını ayırır. Her iki durumda hak ihlali iddiası ortaya çıkabilse de görevli yargı yeri, talep ve dava koşulları müdahalenin türüne göre ayrıca incelenmelidir.

Taşınmaza fiziksel olarak girilmemiş olsa bile uygulama imar planının taşınmazı uzun süre kamu hizmetine ayırması ve malikin kullanımını ağır biçimde sınırlaması hukuki el atma tartışmasına yol açabilir. Her imar planı kısıtlaması hukuki el atma değildir. Planın yürürlüğe giriş tarihi, taşınmazın kullanılamayan yönleri, idarenin uygulama veya kamulaştırma adımları ve müdahalenin ağırlığı incelenmelidir.

Planın iptalini istemek ile mülkiyet hakkından kaynaklı bedel talep etmek farklı hukuki sonuçlardır. Dava dilekçesinde hangi işlemin ve hangi sonucun hedeflendiği açık olmalıdır.

Beş yıllık planlama yükümlülüğü ne anlama gelir?

2942 sayılı Kanun Ek 1, uygulama imar planında kamu hizmetine ayrılması nedeniyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak ölçüde kısıtlanan taşınmazlar için idareye beş yıl içinde imar programı veya uygulaması yapma, kamulaştırma ya da kısıtlamayı kaldıran plan değişikliği gerçekleştirme yükümlülüğü getirir. Beş yılın dolması, her dosyada kendiliğinden ve koşulsuz tazminat hakkı doğduğu anlamına gelmez; kısıtlamanın niteliği ve istenen hukuki koruma ayrıca değerlendirilir.

AYM’nin E.2024/135, K.2025/20 kararı neyi değiştirdi?

AYM, Ek 1’in birinci fıkrasına eklenen ve beş yıl içinde işlem yapılmazsa bedel davalarının adli yargıda görüleceğini belirten üçüncü cümleyi iptal etti. Karar 30.04.2025’te yayımlandı; dokuz aylık erteleme sonunda iptal 30.01.2026’da yürürlüğe girdi. Beş yıllık planlama yükümlülüğü iptal edilmedi; iptal edilen, belirli bedel davalarında adli yargıyı görevli kılan cümledir.

Kararın gerekçesi yalnızca mahkeme görevine ilişkin teknik bir sorun değildir. AYM, kamulaştırma güvenceleri olmadan bedel hükmü kurulup taşınmazın idare adına geçirilmesi riskini ve kamulaştırmasız el atmanın olağan bir edinim yolu hâline gelmesini de ele aldı. Bu nedenle “beş yıl doldu, dava kesinlikle asliye hukukta açılır” demek güncel hukuku doğru yansıtmaz. İptal sonrasında somut talep, yürürlükteki kanun ve güncel yargı içtihadı üzerinden görev bakımından ayrıca incelenmelidir.

İlk aşamada hangi belgeler gerekir?

Tapu-kadastro kayıtları, güncel ve önceki uygulama imar planları, plan notları, planın onay ve yürürlük tarihleri, imar durumu başvuruları ve ret yazıları, idarenin kamulaştırma veya uygulama işlemleri ve taşınmazın fiilî kullanımını gösteren belgeler toplanmalıdır. Fiilî el atmada fiziksel alan ve tarih; hukuki el atmada ise kısıtlamanın süresi, ağırlığı ve idarenin planı uygulama adımları öne çıkar.

Sonuç

Fiilî el atma fiziksel müdahaleye, hukuki el atma ise ağır ve süreğen hukuki kısıtlamaya dayanır. Ek 1'deki beş yıllık yükümlülük ile AYM'nin iptal ettiği görev cümlesi birbirine karıştırılmamalıdır. Dava türü ve görev, yalnız "beş yıl geçti" denilerek belirlenemez.

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.