

Hukuk Fakültesi Dergisi
Ankara Hacı Bayram Veli University
Faculty of Law Review

ISSN: 2651-4141 e-ISSN: 2667-4068
Cilt / Volume 30 Temmuz / July 2026 Sayı / No. 3

**ANAYASA MAHKEMESİNİN İPTAL KARARLARININ ARDINDAN
KAMULAŞTIRMA SÜRECİNİ YENİDEN DÜŞÜNMEK**

RECONSIDERING THE EXPROPRIATION PROCESS FOLLOWING
THE CONSTITUTIONAL COURT'S ANNULMENT JUDGMENTS

Feiza AĞGÜL KIRICI* 

ÖZET

Anayasa Mahkemesi 25.12.2024 tarihli kararı ile Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinin 14. fıkrasının iptaline karar verdi. Bu karardan bir süre sonra Yüksek Mahkeme, 10.07.2025 tarihli kararı ile Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinin 3. fıkrasının f bendinde yer alan "ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını" ibaresini iptal etti. Yüksek Mahkeme ilk kararındaki Anayasa'ya aykırılık gerekçelendirmesine ikinci kararında da yer verdi ve birbiri ile bağlantılı bu iki kararla devletin mülkiyet hakkına yönelik ihlal iddialarının dile getirilmesinde gerekli ve yeterli mekanizmaları kurma yükümlülüğüne uygun davranmadığına işaret ederek, söz konusu hükümlerin Anayasa'nın 35 ve 40. maddelerine aykırı olduğuna karar verdi. Her iki iptal kararı da Resmi Gazete'de yayımlandıkları gün yürürlüğe girdi. İptal kararları, mülkiyetin el değiştirmesine yol açan tescil hükmünün hukuki dayanağı olan idari işlemin hukuka aykırılığı sorunu henüz çözüme kavuşmadan maliki hakkından eden yasal düzenlemeleri hukuk âleminden sildi. Bununla birlikte mevcut durum, kamu yararı ile bireyin mülkiyet hakkı arasındaki denge sorununu tekrar akıllara getirdi ve kamulaştırma sürecine

* **Dr. Öğr. Üyesi**, Atatürk Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İdare Hukuku Anabilim Dalı/ERZURUM, **E-Posta:** feiza.aggul@atauni.edu.tr, **ORCID:** 0000-0002-9811-1387, **DOI:** 10.34246/ahbvuhfd.1880083.

- **Atıf Şekli/Cite As:** Ağgül Kırıcı, Feiza, "Anayasa Mahkemesinin İptal Kararlarının Ardından Kamulaştırma Sürecini Yeniden Düşünmek", HBV-HFD, 2026, C. 30, S. 3, s. 1457-1482.
- **İntihal/Plagiarism:** Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir./This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.



bir bütün olarak yeniden bakma ihtiyacı doğdu. Bu çalışmada söz konusu ihtiyaca binaen, sürecin iptal gerekçelerine uygun ve fakat hantallıktan uzak biçimde ve idare hukuku terminolojisine uygun doğru kavramlarla yeniden ifadesini sağlayacak yasal düzenlemelere yönelik önerilerde bulunulacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kamulaştırma, Mülkiyet hakkı, Kamu yararı, İdari yargı, Anayasa yargısı.

ABSTRACT

The Constitutional Court ruled on December 25, 2024, to repeal Paragraph 14 of Article 10 of the Expropriation Law. Following the aforementioned judgment, the Constitutional Court, in its judgment dated July 10, 2025, repealed the phrase “and decided to suspend the execution” in subparagraph (f) of paragraph 3 of Article 10 of the Expropriation Law. The Constitutional Court included the reasoning for the unconstitutionality in its first judgment in its second judgment as well, and, with these two interconnected judgments, pointed out that the state did not act in accordance with its obligation to establish the necessary and sufficient mechanisms for raising allegations of violations of property rights, indicating that the provisions in question were contrary to Articles 35 and 40 of the Constitution. Both annulment judgments entered into force on the day they were published in the Official Gazette. The annulment judgments removed from the legal sphere the legal regulations that deprived the owner of his right before the issue of the unlawfulness of the administrative act, which was the legal basis for the registration provision leading to the transfer of ownership, had been resolved. However, the current situation has brought the issue of balancing public interest and individual property rights back to mind and created a need to reexamine the expropriation process as a whole. Based on this need, this study will propose legal regulations to redefine the process in a manner consistent with the grounds for annulment, free from cumbersome procedures, and using the correct concepts in accordance with administrative law terminology.

Keywords: Expropriation, Property right, Public interest, Administrative justice, Constitutional justice.

EXTENDED ABSTRACT

The idea for this study arose following two important annulment judgments issued by the Constitutional Court and recently published in the Official Gazette. The Constitutional Court’s annulment judgments stem from the fact

that the provisions of the Expropriation Law relating to the judicial stage of the expropriation process were structured in a manner that could lead to violations of property rights.

This study first examines how the expropriation process was regulated prior to the 2001 amendments which constituted a significant revision of the existing Expropriation Law No. 2942 of 1983. This is because, prior to the 2001 amendments, although it took a long time for the administration to acquire ownership of immovable property belonging to a private legal entity through expropriation, the process was much more respectful of property rights. This system was changed by Law No. 4650 in 2001. The expropriation process was divided into two stages: administrative and judicial. The entire administrative stage was designed to constitute the expropriation process and the expropriation decision became one of its elements. The Council of State did not accept the possibility of filing a direct annulment lawsuit against the expropriation decision. Law No. 4650 made it mandatory to reach an agreement with the owner for the transfer of the immovable property before proceeding to the judicial stage of the expropriation process and designated this method as part of the administrative stage. If this method was unsuccessful, the administration was required to file a lawsuit in the civil court for “determination of the value of the property and registration of ownership in its name.” It was envisaged that the notice/announcement informing the owner of the first hearing of this lawsuit to be filed by the administration would be made by the civil court and it was accepted that the period for the owner to file a lawsuit for the cancellation of the expropriation would begin after this notice/announcement. The Council of State accepted that the expropriation process would only be completed with this notification/announcement and could be the subject of a lawsuit. The legislator also stipulated that, after this notification/announcement, the owner would be prohibited from transferring the immovable property to any other person. The most fundamental problem leading to property rights violations in the expropriation process, which was reorganized with the 2001 amendment, is that even if the owner has filed a lawsuit in the administrative court for the cancellation of the expropriation process, the lawsuit filed by the administration in the civil court for the determination of the expropriation price and the registration of ownership is not affected by this as a rule. That is, if the administrative court issues a “stay of execution” decision based on a preliminary opinion that the expropriation is unlawful, then the civil court will suspend its proceedings. However, there is no legal provision stating that this suspension will continue until the administrative court’s final decision

becomes final. If no decision to suspend the execution is issued, the civil court may continue its proceedings and decide to register the property in the name of the administration. This process is not designed in accordance with the principle of respect for property rights and weakens the effectiveness of administrative judicial review.

For these reasons, this study aims to propose legal regulations that strike a balance between public interest and property rights following the Constitutional Court's annulment judgments and to revise problematic regulations in the expropriation process.

The first of these proposals is that if an annulment lawsuit has been filed against an expropriation procedure, the continuation of the proceedings by the court of law should be subject to the condition that the decision to be rendered as a result of the annulment lawsuit becomes final and that expropriation annulment lawsuits should also be included in the scope of the "expedited trial procedure," which is a fast-track trial procedure in administrative proceedings. Furthermore, as was the case prior to the 2001 amendment, it is considered more appropriate from the perspective of administrative procedure theory for the expropriation decision to be designed as the final act at the end of the administrative procedure and, under the current system, as a decision that can be issued if the settlement method with the owner is unsuccessful. In addition, the date from which the owner's right of disposal will be restricted should be included among the matters that must be notified to the owner in the notification/announcement to be made by the court. Finally, problematic concepts used in regulations concerning the expropriation process should be reviewed in terms of administrative law terminology.

GİRİŞ

Kamulaştırma, idarenin görev alanına giren kamu hizmetlerinin yürütülmesi için ihtiyaç duyduğu taşınmaz malların mülkiyetini (veya bunlar üzerindeki irtifak hakkını) taşınmazın sahibi olan özel hukuk kişilerinin rızaları olmasa bile iktisap etmesine olanak tanıyan bir süreçtir¹. Bu sürecin temelinde idarenin mülkiyeti elde etmeye yönelik iradesini yansıtan kamulaştırma işlemi yer almaktadır². Anayasamızın "Kamulaştırma" başlıklı 46. maddesinin

¹ Akyılmaz/Sezginer/Kaya, s. 663.

² Akıncı; kamulaştırma kararının kamulaştırma sürecinin kurucu unsuru olduğunu ifade etmektedir. Bkz. Akıncı, s. 486. Zabunoğlu, kamulaştırmanın işlemler dizisinden oluşan bir süreç olup bu dizi içinde en önemli işlemin, kamulaştırma kararının alınması olduğunu ifade

1. fıkrasında; “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar³ kurmaya yetkilidir.” şeklindeki ifadesi ile kamulaştırma, kamu yararı gerekçesiyle bireyin yine Anayasa’nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkına getirilen anayasal bir sınırlama niteliğindedir⁴.

Anayasa’nın 46. ve temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılmasına dair 13. maddesi gereğince mülkiyet hakkına yönelik bu gibi bir müdahalenin usul ve esasları 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda öngörülmüştür. Kamulaştırma, Anayasa’da yer alan ilke ve esaslarla birlikte⁵ Kamulaştırma Kanunu’nda çok aşamalı ve ayrıntılı bir süreç olarak kurgulanmıştır⁶.

Kamulaştırma Kanunu’nun ilk halinde kamulaştırma işlemi ile idarenin mülkiyet hakkını elde etmesi, idari makamların yanı sıra, asliye hukuk mahkemesinin ve kamulaştırma işlemine karşı iptal davası açılmışsa idari yargının dahil olduğu bir sürecin sonunda mümkün olacak şekilde düzenlenmiştir. 2001 tarih ve 4650 sayılı “Kamulaştırma Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile 2942 sayılı Kanun’un öngördüğü

etmektedir. Bkz. Zabunoğlu, s. 604.

Kamulaştırma kararı bulunmadan kamulaştırmanın sonraki aşamalarına geçilemeyeceği hakkında AYM, T. 16.02.2017, B. No. 2015/17451 (RG, T. 05.05.2017, S. 30057).

³ Kamulaştırma Kanunu’nun 4. maddesine göre; “Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.”. İdari irtifak ile sadece idareye mülkiyet hakkından doğan bazı yetkiler sağlanmakta veya malikin bu yetkileri kullanması idare lehine yasaklanmaktadır. Kamulaştırma ile mülkiyetin elde edilmesine ilişkin temel hükümler, idari irtifak tesisi için yapılacak olan kamulaştırma için de geçerlidir.

⁴ AYM, T. 26.05.2016, E. 2015/55, K. 2016/45 (RG, T. 28.06.2016, S. 29756).

⁵ Anayasa’nın 46. maddesinin 2 ve devamı fıkralarında; kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedelinin nakden ve peşin olarak ödeneceği, ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterileceği, kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresinin beş yılı aşamayacağı ve bu halde taksitlerin eşit olarak ödeneceği hükme bağlanmıştır. Yine, kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedelinin, her halde peşin ödeneceği ve taksitle ödemenin kanunen mümkün olduğu hallerde taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faizin uygulanacağı temel ilkeleri belirlenmiştir.

⁶ Yayla, s. 206. Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 227. Benzer ifade için bkz. Zabunoğlu, s. 604-605; Atay, s. 753.

süreçte esaslı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerden en önemlisi, kamulaştırmanın idari aşaması olarak adlandırılan süreçte idarenin mal sahibi ile uzlaşma yoluna gitmesinin zorunlu hale getirilmesidir. Kanun koyucunun satın alma usulü olarak adlandırdığı bu uzlaşma süreci olumlu sonuçlanırsa, kamulaştırma süreci henüz idari aşamada yöneldiği hukuki sonuca ulaşmış olacak, yargı makamlarına gerek kalmadan rızaen mülkiyet el değiştirecektir. Bu sürecin olumlu sonuçlanmaması durumunda ise kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili talebi üzerine asliye hukuk mahkemesi ve kamulaştırmanın iptali istenirse bir de idari yargı devreye girecektir.

I. KAMULAŞTIRMA KANUNU'NUN 2001 YILI DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ÖNCE KABUL ETTİĞİ SİSTEM

2001 değişikliklerinden önceki dönemde kamulaştırma ile mülkiyetin el değiştirmesi süreci bakımından bugünkü çıkarımlarımız için anlam taşıyan bazı hususları vurgulamakta fayda bulunuyor. Kanun'un ilk halinde; kamulaştırma süreci bugün olduğu gibi kamu yararı kararı vermeye yetkili mercilerce kamu yararı kararının alınması ile başlıyor, sonrasında ise onay vermeye yetkili mercilerce onaylanarak kamu yararı kararının tamamlanması gerekiyordu. Sonraki adım, kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi idi. Kamulaştırmadan önce kamulaştırmayı yapacak olan idarenin ihtiyaca uygun olan taşınmazın sınırları, yüzölçümü, cinsini gösterir ölçekli planını yaptırması ve taşınmazın malikini ya da zilyedini tespit ettirmesi gerekiyordu. Taşınmazın belirlenmesinden sonra, taşınmazın bedelinin kamulaştırmayı yapacak olan idare dışında, oluşum biçiminin Kanun'un 10. maddesinde düzenlendiği il veya ilçe kıymet takdir komisyonları tarafından tespit edilmesi gerekliliği öngörülüyordu. Kıymet takdir komisyonlarınca Kanundaki ölçütlere göre belirlenen bedel bir rapor ile idareye sunuluyor ve ardından idarece kamulaştırma kararı alınıyordu⁷. Ayrıca, Kanun'un 7. maddesine göre, kamulaştırma kararının ardından idarece taşınmazın kayıtlı olduğu tapu idaresine kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesinin bildirilmesi gerekiyordu. Alınan kamulaştırma kararı, Kanun'un 13. maddesine göre, tespit edilen bedelin veya ilk taksitinin milli bir bankaya depo edilmesinden sonra noter yoluyla ilgililere tebliğ, adreslerine tebliğ yapılamayanlar için ilan olunuyordu. Kanun'un 25. maddesinde ise hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından 13. maddeye göre yapılacak tebligatın ardından

⁷ Günday, s. 261, dn. 238.

kamulaştırma işleminin başlayacağı hükme bağlanmıştı. Diğer bir deyişle kamulaştırma kararının tebliğ/ilanından sonra taşınmazın maliki veya diğer ilgililer dava açma haklarını kullanabileceklerdi⁸. Nitekim Kanun, tebliğ/ilan tarihinden itibaren 30 gün içerisinde malik ve diğer ilgililerin idari yargıda kamulaştırma işleminin iptalini dava edebilecekleri gibi, yine aynı süre içinde taşınmaz mal için belirlenen bedeli düşük buldular ise asliye hukuk mahkemesinde bedel artırım davası ve yine varsa maddi hataların düzeltimi davası açabileceklerini hükme bağlıyordu. Kanun'un 14. maddesine göre; idari yargıda kamulaştırmanın iptali dava edildi ise idari yargı kararının kesinleşmesinin ardından⁹ adli yargıda dava açma süresi işlemeye başlayacaktı. Bunun yanında Kanun, idareye de kendisince belirlenmeyen taşınmaz bedelini yüksek buldu ise kamulaştırma belgelerini tebliğ için notere verdiği tarihten itibaren 60 gün içerisinde asliye hukuk mahkemesinde bedel indirim davası ve yine maddi hatalar için düzeltim davası açabilme hakkı tanımıştı.

Bu kurguda mülkiyetin idareye geçmesi, Kanun'un 25. maddesine göre; malik, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açtı ise kamulaştırma işleminin idari yargı yönünden kesinleşmesi ile olmaktaydı. Kanun'un 17. maddesine göre, malikin idari veya adli yargıda dava açmadığı hallerde veya bu konuda açılan davaların kesinleşmesine rağmen mal sahibinin tapuda ferah vermediği hallerde ise, idarenin, takdir olunan veya artırılan taşınmaz bedelinin tamamını milli bir bankaya yatırdığına dair belgeleri asliye hukuk mahkemesine vermesi üzerine asliye hukuk mahkemesince tescile karar verilebilecekti¹⁰.

⁸ Kanun'un 31 maddesinde; kamulaştırma kararının tebliğinden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik yasaktır denilmek suretiyle malik açısından tebliğ ile başlayan borcun ne olduğu gösterilmiştir.

⁹ Adli yargıda açılacak davada 30 günlük süre, idari mahkemenin kararın süresinde kanun yoluna götürülmemekle kesinleşmesi tarihinden itibaren; kararının temyiz veya karar düzeltme yoluna götürülerek kesinleşmesi halinde ise kesinleşen kararın tebliği tarihinden itibaren işlemeye başlayacaktır.

¹⁰ 17. maddede asliye hukuk mahkemesinin tarafları derhal davet ederek, gelmemeleri halinde gıyaplarında, sunulan belgeleri inceleyerek ve kamulaştırma usulüne uygun şekilde tamamlanmış ise taşınmaz malın idare adına tesciline karar vereceği hükme bağlanmaktadır. Bu noktada Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinin 2. fıkrasının; "*Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.*" hükmü uyarınca mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı hallerde mahkeme kararı üzerine yapılacak tescilin kurucu değil açıklayıcı mahiyet taşıdığını belirtmek gerekir. Ancak malikin tasarruf işlemlerini yapabilmesi ve üçüncü kişilerin eski kayda güvenerek hak kazanması tehlikesini ortadan kaldırmak

Öte yandan Kanun'un satın alma usulü başlığını taşıyan 8. maddesi ile kamulaştırma kararı alan idareye kamulaştırma işleminin her safhasında kendi kuracağı komisyon marifetiyle belirleyeceği bedel üzerinden malik ile uzlaşma yoluna gidebilme imkanı tanınmış, bu yol ile satın alınan taşınmaz malın kamulaştırma yolu ile alınmış sayılacağı hükme bağlanmıştı.

II. KAMULAŞTIRMA KANUNU'NDA 2001 YILI DEĞİŞİKLİKLERİNDEN SONRA KAMULAŞTIRMA SÜRECİ: İDARİ VE ADLİ AŞAMA

2942 sayılı Kanun'un, 4650 sayılı Kanunla değişik 8. maddesi ile yürütülmesi zorunlu bir usul olarak öngörülen satın alma usulü sonunda mülkiyetin devralınması hali bir kenara bırakılacak olursa, 4650 sayılı Kanun'dan sonra da kamulaştırma ile mülkiyetin el değiştirmesi, idari makamların yanı sıra asliye hukuk mahkemesinin katıldığı bir sürecin sonuna bağlanmıştır. İdari yargıda kamulaştırmanın iptali davası açılmasının sürece etkisi ise her durumda tescili engellemeyecek biçimde yeniden düzenlenmiştir. 4650 sayılı Kanun'un ardından, kamulaştırma sürecinde akış, idarece yürütülen kısım ve asliye hukuk mahkemesince yürütülen kısım olmak üzere idari aşama ve adli aşama şeklinde ikiye ayrılarak incelenebilir.

A. Kamulaştırma Sürecinde İdari Aşama= Kamulaştırma İşlemi Kurgusu

2001 yılında getirilen yeni sistemde kamulaştırma sürecinin, yetkili mercilerin onayına tabi olacak olan kamu yararı kararı ile başlaması, kamulaştırılacak taşınmazın belirlenerek ölçekli planının yapılması, malik veya zilyetlerinin belirlenmesi şeklindeki akışında bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak daha önce, kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesinden sonra, kamulaştırma bedelinin idare dışında il veya ilçe kıymet takdir komisyonları tarafından tespit edilmesinin ardından son aşamada kamulaştırma kararı alınıyor, tapu siciline şerh veriliyor ve alınan kamulaştırma kararı noter marifetiyle tebliğ veya ilan olunarak, karar ilgisine bildiriliyordu. Nihai işlem olarak ortaya çıkan kamulaştırma kararının bildirilmesinin ardından işlemin iptali idari yargıdan talep edilebiliyordu. Yeni sistem ile kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesinin ardından kamulaştırma bedelinin il veya ilçe kıymet takdir komisyonları marifetiyle belirlenmesi gerekliliğine son verilmiş, bu aşama süreçten çıkarılmıştır. Taşınmazın belirlenmesinden sonra kamulaştırma

bakımından açıklayıcı tescil yine de önem taşır. Bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 235.

bedeli belirlenmeden kamulaştırma kararının alınması mümkün kılınmıştır¹¹. Kamulaştırma kararı alan idare, kamulaştırmanın tapu siciline şerhini tapu idaresine bildirecektir. Kamulaştırma kararının alınmasından sonra idarenin, Kanun'un 8. maddesinde yapılan değişikliklerle bir sonraki zorunlu aşama olarak satın alma usulünü uygulaması gerekmektedir. Bu aşamada ise idarenin kendi bünyesi içinde, kamulaştırma kararı verdiği taşınmazla ilgili tahmini bedel tespit işlemlerini yapmak üzere bir kıymet takdir komisyonu ve bu komisyonun belirlediği bedel üzerinden pazarlıkla satın alma veya trampa işlemlerini yapmak üzere bir uzlaşma komisyonu görevlendirmesi gerekmektedir. Son olarak idare, tahmini bedeli belirtmeksizin malike hakkında kamulaştırma kararı verilen taşınmazı pazarlıkla veya trampa yoluyla devralmak istediğini bildirir resmi taahhütlü bir yazı tebliğ edecektir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından bu tebliği takip eden on beş gün içinde idareye olumlu bildirimin yapılması durumunda komisyonca belirlenen tarihte görüşmeler yapılacak ve anlaşmaya varılması halinde bir anlaşma tutanağı düzenlenecektir. Bu tutanağın tanzimi tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde tutanakta belirtilen bedelin idarece hazır edilmesi üzerine, anlaşma tutanağına ve kamulaştırma öncesi taşınmazın tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya istinaden tapu idaresince tescil gerçekleştirilecektir. Tescilden sonra anlaşma bedeli malike ödenecektir. Kanun koyucu, satın alma usulü neticesinde elde edilen mülkiyetin kamulaştırma yoluyla elde edilmiş sayılacağını ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya ve bedeline karşı dava açılmayacağını hükme bağlamıştır. Malikin kendisine yapılan bildirimle rağmen idareye başvurmaması veya uzlaşma görüşmelerinden sonuç alınamaması durumunda ise kamulaştırma satın alma usulü ile yapılamamış olacaktır. Bu noktadan sonra mülkiyeti elde etmek isteyen idarenin asliye hukuk mahkemesinde kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın kendi adına tescili için dava açması gerekecektir.

Yeni sistemde malike bildirilmesi gereken bir kamulaştırma kararı bulunmamaktadır. Malik kamulaştırmadan ilk kez kendisine satın alma usulünün bildirildiği yazı ile haberdar olmaktadır. Ancak bu bildirim kamulaştırmanın değil, satın alma usulünün bildirimidir. Kamulaştırma bedelinin tespiti ve bu bedele dayalı olarak yürütülecek satın alma usulü idari aşamanın parçalarıdır. Fakat kamulaştırma kararının alınmasından sonraya ertelenmiş olan parçalardır. Kanun koyucu, satın alma usulünden sonuç alınamaması üzerine kamulaştırma kararının verileceği gibi bir düzenleme

¹¹ Günday, s. 261, dn. 238; Şahin, Kamulaştırma, s. 628.

yapsaydı malike tebliğ edilecek olan karar kamulaştırma kararı/işlemi olacaktı. Böylece yürütülen idari sürecin sonunda, uzlaşma gerçekleşmemişse, kamulaştırma kararı verilecek, malik de kendisine bildirilen bu nihai işlemin mevzuatta öngörülen ilke ve esaslar ile usul kurallarına uygun olmadığını düşünüyorsa iptalini dava edebilecekti. Bunun yerine, kamulaştırma kararının ardından idari aşamanın devam etmesi ve satın alma usulü gerçekleşemez ise adli aşamaya geçilmesi tercih edilmiştir.

2001 değişikliği ile 25. maddede de değişiklik yapan kanun koyucu daha önce dava hakkının kullanılması bakımından kamulaştırma işleminin noter yoluyla tebliğ/ilan üzerine başlayacağını hükme bağlamışken, bu kez kamulaştırma işleminin asliye hukuk mahkemesince çıkarılacak meşruhatlı davetiye/ilan ile başlayacağını hükme bağlamıştır. Dolayısıyla hükme göre; malikin kamulaştırma işlemine karşı açacağı iptal davası için asliye hukuk mahkemesince yapılacak duruşma tebliğini beklemesi gerekmektedir.

Değişiklikle yaratılan kurguda adeta idari aşamanın tamamı kamulaştırma işlemini oluşturmakta¹² ve bu işlemde asliye hukuk mahkemesince yapılacak tebliğ/ilan üzerine iptal davasına konu edilebilmektedir¹³. Hal böyle olunca kamulaştırma kararının dava edilmesi ile kamulaştırma işleminin dava edilmesi de aynı anlamı taşımamaktadır. Nitekim Danıştay, asliye hukuk mahkemesince yapılacak tebliğden önce açılan davaları zamanından önce açılmış kabul ederek, kamulaştırma işleminin henüz tekemmül etmediğine¹⁴ ve aynı gerekçe ile malike satın alma usulünü bildiren uzlaşmaya çağrı yazıları üzerine açılan kamulaştırmanın iptali davalarının da usulden reddedilmesi

¹² Danıştay, kamulaştırma işlemine karşı açılacak iptal davasında idari aşamada satın alma usulünün doğru işletilmemesini kamulaştırma işlemini sakatlayan bir sebep olarak görüp bu işlemleri iptal etmektedir. Bkz. D. 6. D, T. 16.04.2008, E. 2008/353, K. 2008/2371 (<https://www.lexpera.com.tr>).

¹³ Danıştay’a göre, asliye hukuk mahkemesince yapılacak tebliğ ile kamulaştırma işlemi tekemmül etmekte (tamamlanmakta), iptal davasına konu edilebilecek kesin ve yürütülebilir bir işlem hüviyeti kazanmaktadır. Bkz. D. 6. D, T. 30.01.2007, E. 2004/718, K. 2007/454 (<https://www.lexpera.com.tr>). Danıştay, kamulaştırma işleminin adli ve idari aşamaları olan karma bir işleme dönüştüğünü kabul etmektedir. Bkz. D. 6.D, T. 10.09.2015, E. 2015/7660, K. 2015/5138 (<https://www.lexpera.com.tr>). Kamulaştırma işleminin değil kamulaştırma sürecinin idari ve adli aşamalarının bulunduğu, kamulaştırma işleminin ise katıksız bir idari işlem olduğu yönünde; Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 228, dn. 15. Kamulaştırma işleminin salt idari işlem olduğu yönünde; Kalabalık, s. 406. Kamulaştırma işlem türünün kamu kudretinin kullanılması sonucunda oluşan idari ve adli aşamaları bulunan bir işlem olduğu yönünde; Atay, s. 753.

¹⁴ D. 6. D, T. 06.01.2003, E. 2001/6861, K. 2003/34; D. 6. D, T. 11.04.2006, E. 2004/982, K. 2006/1855 (Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 32, dn. 52).

gerektiğine karar vermektedir¹⁵.

Buna karşılık doktrinde malikin, kamulaştırma kararını öğrendiği andan itibaren kamulaştırmanın iptalini dava edebileceği¹⁶, kamulaştırma kararının kendi başına hukuki etki yaratan icrai bir işlem olduğu da ifade edilmektedir¹⁷. Bu görüş sahiplerine göre; hakkında kamulaştırma kararı verilmekle, karara konu taşınmaz, hukuk âleminde mülkiyeti idareye geçmesine karar verilmiş taşınmaz statüsüne sokulmaktadır¹⁸. Kamulaştırma kararı diğer idari işlemler gibi yetkililerce kabul ve imza edilmekle tamam olmakta, ilgililerin hukuki durumlarında birtakım değişiklikler yaratmaktadır¹⁹. Esasen kamulaştırma işleminin yöneldiği hukuki sonuç mülkiyet hakkının elde edilmesidir. Ancak ne kamulaştırma kararı alınmakla ne de asliye hukuk mahkemesince yapılan tebligatla mülkiyet el değiştirmektedir. Kanun'un 31. maddesinde taşınmaz malın başkasına devrinin asliye hukuk mahkemesince yapılacak tebliğ/ilandan sonra yasak olduğu belirtilmek ve aksi davranış için ceza öngörülme²⁰ suretiyle malikin mülkiyet hakkından doğan yetkileri sınırlandırılmıştır. Mülkiyetin el değiştirmesi ise satın alma usulünden sonuç alınması hali dışında, 4650 sayılı Kanunla değişik 25. madde gereğince, kamulaştırma sürecinin sonunda asliye hukuk mahkemesinin vereceği tescil hükmü ile olacaktır. Bu sebeple tescil hükmüne dek var olan ancak sınırlandırılmış bir hukuki etkiden bahsedilebilir²¹. Burada, asıl olarak, kamulaştırma kararının idari aşamanın unsurlarından biri haline getirilip, nihai işlem olarak tasarlanmamasının yarattığı bir sorundan bahsedilmesi gerekir.

¹⁵ D. 6. D, T. 04.11.2004, E. 2003/1685, K. 2004/5335 (Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 30, dn. 47); D. 6.D, T.12.09.2012, E. 2009/6631, K.2012/4096 (Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 225, dn. 10).

¹⁶ Çağlayan, s. 460. Ulusoy, s. 685-686. Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 227-228.

¹⁷ Ulusoy, s. 685-686. Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 227-228.

¹⁸ Ulusoy, s. 685.

¹⁹ Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 228.

²⁰ Kanun'un "Cezalar" başlıklı 33. maddesinde 31. maddenin (b) bendine aykırı hareket edenler için altı aydan iki yıla kadar hapis cezası ile para cezası öngörülmüştür.

²¹ Bu noktada taşınmaz malikinin asliye hukuk mahkemesince yapılacak tebligat, kendilerine tebligat yapılmayanların ise ilan gününden itibaren 30 gün içinde kamulaştırma işlemine karşı dava açabileceklerinin belirtildiği 14. maddenin nasıl yorumlanması gerektiği önem kazanmaktadır. Yazılı bildirimin amacı muhatabin işleminden haberdar edilmesi olup, yazılı bildiriminin dava açma süresinin başlayacağı değil, biteceği tarihin hesaplanması bakımından önem taşıdığı yorumu için bkz. Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 228-229. Aksi yönde; Gözler, s. 1000.

B. Kamulaştırma Sürecinde Adli Aşama

Kanun'un 4650 sayılı Kanunla tamamen değiştirilen 10. maddesine göre; satın alma usulünden sonuç alınamaması halinde idarenin taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinde kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın kendi adına tescili için dava açması gerekecektir²². Böylece kamulaştırma sürecinin adli aşaması başlamış olacaktır. 10. maddenin 2. fıkrasına göre; idarenin başvurusu üzerine mahkemenin, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idarece verilen belgelerin birer örneğini de ekleyerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara ise ilan yoluyla tebliğ ederek, duruşma davetinde bulunması gerekmektedir.

10. maddenin 3. fıkrasına göre; mahkemece yapılacak tebligatta şu hususlar belirtilecektir;

“a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü, b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları, c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı, d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri, e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği, f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği, g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı, h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün

²² Kanun'un 8. maddesi uygulanmadan 10. maddeye göre dava açılması durumunda dava şartı yerine getirilmediği için açılan bedel tespit ve tescil davaları reddedilmektedir. (Kutlu Gürsel, s. 229). Yargıtay, reddi gerekirken davanın esasına girip idare adına tescile karar verdiği durumlarda asliye hukuk mahkemesinin kararının, yoklukla malul olduğunu ifade etmektedir. Bu kararlar Yargıtay tarafından; mahkemece taşınmazın idare adına tesciline ilişkin kaydın iptaline ve taşınmaz bedelinin idareye iadesine karar verilmek üzere bozulmaktadır. Bkz. Y.18. HD, T. 25.04.2002, E. 2002/3179, K. 2002/4750 (Çınar, s. 161); Y.5. HD, T. 26.03.2004, E. 2004/2413, K. 2004/3700 (Çınar, s. 162); Y. 5. HD, T. 08.02.2005, E. 2004/10373, K. 2005/858. (Çınar, s. 158); Y.5. HD, T. 11.03.2005, E. 2005/822, K. 2005/2501 (Kutlu Gürsel, s. 230, dn. 124); Y.5. HD, T. 02.03.2021, E. 2019/10483, K. 2021/2456 (Çınar, s. 154).

içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği”

Asliye hukuk mahkemesince yapılacak tebligat üzerine malik, kamulaştırma işlemine karşı dava hakkı başlıklı 14. madde gereğince tebliğ/ ilan tarihinden itibaren 30 gün içinde idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açabilecektir. 10. maddenin 14. fıkrasına göre de **“idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde asliye hukuk mahkemesince iptal davası bekletici mesele yapılarak bunun sonucuna göre işlem yapılacaktır.”** Kanun koyucu yalnız yürütmenin durdurulması kararı verilmesi durumunda asliye hukuk mahkemesince bekletici mesele yapılması zorunluluğunu kabul etmiş²³, bunun dışında sürece devam edilmesini öngörmüştür. Diğer bir deyişle yürütmenin durdurulması kararı verilmediği müddetçe bir yandan idari yargıda kamulaştırmanın hukuka aykırılığı sorunu incelenirken, diğer yandan asliye hukuk mahkemesince bedel tespit ve tescile ilişkin işlem ve muamelelere devam edilecektir.

Nitekim 10. maddenin 5 ve devamı fıkralarında; asliye hukuk mahkemesince yapılacak ilk duruşmada tarafların bedel konusunda anlaşmaya davet edileceği, anlaşma sağlanırsa bu bedelin kamulaştırma bedeli olarak kabul edileceği belirtilmektedir. Kamulaştırma bedeli olarak anlaşılan miktarın idarece peşin ve nakit olarak hak sahibi adına 15 gün içinde²⁴ bankaya yatırılması ve buna ilişkin makbuzun mahkemeye ibraz edilmesi üzerine de mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilecektir²⁵. Tarafların bedelde anlaşamaması halinde ise kamulaştırma bedeli, mahallinde yapılacak keşif ve Kanun’un 15. maddesine göre belirlenecek bilirkişilere başvurmak suretiyle mahkemece

²³ Asliye hukuk mahkemesinin iptal davasını bekletici mesele yapıp bunun sonucuna göre işlem yapacağı ifadesinden hukuk mahkemesinin iptal veya redde ilişkin idari yargı kararının kanun yolu aşamasını da bekleyip beklemeyeceği anlaşılamamaktadır. Doktrinde Günday, yürütmenin durdurulması kararı üzerine, asliye hukuk mahkemesinin iptal davasının kesin hükümle sonuçlanmasını bekleyeceğini, bunun sonucuna göre kendi davasını kabul veya reddedeceğini ifade etmiştir. Günday, s. 264. Benzer şekilde Gözler, “*Yani idare mahkemesi kamulaştırma kararı hakkında yürütmeyi durdurma kararı verirse, asliye hukuk mahkemesi, idari yargıda açılan davayı bekletici mesele olarak kabul edecek ve davayı iptal davası kesin hükümle sonuçlanıncaya kadar bekletecektir.*” şeklinde hükmü açıklamıştır. Gözler, s. 1000. Kutlu Gürsel, yürütmenin durdurulması kararı verilmediği hallerde bile iptal kararı kanun yollarına taşınırsa hukuk mahkemesince iptal kararının kesinleşmesinin beklemesi gerektiğini ifade etmiştir. Yargıtay’ın yaklaşımı da aynı yöndedir. Bkz. Kutlu Gürsel, s. 412.

²⁴ Bu süre gereken hallerde bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir.

²⁵ Bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

tespit edilecek,²⁶ bedelin aynı şekilde bankaya yatırılıp, makbuzunun mahkemeye ibrazı üzerine de idare adına tescile ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilecektir. Bu tescil hükmü kesin olup kanun yollarına kapalıdır; mahkemenin bedele ilişkin karar kısmı ise kanun yoluna taşınabilir. Kanun'un 4650 sayılı Kanunla değişik 25. maddesine göre ise mülkiyetin idareye geçmesi mahkemenin vereceği tescil kararı ile olacaktır²⁷.

Önceki sistemde, il veya ilçe kıymet takdir komisyonlarının belirlediği bedelden memnun olmayan malik veya idare tarafından bedelin artırılması veya indirilmesi için kamulaştırma kararının tebliğ/ilanının ardından malik için 30, idare için 60 gün içinde asliye hukuk mahkemesinde dava açılması gerekiyordu. Dava açılmadığı haller ile dava açılıp da bedel kararı kesinleşmesine rağmen malikin tapuda ferağ vermediği hallerde idarenin yeniden asliye hukuk mahkemesine başvurup adına tescil talep etmesi gerekiyordu.

Malikin, kamulaştırma kararının tebliğ/ilanının ardından 30 gün içinde kamulaştırmanın iptali davası açması durumunda ise mülkiyetin idareye geçişi idari yargı kararının kesinleşmesine bağlanmıştı. İptal davası reddedilip, red hükmü kesinleşmiş olmasına rağmen malik tapuda ferağ vermiyor ise idare yine asliye hukuk mahkemesine başvurup adına tescil talep ediyordu. İptal kararı verilmiş ve bu hükmün kesinleşmiş olması durumunda ise idarenin asliye hukuk mahkemesinden tescil talep etmesi mümkün olmayacaktı.

²⁶ Maddede, hâkimin en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapacağı hükme bağlanmıştır. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır. Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11. maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını on beş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır. Tarafların bedelde anlaşılamamaları halinde gerektiğinde hâkim tarafından on beş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir.

²⁷ 25. maddede öngörülen; mahkemenin tescil kararı ile mülkiyetin kazanılması durumu, Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinin 2. fıkrası gereğince tescilden önce mülkiyetin kazanılması hallerinden olan; mahkeme kararı ile kazanımın bir örneğidir. Mahkeme kararı tapu idaresince yapılacak tescilin hukuki sebebini teşkil edecektir. Yapılacak tescil, mahiyeti gereği açıklayıcıdır. Bu konuda ayrıca bkz. dn. 10.

İdari yargıda dava sürerken asliye hukuk mahkemesinde de idarenin açtığı bedel artırım davasının sürüyor olmasının malik açısından yaratacağı bir sakınca bulunmuyordu, zira bu davadan tescile ilişkin değil yalnız bedelin belirlenmesine ilişkin bir karar alınabilirdi.

Bu sistemden il ve ilçe kıymet takdir komisyonlarınca objektif esaslardan uzaklaşılarak bedelin tespit edildiği, idare tarafından çokça yanlış işlem yapıldığı, her kamulaştırma kararının ardından bedel artırım ve kamulaştırmanın iptali davaları açıldığı, davaların uzun sürdüğü, çoğunun idare açısından olumsuz sonuçlandığı ve yatırımların aksadığı gerekçeleri²⁸ ile vazgeçilerek yukarıda izah edilen yeni sisteme geçildi. Bedel tespiti ve tescil için asliye hukuk mahkemesinde tek davanın açılması²⁹ ve aynı anda kamulaştırmanın iptali davası da açılmışsa idari yargıda yürütmenin durdurulması kararı verilmediği sürece asliye hukuk mahkemesindeki davanın durmayıp, bedel tespit ve tescile ilişkin işlem ve muamelelere devam edilmesi öngörüldü. Bu ihtimalde, mülkiyetin geçişi bakımından iptal davası neticesinde verilecek karara ve bu kararın kesinleşip kesinleşmemesine bir önem verilmeyerek, mülkiyetin geçişinin asliye hukuk mahkemesinin vereceği tescil kararı ile olacağı hükme bağlandı.

III. ANAYASA MAHKEMESİNİN İPTAL KARARLARI VE MEVCUT DURUM

Anayasa Mahkemesi, daha önce bireysel başvuru yoluyla önüne gelen kamulaştırmayla bağlantılı mülkiyet hakkı ihlali iddialarında kamulaştırmanın adli aşamasında idari yargıdaki denetimin etkililiğini zayıflatan yapısal sorunlar olduğuna yönelik değerlendirmelerde bulunmuştu³⁰.

²⁸ Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/837) (<https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D21/Y3/T1/DosyaKomisyonRaporunuVerdi/58d36759-676a-4c55-9d99-9cd8868f470d.htm> Erişim Tarihi: 01.01.2026)

²⁹ Kamulaştırma Kanunu'nun ilk halinde 37. madde ile asliye hukuk mahkemesinde görülecek davalarda basit yargılama usulünün uygulanacağı öngörülmüş, bu hüküm 2001 değişikliklerinden sonra da aynen muhafaza edilmiştir. Bununla birlikte asliye hukuk mahkemesinde yürütülecek çeşitli işlem ve muamelelerin yerine getirilme süresi kanun koyucu tarafından 10 gün, 15 gün, 30 gün gibi sürelerle bağlanarak gecikmelerin engellenmesi de amaçlanmıştır.

³⁰ AYM, T. 10.11.2022, B. No. 2019/1255, para. 69-72 (RG, T. 04.01.2023, S. 32063); AYM, T. 25.10.2023,

B. No 2019/2890, para. 94 (RG, T. 03.01.2024, S. 32418).

25.12.2024 tarihli kararı³¹ ile de somut norm denetimi yoluyla önüne gelen Anayasa'ya aykırılık iddiasını hükme bağladı ve Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinin 14. fıkrasının tamamını Anayasa'nın 35 ve 40. maddelerine aykırı bularak iptal etti. Yürürlükten kaldırılan fıkra; *"14. maddede belirtilen süre içinde kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır."* hükmünü içeriyordu. Anayasa Mahkemesi iptal gerekçesinde şu hususlara dikkat çekti:

* Kanun'un 14. maddesinde belirtilen şekilde kamulaştırma işlemine karşı açılan iptal davasında yürütmenin durdurulması kararı verilmemesi hâlinde bu davanın kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasında bekletici mesele yapılmaması³² ve asliye hukuk mahkemesinde görülen davanın iptal davasından önce karara bağlanması mümkündür³³. Bu durumda bedel tespitine ve taşınmazın idare adına tesciline hükmedilmesi nedeniyle kamulaştırma işlemine karşı sonradan verilen bir iptal kararının bedel tespiti ve tescil kararı üzerinde herhangi bir etkisinin olmayacağı anlaşılmaktadır.

* Kanun'un 10. maddesinin 8. fıkrasında ise hukuk mahkemesince

³¹ R.G, T. 27.03.2025, S. 32854.

³² AYM, para 18; *"iptal davasının bekletici mesele yapılması hususunda 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 165. maddesinde düzenlenen "Bekletici sorun" müessesesinin hukuk mahkemesince uygulanma imkânının bulunduğu düşünülse dahi bu hükmün zorlayıcı nitelikte olmadığı, bu bakımdan güvence teşkil etmediği açıktır."*

Nitekim Yargıtay, yürütmenin durdurulması kararı verilmediği müddetçe hukuk mahkemesi tarafından bekletici mesele yapma kararı verilemeyeceğini kabul etmektedir. Bununla birlikte yürütmenin durdurulması kararı verilmediği için yargılamaya devam ederken, idari yargıdan kamulaştırmanın iptali kararı gelirse hukuk mahkemesi bekletici mesele kararı alarak idari yargı kararının kesinleşmesini beklemelidir. Bkz. YHGK, T. 30.04.2008, E. 2008/336, K. 2008/345 (<https://www.lexpera.com.tr>). Ayrıca bkz. Y. 5. HD, T. 27.01.2015, E. 2014/24169, K. 2015/893 (<https://www.lexpera.com.tr>).

³³ AYM para 19'da Kanun'un "Dava hakkı" başlıklı 14. maddesinin *"İdari yargıda açılan davalar öncelikliyle görülür."* şeklindeki ikinci fıkrası hükmünün de idari yargıdaki iptal davasının adli yargıda görülen bedel tespiti ve tescil davasından önce karara bağlanmasını garanti etmediğini ifade etmektedir.

Şahin de idari yargıdaki dava hızı ile basit yargılama usulüne bağlanan bedel tespit ve tescil davasında kanun koyucunun öngördüğü kısa süreler karşılaştırıldığında hukuk mahkemesinde görülen davanın çok daha önce karara bağlanması olağan olduğuna işaret etmektedir. Şahin, Kamulaştırma, s. 635.

verilen tescil hükmünün kesin olduğu, 25. maddesinin 1. fıkrasında da mülkiyetin mahkemece verilen tescil kararı ile idareye geçeceği hüküm altına alınmıştır. Bu bakımdan, kamulaştırma işleminin hukuka aykırı bulunarak iptal edilmesi hâlinde tespit ve tescil kararının hukuki dayanağının ortadan kalkmasına rağmen taşınmazın mülkiyetinin idareye geçmesi söz konusu olabilecektir.

* Adli yargıda açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ile tescil davasının kamulaştırma işleminin iptali talebiyle idari yargıda açılan davanın sonucu beklenmeksizin neticelenmesi durumunda idari yargı mercilerince verilen iptal kararının sonuç doğurması için malik belli külfetlere katlanmak zorunda kalabilmektedir³⁴. Kamulaştırma işleminin hukuka uygunluğunun denetimi ile kamulaştırma bedelinin tespitinin farklı yargı kollarında gerçekleştirilmesi söz konusu işlemin hukuka uygunluğuna ilişkin denetimin etkililiğini zedeleyebilmektedir. İdari yargıda görülen davanın adli yargı mercilerince bekletici mesele yapılmasının yürütmenin durdurulması kararı verilmesine özgülenmesi nedeniyle mülkiyet hakkını güvence altına alan etkili bir yöntemin geliştirilemediği ve yapısal bir sorunun bulunduğu anlaşılmaktadır.

* Kamulaştırma işlemine karşı iptal davasının açılması kamulaştırmaya konu taşınmazın mülkiyetinin korunması amacını taşımaktadır. Bu kapsamda kamulaştırma işlemiyle mülkiyet hakkına yönelik olarak meydana gelen müdahaleye ilişkin ihlal iddialarının etkili bir şekilde ileri sürülebilmesi de ancak kamulaştırma sürecinin kesinleşmesinden önce bu kararın hukuka uygunluğunun idari yargı mercilerince denetlenmesiyle mümkün olabilecektir.

* Kuralda yürütmeyi durdurma kararı verilmesi hâli dışında kamulaştırma sürecinin kesinleşmesinden önce kamulaştırma kararının hukuka uygunluğunun idari yargı mercilerince denetlenmesine

³⁴ Söz konusu külfet; malikin, taşınmazın tapu kaydındaki hukuka aykırı durumun düzeltilmesi ve yeniden taşınmazın kendi adına tescilini sağlamak için tapu iptal ve tescil davası açmak zorunda kalmasıdır. Üstelik yolsuz hale gelen tapu kaydının düzeltilmesi için kamulaştırma bedelinin faizi ile birlikte idareye iadesi gerekecektir. Ancak idarenin taşınmaz üzerinde kamulaştırma amacına yönelik faaliyete başlamış olduğu kimi durumlarda iptal kararının gereğini yerine getirmek fiilen imkânsızlaşmakta, tapu iptal ve tescil davasından sonuç alınamamaktadır. Bu durumda da malikin elinde idari yargı kararının imkânsızlık sebebiyle uygulanamıyor olması nedeniyle idare aleyhine tam yargı davası açarak tazminat istemekten başka bir şey kalmamaktadır. Bkz. Eroğlu Durkal, s. 110. Ayrıca bkz. Şakar, s. 192.

yönelik olarak herhangi bir güvence öngörülmemiştir. Dolayısıyla kamulaştırma kararına karşı etkili bir yargısal denetim yapılması imkânını tanımayan kural, devletin, mülkiyet hakkına yönelik ihlal iddialarının dile getirilmesinde gerekli ve yeterli mekanizmaları oluşturma yükümlülüğüyle bağdaşmamaktadır.

Anayasa Mahkemesi, 25.12.2024 tarihli karardan kısa bir süre sonra da 10.07.2025 tarihli kararı³⁵ ile yine somut norm denetimi yoluyla Anayasa'ya aykırılığı ileri sürülen Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinin 3. fıkrasının f bendinde yer alan **“ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını”** ibaresini Anayasanın 35 ve 40. maddelerine aykırı bularak iptal etti. 10. maddenin 3. fıkrasının f bendinde; *“14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği”* hükmü yer alıyordu.

Yüksek Mahkeme iptal gerekçesinde; bir önceki kararının iptal gerekçelerine yer vererek **“ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını”** ibaresinin mülkiyet hakkının etkili şekilde korunması için öngörülen iptal davasında verilecek kararın sonucunu etkisiz kıldığına dikkat çekti.

Gelinen noktada, bekletici mesele yapmayı, idari yargıda görülen davada yürütmenin durdurulması kararı verilmesine hasreden dolayısıyla yürütmenin durdurulması kararı verilmediği müddetçe sürece devam edilerek tescilin gerçekleştirilmesini öngören düzenleme yürürlükten kalktı. Bu düzenleme Kanun'da bekletici mesele yapma gerekliliğine yer veren tek düzenlemeydi. Böylece bekletici meseleyle ilgili bir düzenleme de kalmamış oldu.

Kamulaştırma işlemine karşı iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceğinin ve mahkemece belirlenen bedel üzerinden taşınmazın idare adına tescil edileceğinin hukuk mahkemesince yapılacak tebliğ/ılanda belirtilmesini öngören düzenlemenin **“ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını”** kısmının iptali ile de iptal davası açıldığının belgelendirilmesi, hukuk mahkemesince kamulaştırma sürecine devam

³⁵ RG, T. 01.12.2025, S. 3309.

edilmesini engellemek için yeterli hale geldi.

IV. YASAL DÜZENLEMELERE YÖNELİK ÖNERİLER

Anayasa Mahkemesinin iptal kararları, mülkiyetin el değiştirmesine yol açan tescil hükmünün hukuki dayanağı olan idari işlemin hukuka aykırılığı sorunu henüz çözüme kavuşmadan maliki hakkından yoksun kılan yasal düzenlemeleri hukuk âleminde silmiştir. Ancak mevcut yasal durum da şu an için idari yargıda dava açmak suretiyle hukuk mahkemesinde yürütülecek süreci belirsiz bir süre için kesintiye uğratabilecek vaziyettedir. Hâlbuki 4650 sayılı Kanun’la getirilen yeni sistemin temel saiklerinden birinin; seri bir yargılama süreci ile devlet ve diğer kamu tüzel kişilerinin yatırımlarının çabuklaşmasının sağlanması olduğu ifade edilmekteydi³⁶. Bu sebeple yeniden canlanan kaygıları giderecek ve fakat mülkiyet hakkına saygılı bir çözüm olarak; asliye hukuk mahkemesince kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescile ilişkin yürütülecek işlem ve muamelelerin, iptal davası açılmışsa, idari yargı kararının kesinleşmesine bağlanması³⁷, kamulaştırma işlemlerine karşı açılacak iptal davalarının da ivedi yargılama usulü kapsamına alınması³⁸ düşünülebilir. Bu yönde yapılacak açık yasal düzenleme ile idari yargıda görülecek davanın sonucuna göre işlemlere devam etmenin, bu kez, kararın kanun yolu safhasını da içerecek şekilde anlaşılması gerektiği açıkça ortaya konulmuş olacak³⁹, idari yargı süreci de hızlanacaktır.

Bir diğer öneri, 10. maddenin 3. fıkrasının f bendinde iptal kararından sonraki mevcut haliyle; “*İptal davası açanların dava açtıklarını belgelendirmedikleri takdirde kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği*” hükmünün yeniden düzenlenmesidir. İdari işlemin kesinleşmesi, mevzuatta farklı durumları ifade

³⁶ Bkz. Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/837) (<https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D21/Y3/T1/DosyaKomisyonRaporunuVerdi/58d36759-676a-4c55-9d99-9cd8868f470d.htm> Erişim Tarihi: 01.01.2026).

³⁷ Günday, s. 263. Çağlayan, s. 466.

³⁸ İYUK’ta kamulaştırmanın iptali davasına da uygulanabilecek nitelikte ivedi yargılama usulü kurallarının düzenlenmesini öneren ifadeleri için bkz. Kutlu Gürsel, s. 413. Yargılama usulünün basitleştirilmesi konusunda ayrıca bkz. Atik, s. 391.

³⁹ Anayasa Mahkemesi’nin iptal ettiği 10. maddenin 14. fıkrasında; yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde asliye hukuk mahkemesinin iptal davasını bekletici mesele yapıp bunun sonucuna göre işlem yapacağı ifade edilmekteydi. Ancak bu beklemin idari yargı kararının kanun yolu aşamasını da kapsayıp kapsamadığı belirsizdir.

edecek genişlikte kullanılmaktadır⁴⁰. Kesin(leşen) işlem, genel anlamda, iptal davasına konu edilmesi mümkün olan işlemi ifade etmektedir⁴¹. Kimi zaman da işleme karşı idari başvuru yollarının tüketilmesi veya bu imkânın ortadan kalkmış olduğu hallerde işlemin kesinleşmiş olduğu ifade edilir⁴². Yine, işleme karşı yargı yoluna gitme imkânının sona erdiği hallerde de işlemin kesinleşmiş olduğu kabul edilmektedir⁴³. Bu son kullanıma, bir idari işlemin gereğinin icrası/uygulanmasının bu işleme karşı dava açma süresinin geçirilmesine bağlandığı hallerde rastlanmaktadır. Kanun koyucu belirli bir idari işlemin icrasını süresinde yargı yoluna taşınmayarak bu işlemin kesinleşmesine bağlamış olabilir. İşlemin, yargı yoluna taşınması durumunda ise dava sonucunda verilecek ret kararının kesinleşmesi ile işlem kesinleşmiş olacaktır⁴⁴. 10. maddenin 3. fıkrasının f bendinde de, öyle görünüyor ki, kamulaştırma işlemine karşı süresinde yargı yoluna gidilmez ve bu belgelendirilmez ise hukuk mahkemesince işlemin uygulanmasına geçileceği (bedel tespit ve tescile yönelik işlemler) anlatılmak istenmektedir⁴⁵. Burada idari işlemin kesinleşmesi bakımından önemli olan yargı yolu süresinin geçirilmesi veya yargı yolu tüketilmişse dava ret kararının kesinleşmesidir. İdari dava açıldığının belgelendirilmesi, hukuk mahkemesinin davadan haberdar edilmesi, buna göre yargısal işlemlere devam edip etmemesi bakımından

⁴⁰ Yılmaz, s. 105, 108.

⁴¹ İptal davasına konu olabilecek işlemi belirleyen kesinlik İYUK'un 14. maddesinde "kesin ve yürütülebilir işlem" şeklinde kullanılmaktadır. Danıştay, bir idari işlemin kesin ve yürütülebilir sayılmasını; hukuk düzeninde varlık kazanabilmesi için gerekli prosedürün son aşamasını geçirmiş bulunmasına, başka bir makamın onayına bağlı olmaksızın hukuk düzeninde değişiklikler meydana getirebilmesine bağlı görmektedir. Sezginer, bu noktada yürürlüğe girmesi vesayet makamının onayına tabi olan idari işlemlerin onaydan önce kesin olmadığının söylenemeyeceğini, yine bir zincir işlemin parçaları olan idari işlemlerin final işlem ortaya çıkmadan önce de ilgililerin hukuku üzerinde etki yaratıyorlarsa iptal davasına konu olabileceklerini, kesin ve yürütülebilir olmadıkları gerekçesiyle reddedilemeyeceklerini ifade etmektedir. Sezginer, s. 46.

⁴² Yılmaz, s. 124, s. 147.

⁴³ Yılmaz, s. 147.

⁴⁴ Yılmaz, s. 127; Günday, s. 246.

⁴⁵ Benzer bir kullanımı Kabahatler Kanunu'nda bulunmaktadır. Bahse konu Kanun'un 27. maddesinde idari para cezalarının kesinleşme usulü; "*İdari para cezası ve mülkiyetin kamuya geçirilmesine ilişkin idari yaptırım kararına karşı, kararın tebliği veya tefhimi tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde, sulh ceza mahkemesine başvurulabilir. Bu süre içinde başvurunun yapılmamış olması halinde idari yaptırım kararı kesinleşir*" şeklinde ifade edilmektedir. Kabahatler Kanunu'nun 17. Maddesine göre ise genel bütçeye gelir kaydedilmesi gereken idari para cezalarına ilişkin kararlar kesinleşmeleri halinde tahsil edilebileceklerdir. Kanun koyucu idari kararın süresinde dava açılarak kesinleşmesi önlenmezse, süre geçtikten sonra artık kesinleşip icra edilmeye/uygulanmaya hazır hale geleceğini anlatmak istemiştir.

önem taşımaktadır. Bu sebeple asliye hukuk mahkemesince yapılacak tebliğ/ilan; süresinde iptal davası açılmaması durumunda kamulaştırma işleminin kesinleşeceğinin ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceğinin, iptal davası açıldığının bildirilmesi durumunda ise idari yargı kararının kesinleşmesinin bekleneceğinin belirtilmesi yerinde olacaktır. Asliye hukuk mahkemesine herhangi bir bildirimde bulunulmaması halinde mahkemece süreç devam ettirilecektir. Ancak bu durumda da tescil hükmünden önce davanın herhangi bir aşamasında idari dava açılmış olduğu bildirilirse tescil hükmü için idari yargı kararının kesinleşmesi yine beklenmelidir. İptal davası açılmış olmasına rağmen, bildirilmediği için hukuk mahkemesince sürece devam edilerek tescil kararı verilir ve fakat idari yargıdan da kamulaştırmanın iptali kararı gelirse malikin bildirim konusundaki ihmalinin sonuçlarına katlanmasını beklemek mülkiyet hakkı bakımından ölçüsüz bir yaklaşım olur⁴⁶. Bu sebeple yolsuz hale gelen tescilin düzeltilmesi için malikin tapu iptal davası açarak kendi adına tescili talep etmesi uygun çözüm olarak düşünülebilir⁴⁷.

Bir diğer husus, Kanun'un "Yasak İşler ve Eylemler" başlıklı 31. maddesi ile ilgilidir. 31. maddede; asliye hukuk mahkemesince yapılacak tebliğ/ilanın ardından malik için taşınmazın devir-temlik yasağının başlayacağı belirtilmesine rağmen, bu hususun 10. maddenin 3. fıkrasında bentler halinde sıralanan tebliğ/ilanla bildirilmesi gereken hususlar arasında sayılmaması dikkat çekicidir. Malikin mülkiyet hakkının kısıtlanacağı anın da tebliğ anı olduğunun, yapılacak yasal düzenleme ile hukuk mahkemesince yapılacak tebliğ/ilanla bildirilecek hususlar arasına eklenmesi gerekir.

⁴⁶ Yılmazoğlu/Duman, s. 549-550.

⁴⁷ Y. 18. HD' nin E. 2008/6014, K. 2008/6883 sayılı ve 09.06.2008 tarihli kararında; malik, asliye hukuk mahkemesine iptal davası açtığını bildirmemiş, asliye hukuk mahkemesince tescile karar verildikten sonra idare mahkemesi yürütmenin durdurulmasına karar vermiştir. Malikin açtığı tapu iptal ve tescil davasında ilk derece mahkemesi, tescil kararının kesinliğinin yanında, davacı malikin kamulaştırmanın iptali davasını ve yürütmenin durdurulması kararını kendisine bildirmemiş olmasını da gerekçe göstererek, tapu iptal ve tescil davasını reddetmiştir. Yargıtay, tapu iptali ve tescil davasının temyiz incelemesinde, ilk derece mahkemesinin red kararını bozmuştur. Çoban Atik'e göre; *"bu bozma kararıyla Yargıtay, iptal davası açıldığının ya da yürütmenin durdurulması kararının asliye hukuk mahkemesine bildirilmemiş olmasını, tapu iptali ve tescil davasının reddedilmesine gerekçe olarak görmediğini ortaya koymuştur. Denilebilir ki, idari yargıda iptal davası açıldığı ya da yürütmenin durdurulmasına karar verildiği bildirilmese dahi, kamulaştırma tescilden sonra iptal edilmişse tapu iptali ve tescil davası açılabilir ve açıldıysa mahkeme buna bakmak zorundadır."* Yargıtay'ın bu kararı ve karara ilişkin değerlendirme Atik, s. 343'ten alınmıştır. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim Tarihi: 02.01.2026)

Kamulaştırma kararının, idari aşamanın son unsuru olarak düzenlenmesi, satın alma usulünden bir sonuç elde edilemezse idarenin kamulaştırma kararı alarak, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın kendi adına tescili için hukuk mahkemesine başvurusu bir diğer öneri olarak değerlendirilebilir. Bu sayede asliye hukuk mahkemesinin yapacağı tebliğ ile kamulaştırma işleminin kesinleşeceği (iptal davasına konu olmak bakımından kesinleşme), tekemmül edeceği gibi idari işlem kuramına uygun olmayan gerekçelerle kamulaştırma kararına karşı açılan iptal davalarını süresinden önce açılmış dava olarak nitelendirmeye gerek kalmaz⁴⁸. Asliye hukuk mahkemesince yapılacak tebliğ, idari aşamanın sonunda ortaya çıkan nihai bir kamulaştırma kararının/işleminin tebliğini de içererek, iptal davası açma süresini de başlatır.

Kanun'un “*Hakların sınırlandırılması ve mülkiyetin idareye geçmesi*” başlıklı 25. maddesinde yer alan “*hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi ... mahkemece yapılacak tebligatla başlar*” şeklindeki düzenlemede “kamulaştırma işleminin başlaması” ifadesinin de idare hukuku terminolojisi bakımından sorunlu olduğu ortadadır. Kamulaştırma işlemi, tebliğ/ilan ile hukuk nezdinde ilgililer için bilinir hale gelecektir. Dava açma süresinin hesabı bu tarihe göre belirlenmekte, malikin tasarruf yetkisi bu tarihten itibaren kısıtlanmaktadır. Kamulaştırma işleminin başlaması gibi bir ifade, Danıştay'ın, kamulaştırma işleminin hukuk mahkemesince yapılacak tebligatla tekemmül edeceği, kamulaştırma işleminin karma bir işlem olduğu şeklindeki tespitlerine dayanak oluşturur niteliktedir. Ancak yine Danıştay'ın idari işlemlerin tesis edildikleri tarihte hukuken varlık kazandıklarını, bu sebeple ilgililerin yazılı bildirimden önce haricen öğrendikleri idari işlemlere karşı dava açabileceklerini ifade ettiği idari işlemin karakteristiğine ilişkin içtihatları ile uyumsuzdur⁴⁹. Kaldı ki 25. maddede belirtilen borç olan devir-temlik yasağının zaten 31. maddede 10. madde uyarınca mahkemece yapılacak tebliğ/ilan ile başlayacağı yazılıdır. Yine, maddi hataların düzeltilmesi ile iptal davalarının da 10. maddeye göre yapılacak tebliğ/ilan gününden itibaren 30 gün içinde açılabileceği, dava hakkı başlıklı 14. maddede yazılıdır. Kamulaştırma işleminin başlayacağı an diye bir andan bahsetmek de gereksizdir.

⁴⁸ Bkz. 12, 13 ve 14 numaralı dipnotlarda yer alan Danıştay kararları.

⁴⁹ D. 4.D, T. 28.12.1987, E. 1987/5041, K. 1987/4133 (Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 228, dn. 17); D. 4.D, T. 07.11.1990, E. 1990/1088, K. 1990/3054 (Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 229, dn. 18); D. 4.D, T. 17.02.1998, E. 1997/1131, K. 1998/567 (Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 228, dn. 17).

SONUÇ

Kamulaştırma Kanunu'nun ilk halinde kamulaştırma işlemi ile idarenin mülkiyet hakkını elde etmesi, idari makamların yanı sıra, asliye hukuk mahkemesinin ve kamulaştırma kararına karşı iptal davası açılmışsa idari yargının dahil olduğu bir sürecin sonunda mümkün olacak şekilde düzenlenmişti. Bu kurguda idarece alınan kamulaştırma kararının noter marifetiyle tebliğ/ilanının ardından malik, hukuk mahkemesinde bedel artırım ve maddi hataların düzeltilmesini talep edebiliyor ve idari yargıda da kamulaştırmanın iptalini talep edebiliyordu. Malik, kamulaştırma kararına karşı idari yargıda dava açarsa mülkiyetin idareye geçmesi kamulaştırma işleminin idari yargı yönünden kesinleşmesi ile mümkün oluyordu. İdare de kendisince belirlenmeyen kamulaştırma bedeli için hukuk mahkemesinde bedel indirim ve maddi hataların düzeltilmesi davası açma hakkına sahipti. Malikin dava açma haklarını kullanmamasına rağmen veya adli ya da idari yargıda açılan davalarda verilen karar kesinleşmesine rağmen (kamulaştırma bedeline ilişkin karar ya da iptal davasının reddine ilişkin karar) tapuda ferağ vermemesi halinde ise idarenin, asliye hukuk mahkemesine bu kez adına tescil için başvurması gerekliydi. Çok sayıda dava açılmasının gerekmesi, gecikmelere ve idare yönünden yatırımların aksamasına yol açması bu sistemin zayıf yönü olarak görüldüğünden 2001 değişikliği ile kamulaştırma idari ve adli aşama olarak isimlendirilebilecek iki aşamaya bölündü. Malikin uzlaşma ile taşınmazını devretmemesi halinde idarenin kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın kendi adına tescili için hukuk mahkemesinde açacağı tek dava ile yargılama sürecinin hızlanması öngörüldü. Ancak malikin kamulaştırmanın iptali için idari yargıda dava açması halinde, asliye hukuk mahkemesine yürütmenin durdurulması hali dışında idari yargı sürecini dikkate almadan mülkiyetin idare adına tesciline karar verme yetkisi tanındı. Hızlanan süreç, kimi zaman malikin tekrar taşınmazına kavuşmasını imkânsız kılacak şekilde mülkiyet hakkı aleyhine sonuçlara yol açtı.

Bu çalışmada ele aldığımız Anayasa Mahkemesi kararlarının konusu olan bu duruma yol açmayacak, temelinde hukuken sakat bir işlemin bulunduğu mülkiyet tesisi ile kamu hizmetlerine girişilmesinin önüne geçecek bir çözüm olarak; iptal davası açılmışsa, hukuk mahkemesince yürütülecek işlem ve muamelelerin bu davada verilecek kararın kesinleşmesine bağlanması ve kamulaştırmanın iptali davalarının da ivedi yargılama usulü kapsamına alınması önerilmektedir. Öte yandan, 2001 değişikliği öncesinde olduğu gibi, kamulaştırma kararının idari işlem sürecinin sonunda ortaya çıkacak olan nihai

işlem olarak, tebliğ/ilan üzerine iptal davasına konu edilebilmesi ve mevcut sistemde satın alma usulü başarıya ulaşamazsa verilebilecek bir karar olarak tasarlanması idari işlem kuramı yönünden daha uygun görülmektedir. Yine, hukuk mahkemesince yapılacak tebliğ/ilandanda belirtilecek hususlar arasına hangi tarihten itibaren malikin tasarruf yetkisinin kısıtlanacağını eklenmesi gereklidir. Son olarak, idare hukuku terminolojisi bakımından sorunlu kavram kullanımları gözden geçirilmelidir. Bu bağlamda 25. maddede yer alan kamulaştırma işleminin başlaması ifadesinin kaldırılması; 10. maddenin 3. fıkrasının f bendinde yer alan kamulaştırma işleminin kesinleşmesi ifadesinin ise iptal davası açıldığının belgelendirilmemesine değil, iptal davası açılmaması durumuna hasredilmesi gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- Akyılmaz, Bahtiyar/Sezginer, Murat/Kaya, Cemil, Türk İdare Hukuku, 19. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025.
- Akıncı, Müslüm, Gayrimenkul Rehberi, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025.
- Atay, Ender Ethem, İdare Hukuku, 7. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2021.
- Çağlayan, Ramazan, “Kamulaştırma İşleminin İptali ve Mülkiyetin Âkibeti”, İÜHFM, 2011, C. 69, S. 1 -2, s. 453-466.
- Çınar, Turan, Kamulaştırma Davaları, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023.
- Çoban Atik, Ayşegül, Kamulaştırmada Yargısal Denetim, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Konya 2013 (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim Tarihi: 05.01.2026).
- Gözler, Kemal, İdare Hukuku, C.II, 3. Baskı, Bursa 2019.
- Günday, Metin, İdare Hukuku, 10. Baskı İmaj Yayınevi, Ankara 2013.
- Eroğlu, Durkal, Kamulaştırma Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025.
- Kalabalık, Halil, İdare Hukuku Dersleri C.II, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024.
- Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/837) (<https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D21/Y3/T1/DosyaKomisyonRaporunuVerdi/58d36759-676a-4c55-9d99-9cd8868f470d.htm>, Erişim Tarihi: 01.01.2026).
- Kutlu Gürsel, Meltem, Kamulaştırma Hukuku, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.
- Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, 16. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013.
- Sezginer, Murat, Ayrılabilir İşlem Kuramı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2000.
- Şahin, Cenk, Acele Kamulaştırma, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.
- Şahin, Cenk, “Kamulaştırma”, Gün Işığında Yönetim, Filiz Kitabevi, İstanbul 2004, s. 607-640 (Editör: Özay, İl Han).

Şakar, Ceren, “Anayasa Mahkemesi’nin 25.12.2024 Tarihli Esas: 2024/101 Karar: 2024/232 Sayılı Kararı Sonrasında Kamulaştırma İşlemi Açısından İdari Yargı Denetiminin Etkililiği”, 11. Uluslararası Hukuk Sempozyumu (Asos 2025), s. 181-218.

Ulusoy, Ali, Türk İdare Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2025.

Yayla, Yıldızhan, İdare Hukuku, Beta Yayınevi, İstanbul 2009.

Yılmaz, Dilşat, “Türk İdare Hukuku’nda İdari İşlemin “Kesin”liği Üzerine Bir Değerlendirme: “Kime Göre?”, ‘Ne İçin?’ Kesinlik”, HBV-HFD, 2017, C. 21, S. 2, s. 105-154 (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/article/608089>, Erişim Tarihi: 10.01.2026).

Yılmazoğlu, Yunus Emre/Duman, Özgür, “Acele Kamulaştırmanın Mülkiyet Hakkı Bakımından Yol Açtığı Meseleler: Anayasa Mahkemesi’nin “Ali Ekber Akyol ve Diğerleri” İle “Ali Hıdır Akyol ve Diğerleri” Kararlarının Analizi”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 2018, S. 11, s. 513-583 (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ndergi/article/437308>, Erişim Tarihi: 03.01.2016).

Zabunoğlu, Yahya Kazım, İdare Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2012.

1. Finansal Destek Beyanı | Financial Support Statement

Bu çalışma herhangi bir finansal destek almadan gerçekleştirilmiştir. | This research received no financial support.

2. Çıkar Çatışması Beyanı | Conflict of Interest Statement

Yazar, çıkar çatışması bulunmadığını beyan etmektedir. | The author declare no conflict of interest.

3. Etik Kurul Onayı | Ethics Committee Approval

Bu çalışma için etik kurul onayı gerekmemektedir. | Ethics committee approval was not required for this study.

4. Yazar Katkı Beyanı | Author Contributions

Bu makale yazar tarafından tek başına hazırlanmıştır. | This article was solely authored by the writer.

5. Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı | Research and Publication Ethics Statement

Yazar, çalışmada akademik etik kurallara uyulduğunu ve herhangi bir etik ihlal bulunmadığını beyan etmektedir. | The author declare that all ethical guidelines for research and publication have been followed and that no violations have occurred.

6. İntihal Taraması ve Hakemlik Süreci | Plagiarism and Peer Review Statement

Makale, intihal programıyla taranmış ve çift kör hakemlik sürecinden geçmiştir. | This article was screened by plagiarism detection software and evaluated through a double-blind peer-review process.