

KAMULAŞTIRMA
HUKUKU'NDA
ACELE KAMULAŞTIRMA
UYGULAMASI

Avukat Sami Saygın YAZICIOĐLU*

* Ankara Barosu Yönetim Kurulu Üyesi.

GİRİŞ

Kamulaştırma Kanunu'nun, 4650, 5999 ve 6111 sayılı yasalar ile değiştirilen şekli, bugün uygulanan güncel halidir. Yazımız konusu acele kamulaştırma davası veya 27. maddesi uygulaması 4650 sayılı yasa ile yapılan değişiklikten etkilenmişse de, sadece madde metninin yorumu ile 27. madde uygulamasının amaca uygun, efektif yapılamayacağı düşünülmektedir.

Bu yazımız ile uygulama ile kanun arasında bağlantı kurulmaya ve okuyucuya konuya ilişkin pratik bilgiler verilmeye çalışılacaktır.

27. MADDE UYGULAMASININ DAYANAĞI VE MUHTEMEL İPTAL SEBEBİ

İdarelerin çoğunlukla süreli projeleri için başvurduğu Acele Kamulaştırma'nın dayanağı, Kamulaştırma Kanunu'nun, 4650 sayılı yasa ile yapılan değişiklikten etkilenen, 27. maddesidir.

Madde metni aynen şu şekildedir:

“3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu'nun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (Değişik ibare: 4650 -24.4.2001 / m.15] “10 uncu” Madde esasları dairesinde ve 15 inci Madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 4650–24.4.2001 / m.15] “10 uncu Madde ye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya” yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. Bu Kanunun 3 üncü Maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.”

Maddenin uygulamaya konulabilmesi için, belirtilen üç halden birisinin varlığı şart olup, aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerle ilişkin ayırımdan söz edilmesinde yarar vardır. Bakanlar Kurulu tarafından alınacak olan kararda; münhasıran bir projeye bağlı bir dizi taşınmaz veya ihtiyaç duyulan mal için acele kamulaştırma kararı verilebilir. Bunun dışında, idareye yapacağı tüm işlemler için genel nitelikli, muğlak ifadelerle verilen acele kamulaştırma yetkisi tartışmaya açıktır.

Nitekim; Danıştay İdari Dava Daireler Kurulu'nun konuya ilişkin güncel görüşünü içeren kararda^[1]: “Dosyanın incelenmesinden, ... 2.3.2007 günlü, ... sayılı yazı ile İçişleri Bakanlığı'na yapılan başvuruda; yenileme alanındaki planların bittiği belirtilerek, bu alandaki kamulaştırmaların 2942 sayılı Yasanın 27 nci maddesine göre yapılabilmesi amacıyla Bakanlar Kurulunca izin verilmesi için gereğinin yapılması istenilmek suretiyle genel bir yetkinin talep edildiği ve hangi taşınmazların, hangi zorunlu nedenlerle acele kamulaştırılmasının istenildiğinin açıklanmadığı, belediyenin başvurusu üzerine, İçişleri Bakanlığının başvuru iletilmesi sonucunda da dava konusu ... günlü, ... sayılı Bakanlar Kurulu Kararının alındığı anlaşılmaktadır.

... günlü, ... sayılı Bakanlar Kurulu Kararında ise; Ankara Tarihi Kent Merkezi kapsamında yer alan ve ... günlü, ... sayılı kararname ile yenileme alanı olarak tespit edilen bölgenin Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından kamulaştırılmasında, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesinin uygulanması, İçişleri Bakanlığının ... tarihli ve ... sayılı yazısı üzerine, anılan Kanunun 27 nci maddesine göre Bakanlar Kurulunca kararlaştırılmıştır, denilmek suretiyle anılan bölgeye ilişkin genel bir acele kamulaştırma yetkisi verilmesi ve böylece acele kamulaştırılacak taşınmazları tespit konusunda tamamen belediyeye takdir hakkı tanınmış olması nedeniyle dava konusu Bakanlar Kurulu kararında 2942 sayılı Yasanın 27. maddesinin amacına ve uygulanma koşullarına uyarlık görülmemiştir.” denilmiştir.

Kararın içeriğinden, Anayasa'nın 13. ve 35. maddesine uygun olarak sınırlandırılacak mülkiyet hakkının ne olduğunun Bakanlar Kurulu kararı ile açıkça ortaya konulması gerektiği, hatta bu kararda acele kamulaştırma sebebinin dahi açıklanmasının istendiği anlaşılmaktadır. Bu şekilde kamulaştırmayı yapacak olan idarenin Anayasa ile güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkını, göreceli bir serbestlikle kısıtlamasının önüne geçilmek istenmiştir.

[1] Danıştay 6. Dairesi'nin 26/05/2008 günlü 2008/2283 E. sayılı kararına yapılan itiraz üzerine İdari Dava Daireler Kurulu'nun 08/07/2008 günlü 2008/691 Y. D. İtiraz sayılı kararı.

DAVADAN ÖNCE YAPILACAK İŞLEMLER

Acele Kamulaştırma Davası, kıymet takdiri hariç olmak üzere, Kamulaştırma Kanunu'nun 7. ve 8. maddelerinde belirtilen işlemler ve 10. maddesine göre açılan Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Ve Tescil Davası'ndan önce yapılması zorunlu olan işlemler tamamlanmadan önce açılabileceği gibi, (taşınmaz malinin tespiti gibi) tamamlandıktan sonra da açılabilir.

Uygulamada hatalı da olsa, Acele Kamulaştırma Davası ile belirlenen bedelin kanunun 8. maddesine göre oluşturulan Kıymet Takdir Komisyonu tarafından da benimsendiği veya komisyonun takdir ettiği bedeli buna uygun olarak değiştirdiği de görülmektedir. Bu işlem; idarenin aldığı kararın, mahkeme tespiti ile desteklenmesine de olanak tanımaktadır.

Madde metninde; her ne kadar değer tespitinin 10. madde esasları dairesinde ve 15. madde uyarınca seçilecek bilirkişiler aracılığıyla yapılacağı düzenlenmesi getirilmişse de bu husus, bir kısım mahkemelerin tüm acele kamulaştırma yargısını 10. ve 15. madde çerçevesinde yapmasını ve değer ön tespitinin uzunca bir zamanda ve en önemlisi de işin amacından uzaklaşarak yapılması sonucunu doğurmaktadır.

DAVANIN NİTELİĞİ VE 10. MADDE DAVASINDAN AYRILAN ÖZELLİKLERİ

Kanunda 5999 sayılı yasa ile değişiklik yapılmadan önce 11. ve 12. maddeye atıf yapılırken değişiklik ile 10. maddeye atıf yapılmış olması isabetli değildir. Bu değişiklik pratikte uygulanamayacak nitelikte olup, acele kamulaştırmanın ruhunu da uygun değildir.^[2]

Halbuki kanunun 10. maddesinde göre açılan bedel tespiti ve tescili davası ile acele kamulaştırma davası, yargılama usulü açısından belirgin farklılıklar göstermekte olup, tüm ayrışmanın kaynağı, 27. maddeye göre açılacak olan davanın niteliğinin sadece bir tespit 10. maddeye göre açılacak olan davanın niteliğinin nihai bedel tespiti ve tapuya tescil olmadır.

[2] “27. maddede Acele Kamulaştırmanın koşulları ve bu koşulların varlığı halinde mahkemeye taşınmaz malın değerinin tespit ettirilip bankaya yatırılmasına ilişkin hususlar düzenlenmiştir. Bunlardan değer tespitiyle ilgili olarak maddenin eski halinde yer alan “11. ve 12. nci” ibaresi yerine “10 uncu” ibaresinin kullanılmış olması, değişik 10. maddenin sadece yargılama usulüne ilişkin hükümleri içerip taşınmazın değerinin tespit usulü ile doğrudan ilgisinin olmaması nedeniyle pratikte uygulanamayacak bir değişikliktir. “Yargıtay 18. Hukuk Dairesi Onursal Başkanı Sayın Muzaffer TUTAR ve eski tetkik hakimlerinden Sayın T. Murat PULAK'ın Eski ve Yeni Kamulaştırma Davaları, Ankara, Adalet, 2006, Cilt 2, syf 1947 de.

Bedel tespiti ve tescil davasında, kamulaştırma öncesi araştırma işlemlerinin tamamının sona ermiş olması nedeniyle, tüm belgelerin dava dosyasına eklenmesi, davalı tarafa duruşma gününü belirtir meşruhatlı davetiye çıkarılması, adresi tespit edilmeyenlere ilan edilmiş tebligat yapılması, keşif sonrası takdir edilen kamulaştırma bedelinin bankaya blokesi için 15 günlük iki kez süre verilmesi gibi ayırıcı unsurlar bulunmaktadır. Yani hem kanunun yüklediği bir kısım özellikli kurallar uygulanmakta, hem de usul kuralları tam olarak işletilmektedir.

Halbuki acele kamulaştırma davasının açılmasının en büyük amacı, 4650 sayılı yasanın 3 madde gerekçesinde yazılı olduğu gibi, lehine kamulaştırma yapılan idarenin mahkemeye müracaatla, mahkemeden 7 gün içinde 15. maddedeki bilirkişiler arasından seçim yaparak taşınmazın değerini tespit etmesini istemesidir.

Aksinin kabulü halinde; daha kanunun 7. maddesine göre ilgililerin dahi kim olduğunu tam olarak tespit etmeyen idareden dava dilekçesinin tebliği istenecek, taraf teşkili sonrası, 10 günlük replik ve düplik aşamaları gelecek, hatta ve hatta rapora yapılması muhtemel itirazlar ile yazılması gereken müzakereler nedeniyle, 27. madde uygulaması adeta bir esas yargılamaya dönüştürülmüş olacaktır.

Acele kamulaştırma yargılamasında göz önünde bulundurulması gereken en önemli unsur, 7 gün içinde değer tespiti yapılması gerekliliğidir. Tüm usul ile hak ve nefes kuralları bu gerçek göz önüne alınarak kullanılmalı ve hak sahiplerinin anlaşma yapmazlarsa esas bedele ilişkin itirazlarını kanunun 10. maddesine göre açılacak olan davada ileri sürebilecekleri unutulmamalıdır.

Esasen mahkemelerin Acele Kamulaştırma Davalarını esas defteri yerine değişik iş defterine kaydetmesi, 7 gün içinde keşif yapılarak bilirkişi incelemesinin tamamlanması gerektiği düşünülmekte ise de uygulamada esas defterlerine kayıt yapılmaktadır. Hazırlanan rapordaki bedelin de bankaya blokesi ile, idare taşınmaza el atma hakkına sahip olacaktır.

Hasım gösterilerek dahi açılma zorunluluğu olmayan, acele kamulaştırma davası ile alınan bilirkişi raporu, sadece ve sadece bir tespit niteliği taşımakta, esas uyuşmazlığı çözen hiçbir yönü bulunmamakta ve açılması muhtemel bedel tespiti ve tescil davasında ise sadece göz önünde bulundurulması gereken bir delil olarak kabul edilmesi gerekmektedir. (Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre açılan tespit davalarının taşıdığı özellikleri dahi tam olarak taşımamakta ve onun kadar güçlü bir delil olarak kabul edilmemektedir.)

Kanunun 27. maddesinde "10. madde" ibaresinin bu hali ile konulması hukuk kuralının gerçek hayatta uygulanamaması sorununu beraberinde getirmektedir. Bu sebeple 27. madde de yazılı hususlar yorumlanırken mutlak surette madde gerekçesinde de vurgulanan, işin acele özelliğini kaybetmemesi ve idarenin gecikme nedeniyle uğraması muhtemel kayıplarının önüne geçilmesi gerekmektedir.

27. madde uygulaması ile tespit edilen bedelin idare tarafından bankaya yatırılması ile kamulaştırma konusu mala el konulma hakkı elde edilmiş olmaktadır. Mahkemece sadece el koyma konusunda karar verilebilecek, tescil ve diğer konularda kesinlikle hüküm kurulmayacaktır.

Bu aşamada uygulamada karşılaşılan diğer bir sorun, yatırılan bedelin hak sahiplerince alınıp alınamayacağıdır. Bedelin bankaya blokesi sonrası, hak sahibi istediği zaman parayı bankadan çekebilecektir. Fakat unutulmamalıdır ki, idare ile anlaşma sağlanmaz ise 10. maddeye göre bedel tespiti ve tescil davası açılacak ve mahkemece daha düşük bir bedel tespit edilirse, aradaki farkın hak sahibinden faizi ile birlikte tahsiline karar verilecektir. Bu konuda, hak sahiplerinin mutlak surette uyarılması yararlı olacaktır.

