

## YENİ İSTİMLAK KANUNU

Dr. Şeref GÖZÜBÜYÜK

### GİRİŞ.

31/8/1956 Tarihinde Büyük Millet Meclisi tarafından kabul edilen 6830 sayılı Yeni İstimlak Kanunu, 8/10/1956 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Amme menfaati için yapılacak kanunlaştırmalara ait, Osmanlı İmparatorluğu devrinden kalma 1295 tarihli İstimlak kararnamesi ve eklerinden sonra, kamu hizmet ve ihtiyaçlarını karşılamak üzere çıkarılan, kamulaştırma ile ilgili kanunların sayısı ellibeşi geçmiştir. Bu cümleden olarak, kamulaştırma ile ilgili, bellibaşlı kanunlar arasında, 1295 tarihli İstimlak kararnamesi ile birlikte Devlet Demir Yolları Kamulaştırmaları hakkındaki 10/6/1926 tarihli ve 929 sayılı, Belediye kamulaştırmaları hakkındaki 14/7/1939 tarih ve 3710 sayılı, Milli Savunma ihtiyaçları için yapılacak kamulaştırmalar hakkındaki 29/6/1940 tarih ve 3887 sayılı kanunları saymak mümkündür.

Bu kanunlarda ve daha başka kanunlar içinde yer alan kamulaştırma ile ilgili hükümlerin çeşitli ve bir birinden farklı esaslara dayanmış olması, tatbikatta bir çok karışıklıklara sebep olmuştur. Buna bir de Danıştay ve Yargıtay'ın bir birine zıt içtihatları ilave edilirse, kamulaştırma hakkındaki hükümlerin tatbikinde karşılaşılan güçlükler kendini kolayca gösterir.

Bu günün ihtiyaçlarına cevap vermekten çok uzak olan kamulaştırma mevzuatının, basitleştirilmesi ve kamu hizmetlerinin gereği gibi görülmesini temin maksadı ile Bayındırlık Bakanlığınca hazırlanan tasarı, 14/12/1951 tarihinde Bakanlar Kurulunca kabul edilerek Meclise sevkine karar verilmişti. Fakat, Büyük Millet Meclisinin 9. cu döneminin bitmesiyle kanunlaşamayan tasarı, 26 Ekim 1954 tarihinde Hükümet tarafından yeniden Meclise sevk edilerek ancak 31/8/1956 tarihinde kanunlaşmıştır.

Bu kanunla varılmak istenilen sonuçlar, 21/8/1956 tarihli Muvakkat Encümen mazbatasında (1) şöyle özetlenmiştir:

1 — Kamu tüzel kişileriyle müesseseleri tarafından ve özel kanunla-

rına göre, özel kişiler lehine yapılacak kamulaştırmalardaki usul ve esasların birleştirilmesi;

2 — Anayasanın 74. cü maddesinde yer alan, kamulaştırmanın değer pahası peşin verilmek suretiyle yapılabileceği hakkındaki prensibin gerçekleştirilmesi;

3 — Kamulaştırma kararını verecek mercilerle bunları tasdik edecek makamların hiç bir karışıklığa sebebiyet verilmeden tayin ve tesbit edilmesi;

4 — Mal sahiplerinin hukukunu korumak ve idarenin zaman kaybını önlemek için "pazarlık" yolu ile satın alma usulünün ihdas edilmesi.

5 — Takdiri kıymet komisyonlarının birleştirilerek, idarenin içinde yer almadığı, bu komisyonlarda kamulaştırma bedellerinin tesbit ettirilmesi;

6 — Takdiri kıymet komisyonlarının değer pahasının tayin ve tesbitinde gözönünde bulunduracakları esasların açıkca tesbit olunması;

7 — Gayrimenkul sahiplerinin ve lehine kamulaştırma yapılacak idarenin menfaatlarını korumak için tebliğ usullerinde teminatlı bir sisteme gidilmesi;

8 — Tapuda kayıtlı olmayan gayrimenkullerin kamulaştırmalardaki güçlükleri önlemek için idare ve zilyet lehine yeni hükümler konması;

9 — Kamulaştırmanın her safhasında idareye, kamulaştırmadan vazgeçme yetkisinin tanınması, kamulaştırmadan sonra da malsahibinin rızası ile bu yetkinin verilmesi prensibinin kabul edilmesi;

10 — Malsahibinin muvafakatı ile kamulaştırma bedeli yerine idarenin özel emlakının takas edilebilmesi esasının kabul olunması;

31/9/1956 tarihinde yürürlüğe giren yeni kanunun, yukarıda bahsedilen hususları gerçekleştirip gerçekleştirmediğini anlıyabilmek için, hükümlerine kısaca bir göz atmak yerinde olur.

#### GENEL OLARAK KAMULAŞTIRMA :

Kanunun birinci ve üçüncü maddelerinde, kamulaştırmanın hangi hallerde, kimler tarafından ve kimler lehine yapılabileceğinden bahsedilmektedir.

Buna göre, kamulaştırma ancak bunu yapacak idarenin kanunen ifasına memur bulunduğu kamu hizmetinin veya teşebbüsün yürütülmesi için gerekli gayrimenkul ve kaynaklar hakkında yapılabilir. Bu suretle kanun, kamulaştırmanın hangi hallerde yapılabileceğini genel olarak belirtmiştir.

Yeni kanun, 1295 tarihli İstimlak Kararnamesinde olduğu gibi tahdi-

di olmamakla beraber hangi hallerde kamulaştırma yapılabileceğini saymak yoluna gitmemiştir (2).

Bu tarihten çıkan manaya göre, bir kamu hizmetinin ifası için münhasıran "gelir" temini maksadile kamulaştırma yapılamıyacaktır. Esasen bu husus, daha evvelce Danıştay'ın bir prensip kararı ile halledilmiştir (3).

Kanunun birinci maddesinde aynen "Amme şahısları ile müesseseleri tarafından umumi menfaatler için lüzumlu işlere tahsis edilmek üzere hususi şahıslara ait gayrimenkullerin ve kaynakların istimlak ile hususi şahıslar lehine mahsus kanunlarına müsteniden yapılacak istimlakler bu kanun hükümlerine tabidir." denilmektedir.

Bu madde hükmüne göre kamulaştırma ancak :

- 1 — kamu tüzel kişileri,
- 2 — kamu müesseseleri,
- 3 — hakiki veya hususi hukuk tüzel kişileri, adına yapılabilecektir.

1 — **Kamu tüzel kişilerinin** başında Devlet bulunur. Bunun yanında, ademi merkeziyet prensibinin tatbiki neticesi ortaya çıkan, il özel idaresini, belediye ve köy tüzel kişiliğini saymak mümkündür.

2 — **Kamu müesseseleri**, hizmet ademi merkeziyet prensibinin tatbikinden doğmuştur. Bunların başında ve en eskisi Devlet dairesi şeklindeki kamu müesseseleridir. Tüzel kişiliği haiz olan bu teşekküllerin faaliyet tarzı ve usulleri ve gerekse bütçeleri, Devlet teşkilatının tabi olduğu usullere bağlıdır. Bunlar ya Devlet bütçesi içinde döner sermayeli veya katma bütçeli muhtar veya muhtar olmıyan müesseselerdir. Devlet Demiryolları işletmesi Genel Müdürlüğü, Tekel Genel Müdürlüğü gibi.

(2) İstimlak kararnamesi Madde 1: Müceddeden sokak ve meydan ve pazar yerleri ve iskele küşat ve tesis veya tevsii ve memleket bahçeleri ve mesireler ve su yolları tanzimi ve nehir ve cetvellerin seyrüsefaine kabil ve tuğyanı hail surete getirilmesi ve liman ve dok, demir ve şose yolları ve çeşme ve yağın havuzları ve hastahane ve darülaceze ve darüleytam ve kışla ve hükümet konağı ve hapishane ve tarafı Devletten ve cemaat canibinden umumi mektepler tesisi ve hıfzı sıhhat ve defi mazarratı beldeye ait bilcümle inşaat ve ameliyet ile menafii umuma şamil hususatı saire için bittakdir bedeli misli verilerek eshabından ebniyeli ve ebniyesiz arazi ve çiftlikat mübayaasına menafii umumiye için istimlak itlak olunur

(3) Danıştay dava daireleri umumi heyeti 37/124 esas sayılı kararında: "Haddizatında mülk mahfuzdur. İstimlak ve istimval ancak istisnaen tecviz edilmiştir... Belediyenin amme hizmetleriyle müterafik olsa dahi akar mevzuuna girebilecek mevzularda istimlak yapılmasına yukarıda yazılan kaide noktasından cevaz olamaz." Danıştay Kararlar Dergisi Sayı 11, Sah. 157. 1937.

Kamu müesseselerinin en yeni ve çeşitli olanları da iktisadi ve sınaî kamu müesseseleri ve iktisadi devlet teşekkülleridir.

Bunların başında 3460 sayılı kanuna tabi iktisadi Devlet teşekkülleri, milli Korunma kanununa dayanılarak bir kararname ile kurulan Petrol ofisini, Et Balık Kurumunu saymak mümkündür.

3 — **Hakiki ve hususi hukuk tüzel kişilerinden** maksat, gerek bazı kanunlarla (4) ve gerekse imtiyaz mukaveleleri gereğince kamu hizmeti görececek hakiki veya hususi hukuk tüzel kişileridir. Bu hakiki ve hususi hukuk tüzel kişilerinin bizzat kamulaştırma yapma yetkileri yoktur. bunlar kamulaştırma talebinde bulunabilirler. Bunlar namına kamulaştırmayı, ancak bunların bağlı oldukları idare yapabilir.

#### UMUMİ MENFAAT KARARI :

Kamulaştırmanın esas unsurunu teşkil eden umumi menfaat kararının hangi merci tarafından verileceği, lehine kamulaştırma yapılacaklar bakımından tayin ve tesbit edilmiştir.

Kamulaştırmada, umumi menfaatin mevcudiyetine aşağıdaki merciler tarafından karar verilir:

- 1 — Kamu hükmi şahıslar:
  - a) Köy lehine yapılan kamulaştırmalarda, Belediye Encümeni, Köy ihtiyar meclisi,
  - b) Belediyeler lehine yapılan kamulaştırmalarda, Belediye encümeni,
  - c) İl özel idareleri lehine yapılan kamulaştırmalarda, İl Daimî Encümeni,
  - d) Devlet lehine yapılan kamulaştırmalarda, İl idare kurulu,
  - e) Ayni kaza dahilinde müteaddit köyler ve belediyeler lehine yapılan kamulaştırmalarda, Kaza İdare Kurulu,
  - f) Bir vilâyet dahilindeki müteaddit kazalara tâbi köyler ve belediyeler lehine yapılan kamulaştırmalarda, il idare kurulu,
  - g) Ayrı vilâyetlere tâbi müteaddit kamu tüzel kişileri lehine yapılacak kamulaştırmalarda, Bakanlar Kurulu,
  - h) Müteaddit vilâyetler dahilinde Devlet tüzel kişiliği lehine yapılacak kamulaştırmalarda, Bakanlar Kurulu,

2 — Kamu müesseseleri lehine yapılacak kamulaştırmalarda, idare meclisleri, yoksa yetkili idare uzuvları,

3 — Hakiki şahıslar lehine yapılacak kamulaştırmalarda bu şahısların ve hususi hukuk tüzel kişileri hakkında da idare meclislerinin müracaatları üzerine, gördükleri hizmet bakımından mürakabesine tâbi oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık.

(4) 6309 sayılı Maden Kanununun 123-135. ci maddeleri, 6326 sayılı Petrol Kanununun 27. ci maddesi.

Yeni kanun, 1295 tarihli İstimlak kararnamesine göre «Büyük kıta»daki gayrimenkullerin kamulaştırılmasında umumî menfaat kararının Bakanlar Kurulunca verileceği yolundaki hükümden tamamen ayrılmış, kamulaştırılacak gayrimenkulün büyük veya küçük kıtada olmasına bakılmaksızın, umumî menfaat kararını verecek merci, lehine kamulaştırma yapılacak olanlar bakımından tesbit edilmiştir.

Yine 1295 tarihli İstimlâk Kararnamesine göre iki veya daha ziyade vilâyetler arasında Devlet adına yapılacak kamulaştırmalarda, umumî menfaat kararı, Danıştay tarafından verilmekte idi. Yeni kanuna göre bu gibi hallerde umumî menfaat kararı Bakanlar Kurulu tarafından verilmektedir.

#### UMUMİ MENFAAT KARARININ TASDİKİ :

Yukarıda saydığımız merciler tarafından verilen umumi menfaat kararı, «idari vesayet ve murakabe» sistemine uyularak, hiyerarşik makamlar tarafından tasdiki usulü kabul edilmiştir.

Buna göre umumi menfaat kararları :

- 1) Köy ihtiyar meclisleri ve belediye encümenleri kararları, kazalarda kaymakamın, vilâyet merkezlerinde valinin,
  - 2) Kaza idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,
  - 3) Kamu müesseseleri idare meclisleri veya yetkili idare uzuvları kararları, murakabesine tabi oldukları bakanın,
  - 4) Hususi şahıslar lehine köy, belediye, özel idarece verilen kararlar, valinin,
- tasdiki ile tekamül ederler.

Kanun altıncı maddesile iki önemli istisna kabul etmiştir. Bunlardan biri, bakanlıklar veya bakanlar kurulu tarafından verilen umumi menfaat kararları tasdikten vareste tutulmuştur.

İkinci istisna ise, «tasdikli imar plânına veya alâkadar vekâletlerce tasdikli hususi plân ve projesine göre yapılacak inşaat ve tesisler için ayrıca umumi menfaat kararı alınmasına ve tasdikine lüzum» olmadığı keyfiyetidir. Burada iki hususu birbirinden ayırmak lâzımdır: Bunlardan birincisi «tasdikli imâr plânı» diğeri ise «tasdikli hususî plân ve proje» dir.

Birinci halde, yani tasdikli imar plânının tatbikinde belediyelere büyük kolaylıklar sağlanmıştır. İmar plânına göre yapılacak kamulaştırmalarda artık umumi menfaat kararı almaya lüzum kalmamıştır. Bu suretle belediyeler bazı formalitelerden kurtulmuş olmaktadır.

İkinci halde ise, yine idare tarafından yapılacak tesisler için plân ve projelerin ilgili bakanlıklar tarafından tasdik edilmiş olması halinde, ida-

re umumi menfaat kararı almak ve bunu tasdik ettirmek külfetinden kurtulmaktadır.

Kanaatimizce, kanunkoyucu burada fert aleyhine oldukça tehlikeli durumlar yaratabilecek bir hüküm koymuştur. Zira, mücerret plân ve projenin tasdik edilmiş olması, o işin muhakkak «idarenin kanunen ifasına memur bulunduğu âmme hizmetinin veya teşebbüsün yürütülmesine lüzumlu» olduğunu ve bu işte «umumi menfaat» bulunduğunu göstermez.

Kanunkoyucu, bu alanda daha da ileri giderek «umumi menfaat kararı alınmasına ve tasdikine lâzım olmıyan hususlardan dolayı Şûrayı Devlete dava» açılmıyacağını tasrih etmiştir.

Ferdin haklarını tehlikeye düşüren bu durum karşısında, ferde idari kaza yolunu kapamak; Anayasa'nın 51 ve 74 cü maddeleriyle kabili telif değildir. Anayasanın 74 üncü maddesinde «umumi menfaatler için lüzumu, usulüne göre anlaşılmadıkça ...bir kimsenin... mülkü istimlâk olunamaz.» denilmektedir.

Burada bir noktaya daha işaret etmek yerinde olur. İmar plânının tatbikinden doğan ihtilâflar, tatbikatta, idari dava konusu olmaktadır. «Bugün Devlet Şûrasında buna müteallik binbir mevzu görülmektedir. Yani plân ve şehir haritası tatbikinden mütevellit ihtilâflar idari kaza mevzuu ittihaz ediliyor. Bir şey ki, aslında idari kazaya gidiyor, fakat asla tevfikân yapılan muamele Devlet Şûrasına gitmiyor, o halde herhangi bir tasarrufun dava mevzuu olup olmayacağını takdirini Devlet Şûrasına bırakmak idare hukukuna daha uygun düşer.» (5)

#### **Kamulaştırılacak mülkün tesbiti:**

Umumi menfaat kararının tekamülünden sonra kamulaştırmaya konu olacak gayrimenkulün kesin bir şekilde tesbiti gerekmektedir. Bunun için idare: hudut, yüzölçümü ve cinsini gösterir ebatlı plân ve krokisini hazırlatacaktır. Tapu ve vergi kayıtlarından ve haricen yaptıracığı araştırma ile malsahibini yoksa zilyedini tesbit ettirecektir.

#### **KIYMET TADİRİ :**

Yeni kanunla, kamulaştırılacak gayrimenkule kıymet takdiri işinde, eski mevzuatta göze çarpan aksaklıkların giderilmesine çalışılmıştır.

Takdiri kıymet komisyonlarının teşekkül tarzı ve üyelerinin seçilmesi, kamulaştırılacak gayrimenkulün belediye veya köy hudutları içinde olmasına göre değişmektedir.

Eğer, kamulaştırılacak mülk belediye hudutları içinde ise; takdiri

(5) İhsan Aktürel (Yozgat), Zabıt Ceridesi, Devre X, Cilt 13, sah. 838, 1956. 3

kıymet komisyonunun üyelerini belediye encümeni seçmektedir. Takdiri kıymet komisyonları, ikisi belediye üyesi ikisi aynı beldedeki mülk sahiplerinden ve biri de fen adamından olmak üzere beş kişiden teşekkül etmektedir.

Eğer, kamulaştırılacak mülk **köy hudutları** içinde ise, takdiri kıymet komisyonu üyelerini köy ihtiyar heyeti seçmektedir. Bu takdirde, takdiri kıymet komisyonu üyelerinin ikisi köy ihtiyar meclisi üyeleri, ikisi aynı köydeki mülk sahipleri arasından seçilir ve buna bir de fen adamı iştirâk eder.

Takdiri kıymet komisyonu üyeleri iki yıl için seçilirler ve en yakın sulh mahkemesi önünde yemin ederler.

Komisyonların bu şekilde teşkili ile bitarafılıklarının teminine çalışılmıştır. Komisyon kararlarını ekseriyetle verir, muhalif kalanlar muhalefet şerhi yazmak mecburiyetindedir.

#### **Kıymet takdirinde takip edilecek usul :**

Kanununun 11 inci maddesi, kamulaştırılacak gayrimenkule hangi esaslar dairesinde kıymet takdir olunacağını, Anayasanın 74 üncü maddesinde bahsedilen «değer pahanın» nasıl tesbit edileceğini belirtmektedir.

Bilindiği gibi bir mülkün değerinin tesbitinde iki usule başvurulmaktadır. Bunlardan biri objektif, diğeri ise sübjektif usuldür. Objektif usulde, vergiye matrah olan kıymet esas alınmakta, sübjektif usulde ise birikişi elile, kamulaştırma zamanındaki hakiki değeri tesbit ettirilmektedir.

Kamulaştırma mevzuatımızda bu iki usule yer verilmişti. Yeni kanun bu ikiliği kaldırmış ve sübjektif usulü kabul etmiştir.

Yeni kanun, değer pahanın malsahibini zarara sokmıyacak ve idareye büyük bir külfet tahmil etmiyecek şekilde, hakiki değerinin tesbit edilebilmesi için aşağıdaki esasları koymuştur:

Takdiri kıymet komisyonu mahallinde alâkalıları dinledikten sonra gayrimenkulün:

- 1) Cins ve nevini,
- 2) Mesahasını,
- 3) Kıymetine tesir edebilecek bütün vasıf ve unsurlarını ve her unsurunun ayrı ayrı değerini,
- 4) Gayrimenkulün hali hazır durumuna, mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelirini,
- 5) Yapılarda kamulaştırmanın yapıldığı yıl içindeki inşaat fiatlarına göre maliyetini ve bu maliyetten düşülecek yıpranma payını,
- 6) Gayrimenkulün emsalinin kamulaştırmaya takaddüm eden tarihteki alım satım rayicini,

nazara alarak, kamulaştırma bedelini tâyin eder.

**Kısmi kamulaştırmalarda**, kıymet takdiri için de bazı esaslar konmuştur. Burada bilhassa dikkate alınan husus kamulaştırmadan arta kalan kısmın kabili istifade olup olmadığıdır. (6).

Kısmi kamulaştırmalarda, kamulaştırmadan arta kalan kısım, imar mevzuatı ve iktisadi bakımdan kabili istifade değilse, idare gayrimenkulün tamamını kamulaştırmak mecburiyetindedir. Bunun için de, malsahibinin engeç kısmi kamulaştırma kararının kendisine tebliğinden itibaren bir ay içinde idareye yazılı bir müracaatta bulunması lâzımdır.

12 nci maddeye göre, kısmen kamulaştırılan gayrimenkulün değer pahası:

1) Kamulaştırmaya tâbi olmıyan kısmın kıymetinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik hasıl olmamış ise, kamulaştırılan kısmın kıymetile;

2) Kamulaştırmaya tâbi olmıyan kısmın kıymetinde kamulaştırma sebebiyle düşüklük hasıl olduğu takdirde bu düşüklük miktarı tesbit edilerek kamulaştırılan kısmın kıymetine ilâve suretiyle;

3) Kamulaştırmaya tâbi olmayan kısmın kıymetinde kamulaştırma sebebiyle artma hasıl olmuş ise, artış miktarı tesbit edilerek kamulaştırılan kısmın kıymetinden tenzil edilmek suretiyle;

tesbit olunur.

Bu son halde idarenin muhtemel keyfiligini önlemek için, yapılacak indirmenin kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamayacağı hakkında hüküm konmuştur. Şayet böyle bir indirme yapılmış ise, o gayrimenkul için ayrıca «değerlenme resmi» de alınmayacağı tasrih edilmiştir.

## TEBLİĞ İŞLERİ :

Yeni kanun tebliğ işlerine önem vererek, tebliğ işleminin muntazam ve iyi bir şekilde cereyan etmesini temin için, tebliğ işleriyle noterleri vazifelendirmiştir. Tebliğ işlerinde, Noter kanunu ile Hukuk Muhakemeleri Usulu kanunundaki esasların cari olacağını kabul etmiştir.

Kanun prensip olarak, doğrudan doğruya ve ikametgâha noter vasıtasıyla tebliğ esasını kabul etmiştir. Ancak araştırmalar sonunda ikametgâhı tesbit edilemeyenlere ilân yolu ile tebliğ yapılabilecektir. Eğer kamulaştırılacak yer, 2613 ve 5602 sayılı kanunlara göre kadastro yapılmış saha içinde ise, malsahibinin adresi tesbit edilse bile hem noter vasıtasıyla

(6) Belediye İstimlak Kanununun 9. cu maddesini değiştiren 4633 sayılı kanunda buna benzer hükümler mevcuttur.



ikametgâhına ve hem de ilân yolule tebliğat yapılması usulü kabul edilmiştir. Bu hükümle varılmak istenilen gaye, hakiki malsahibini muhtemel zarardan korumaktır.

Köylerde yapılacak kamulaştırmalar için, noter elile tebliğ işleminin yapılması çok külfetli ve bazı hallerde işi sürümcedede bırakacağı düşünülerek, köy ihtiyar meclisi huzurunda şahsa yapılacak tebliğ yeterli görülmüş ve ilân keyfiyeti de basitleştirilmiştir.

Tebliğ işleriyle ilgili 13 üncü maddede, tebliğ varakasının ve ilânın neleri ihtiva edeceği açıkca tesbit edilmiştir.

Buna göre :

- 1) Kamulaştırılacak yerin plân veya ebatlı krokisi,
- 2) Kamulaştırma kararı,
- 3) Takdir olunan kıymet,
- 4) Kamulaştırmanın hangi idare lehine yapıldığı,
- 5) İhtilâf halinde husumetin kime teveccüh edeceğinin belirtilmesi, icap etmektedir.

#### KAMULAŞTIRMA MUAMELESİNE İTİRAZ :

Kamulaştırma kararları aleyhine Danıştay'da idari dava açmak mümkündür. Yeni kanun dava hakkını kamulaştırılan gayrimenkul üzerinde mülkiyet ve mülkiyetten gayri ayni hakkı haiz olanlara ve hatta tapuda kayıtlı olmayan gayri menkuller hakkında zilyetlerine tanımıştır.

Dava hakkı, ikametgaha yapılan tebliğlerde, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün, ilânen yapılan tebliğlerde, son ilân tarihinden itibaren 30 gündür.

Daha evvelce bahsettiğimiz gibi, bunun bir istisnası vardır o da umumi menfaat kararı alınmasına ve tasdikine lüzum olmıyan kamulaştırma muamelelerinden dolayı Danıştay'da dava açılmıyacağı keyfiyetidir.

#### Kamulaştırma bedeline itiraz:

Takdir edilen kamulaştırma bedeline ve maddi hatalara karşı ilgililer, gayrimenkulün bulunduğu mahal asliye hukuk mahkemesine tebliğ tarihinden itibaren 15 gün ve ilânen tebligatta son ilân tarihinden itibaren 30 gün içinde dava açabilirler.

Eğer kamulaştırma muamelesi hakkında Danıştay'da bir dava açılmış ise, adliye mahkemesinde açılacak davanın süresi, Danıştay kararının kesinleştiği tarihten itibaren başlar.

Böyle bir hüküm konmasından maksat, Danıştayca kamulaştırma muamelesinin iptali cihetine gidilmesi halinde bedel artırılması hakkında davanın mesnedi kalmıyacağı düşüncesidir.

Mahkemelerde bedele ait ihtilâflar bilirkişi elile hallolunur. Bilirkişilerin seçilmesinde taraflar ve hakim bazı kayıtlara tâbi tutulmuştur. İl genel meclisleri veya köy ihtiyar meclisleri tarafından seçilen bilirkişi adayları arasından 5 kişilik bilirkişi heyeti tarafların ittifakiyle aksi halde resen hakim tarafından seçilir. Zaruret halinde, hakim hariçten de bilirkişi seçebilir.

Bilirkişi heyeti, o gayrimenkule, kamulaştırma muamelesi sırasında takdiri kıymet komisyonunun kıymet takdirinde riayet etmekle mükellef olduğu esaslar dairesinde, kıymet takdir eder.

#### ACELE HALLERDE ELKOYMA:

Kamulaştırma konusu gayrimenkulün süratle gayesine tahsisini temin için, idareye acele hallerde gayrimenkule elkoyma hakkı tanınmıştır.

16 ncı maddede bu husus için aynen şöyle denilmektedir:

«Mahkemede dava açıldığı ve dava neticesine intizar edilmeksizin istimlak olunan gayrimenkule hemen el konulmasına idarece zaruret görüldüğü hallerde, gayrimenkulün takdir olunan kıymeti millî bankalardan birisine, bulunmayan yerlerde malsandığına yatırılarak makbuzu, ilgili evrak suretleriyle birlikte mahkemeye tevdi edilip delil tesbiti istenir.» Buna göre acele hallerde elkoymanın şartlarını şöylece sıralayabiliriz:

1) Adalet mahkemesinde tezyidi bedel için bir dava açılmış olması:

Maddede geçen «mahkeme» tabiri ile adliye mahkemesi kastedilmiştir. Geçici komisyon mazbatasında «bu madde bedel davası derdest iken istimlak mevzuu gayrimenkulün süratle istimlak gayesine tahsisini temin maksadiyle sevk edilmiştir.» denilmek suretile bu husus teyit edilmiştir.

Bundan çıkan netice şudur: Eğer kamulaştırma muamelesi hakkında Danıştay'da bir idari dava açılmış ise idare, bu dava hakkında Danıştay ilamı kesinleşipte gayrimenkul sahibinin adliye mahkemesinde tezyidi bedel davası açıncaya kadar, kamulaştırma konusu olan yere el koyamayacaktır.

2) Hemen el konulmasına idarece lüzum görülmesi; Derhal el koyma zaruretinin tayin ve takdiri idareye aittir.

3) Gayrimenkule takdir edilen kıymetin millî bankalardan birine, olmayan yerlerde mal sandıklarına yatırılmış olması;

4) Mahkemeye müracaat ederek tesbiti delail yaptırılması; lâzımdır.

#### İdare adına tescil:

Kamulaştırılan gayrimenkul tapulu ise, bedel hakkındaki itirazlar kesinleştikten sonra, malsahibi rızası ile ferağ vermediği hallerde, idare mahkemeye müracaat ederek tescil için tapu dairesine bir tezkere yazdırır.

Kamulaştırılan gayrimenkul tapuda kayıtlı değilse, 19 uncu maddede yazılı usul dairesinde mahkeme, gayrimenkulün idare adına tescilini tapu dairesine bildirir.

### **Tahliye:**

Kamulaştırılan gayrimenkulün idare adına tapuya tescilinden sonra, malikin gayrimenkul üzerinde bir hakkı kılmıyacağından, kamulaştırma gayesine tahsis edilmek üzere, gayrimenkulün idareye teslimi gerekir. Gayrimenkulü işgal edenler rızaları ile teslim etmedikleri takdirde, idare icra memuruna müracaat ederek gayrimenkulü tahliye ettirir.

20 nci maddede ayrıca, itiraz ve şikâyetlerin tahliyeyi durdurmayacağı ve mahkemece dahi ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği tasrih edilmiştir. Aynı maddenin son fıkrasına göre «gayrimenkulün tahliyesi sebebiyle malsahibi ve idare tazminat ile mükellef» tutulamıyacaktır. Bu hükümle kamulaştırmadan dolayı, bir akit neticesi gayrimenkulü işgal edenlere karşı, kamulaştırmadan dolayı ne malsahibi ve ne de idare mesul tutulmuştur.

### **KAMULAŞTIRMADAN VAZGEÇME :**

Umumi menfaat kararı alındıktan sonra, kamulaştırmadan idarenin vazgeçebilmesi hali, kanununun 21, 22, 23 ve 24 üncü maddelerinde ayrı ayrı haller için öngörülmüştür.

Birinci hal: İdare, kamulaştırmanın her safhasında tek taraflı olarak, kamulaştırmadan kısmen veya tamamen vazgeçebilir. Dava safhasında kamulaştırmadan vazgeçilmesi halinde, işin ehemmiyetine göre avukatlık ücreti ve mahkeme masrafı idareye tahmil edilir.

İkinci hal: Kamulaştırma maksadının zail olması halinde tarafların anlaşmalarıyla gayrimenkul mal sahibine iade edilir.

Üçüncü hal: Kamulaştırılan yerin kamulaştırma maksadına tahsis edilmemesi halinde, idarenin muvafakatına bakılmaksızın malsahibi tarafından geri alınabilir. Kamulaştırma bedelinin kesinleştiği tarihten itibaren beş yıl içinde kamulaştırma maksadına uygun bir tesisat yapılmıyarak gayrimenkul olduğu gibi bırakılmışsa, malsahibi veya mirascısı kamulaştırma bedelini ödiyerek gayrimenkulü geri alabilir.

### **Acele Hallerde Kamulaştırma :**

Kanunun 27 nci maddesile, bazı hallerde, kıymet takdir muamelesi hariç, kamulaştırma muamelesini sonradan tamamlamak üzere, idareye kamulaştırılacak gayrimenkule elkoyma yetkisi tanınmıştır.

3634 sayılı Millî Müdafaa Mükellefiyeti kanununun tatbikatında memleket savunması veya müstaceliyeti Bakanlar Kurulunca karar atına alınacak veya mahsus kanunlarla derpiş edilen fevkalâde hallerde lüzumlu olan gayrimenkuller, kamulaştırma muamesi sonradan yapılmak üzere idarece elkonulabilecektir. Bunun için idarenin mahkemeye müracaat etmesi ve mahkemenin de yedi gün içinde 11 inci maddede yazılı esaslar dairesinde gayrimenkulün bedelini tâyin ettirmesi ve tâyin edilen bedelin millî bankalardan birine, yoksa malsandığına yatırılması şarttır.

#### NETİCE :

—Çok dağınık olan kamulaştırma mevzuatımızın, bir kanun içinde toplanmaya çalışılmış olmasının tatbikatta ferahlık yaratacağı aşikârdır.

Yeni kanunla, istisnai bir hal olan kamulaştırmada, fert haklarının korunması ön plânda tutulmak istenmiştir. Kıymet takdiri, bedel ihtilâflarının hallinde ve tebligat işlerinde takip edilecek usuller kesin bir şekilde tesbit edilmiştir.

Kamulaştırma işlemlerinden dolayı, Danıştay'da idari dava açılacağı açıkça belirtilmiş olmakla beraber, 14 üncü maddede konan istisna ile dava hakkı oldukça daraltılmıştır. Bilindiği gibi, «tasdikli imal plânına» veya «alâkadar vekâletlerce tasdikli hususi plân ve projesine» göre yapılacak inşaat ve tesisler hakkındaki kamulaştırma işlemleri için idari dava yolu kapatılmıştır.

Ferdin haklarının korunmasını ön plâna alan bir kanunda böyle bir hükmün bulunması Anayasanın ne 51 inci ve ne de 74 üncü maddesile kabili teliftir.