

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	5
İÇİNDEKİLER	7
KAMULAŞTIRMA HUKUKUNA GİRERKEN	27

BİRİNCİ KİTAP

KAMULAŞTIRMA KANUNU

BİRİNCİ KISIM

Genel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

MADDE 1- Amaç ve kapsam	33
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	33
A- KAMULAŞTIRMANIN KONUSU	33
1- Kamulaştırılacak mal taşınmaz olmalıdır.	33
2- Taşınmaz üzerinde bulunan kaynak da kamulaştırılabilir.	34
3- Taşınmaz mal özel kişiye ait olmalıdır.....	35
4- Taşınmaz malın daha önce kamulaştırılmamış olması gerekir.....	35
B- KAMULAŞTIRMA YAPACAK İDARELER.....	41
(I) SAYILI CETVEL "....."	43
(II) SAYILI CETVEL.....	45
(III) SAYILI CETVEL.....	50
(IV) SAYILI CETVEL.....	50
ÖZEL KİŞİLER ADINA YAPILACAK KAMULAŞTIRMALAR	53
1- 3213 sayılı Maden Kanunu.....	53
2- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu	55
3- 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu	58
4- 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu	59
5- 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu	60
6- Petrol Piyasası Kanunu.....	62
7- 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu	63
YARGITAY KARARLARI	81

MADDE 2- Tanımlar	83
MADDENİN AÇIKLAMASI	83
YARGITAY KARARLARI	85

İKİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırmanın Oluşturulması

MADDE 3- Kamulaştırma Şartları.....	88
MADDENİN AÇIKLAMASI	88
KÜÇÜK ÇİFTÇİ	90
1- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu	90
- Yeterli ödenek	91
DANIŞTAY KARARLARI	92
MADDE 4- İrtifak Hakkı Kurulması	99
MADDENİN AÇIKLAMASI	99
YARGITAY KARARLARI	105
MADDE 5- Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler	108
MADDENİN AÇIKLAMASI	109
Köy İçme Suları Hakkında Kanun	110
DANIŞTAY KARARLARI	113
YARGITAY KARARLARI	119
İSTİNAF KARARLARI	123
MADDE 6- Onay Mercii	124
MADDENİN AÇIKLAMASI	124
a) Onaylanacak kararlar	125
b) Onaylanması gerekmeyen kararlar	125
c) Kamu yararı kararı alınması ve onaylanması gerekmeyen haller	125
- 3194 sayılı İmar Kanunu	125
DANIŞTAY KARARLARI	127
YARGITAY KARARLARI	132
MADDE 7- Kamulaştırmadan Önce Yapılacak İşlemler ve İdari Şerh	134
MADDENİN AÇIKLAMASI	134
A) Kamulaştırılan Taşınmaz Tapulu İse	135
a) Taşınmazın Tüm Sınırları Sabitse	135

b) Taşınmazın Sınırları Değişebilir Nitelikte İse	135
B) Taşınmazın Tapu Kaydı Yoksa	135
C) İdarenin; Malik veya Zilyedin Tebligata Elverişli Adreslerini Araştırması	136
D) Vergi Kayıtlarının Getirilmesi.....	136
E) Tapu Kütüğüne Kamulaştırma Şerhi Konulması.....	136
YARGITAY KARARLARI	138
İSTİNAF KARARLARI	143
MADDE 8- Satın Alma Usulü.....	147
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	148
I- Anlaşma Öncesi Hazırlık ve Anlaşma Tutanağının Tanzimi	148
1- Kamulaştırılacak Taşınmaz Mal Tapuda Kayıtlı ve Mülkiyeti İhtilafsız Olmalıdır.	148
2- Tapuda kayıtlı ve Mülkiyeti İhtilafı Olmayan Taşınmaz Bir Malın Kamulaştırılmasında Satın Alma Usulünün Öncelikle Uygulanması Esastır.	149
3- Kıymet Takdir Komisyonu Kurarak Kamulaştırılacak Malın Tahmini Kıymetini Tespit Etmek	149
4- Uzlaşma Komisyonlarının Teşkili.....	149
5- Resmi Taahhütlü Bir Yazının Mal Sahibine Gönderilmesi	149
6- Anlaşma İçin Mal Sahibine Çıkarılan Tebligatın Tebliğ Edilememesi veya İdarenin Hiç Tebligat Çıkarmadığı Halde Dava Açması	150
7- Mal sahibi ile Uzlaşma Komisyonunun Anlaşmak Üzere Bir Araya Gelmeleri	151
II- Anlaşma Sonrası İşlemler.....	152
1- Tutanağın Tanzimi Tarihinden Sonra En Geç 45 Gün İçerisinde Tutanakta Belirlenen Bedelin Hazır Edilmesi	152
2- Kamulaştırma Öncesi Taşınmazın Tapu Kaydı Üzerinde Bulunan Tüm Takyidat ve Haklardan Tapunun Arındırılması	152
3- Tapuya Resen Tescil ve Terkinden Sonra Kamulaştırma Bedelinin Mal Sahibine Ödenmesi	153
III- Anlaşmanın Hukuki Neticeleri.....	155
IV- Anlaşma Olmaması veya Ferağ Verilmemesi	155
YARGITAY KARARLARI	155
İSTİNAF KARARLARI	173
MADDE 9- Kadastro Görmemiş Yerlerde Tespit İşlemi	175
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	175

İKİNCİ KISIM

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti, İdare Adına Tescil ve
Bedelin Tespiti Esasları, Dava Hakkı ve Bilirkişiler

BİRİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve İdare Adına Tescil,
Bedelin Tespiti Esasları

MADDE 10- Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili.....	177
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	180
KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ VE TESCİL DAVASI	180
A- DAVANIN TARAFLARI	181
I- Davacı	181
II- Davalı	181
B- DAVANIN AÇILMASI	184
a) Dava Dilekçesinin Hazırlanması	184
b) Davanın Açılma Süresi	187
c) Davada Harç	187
d) Görevli ve Yetkili Mahkeme ile Yargılama Usulü	191
C- YARGILAMA	191
1- Dava Dilekçesinin Tebliği Edilmesi.....	192
a) Meşruhatlı Davetiye ile Tebligat.....	192
b) İlan Yoluyla Tebligat için Ön Şartlar.....	192
c) İdarece Tebligat Çalışmalarının Yasaya Uygun Yapılmış Olması.....	193
2- Davalıya Mahkemece Usulüne Uygun Dava Dilekçesi Tebliğ Edildiğinde...194	
3- Davalıya Dava Dilekçesi Tebliğ Olunamadığı Hallerde.....194	
4- Tebligatta Bildirilecek Hususlar	195
5- İdari Yargıda İptal Davası Açılması.....196	
6- Husumetin Gerçek Hasıma Yöneltilmesi	202
7- Paranın Yatırılacağı Bankanın Bildirilmesi	202
8- Davalının Dava Dilekçesine Cevap Vermesi.....203	
9- Kamulaştırmanın ve Belgelerin Özeti İlanı.....203	
10- Delillerin Toplanması ve Keşif Hazırlığı.....204	
11- Keşif	205
12- Bilirkişi Raporu.....207	
13- Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Malik Adına Bankaya Yatırılması	212
14- Karar	219

D-	KARARDAN SONRA MAHKEMECE YAPILACAK İŞLEM.....	232
E-	KARARIN KESİNLEŞMESİ SONUCUNDA İDARECE FAZLA ÖDENEN BEDELLERİN GERİ ALINMASI	233
F-	TESCİL VE TERKİN İŞLEMİ SIRASINDA MAL SAHİBİNİN VERGİ İLİŞKİSİ.....	235
	YARGITAY KARARLARI	235
	İSTİNAF KARARLARI	290
	MADDE 11- Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları.....	306
	MADDENİN AÇIKLAMASI.....	307
A-	TAŞINMAZIN CİNS VE NEVİ	308
	TAŞINMAZIN ARSA OLARAK BELİRLENMESİNDEKİ DÜZENLEMELER.....	308
1-	1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu	308
2-	Arsa Sayılacak Parsellenmiş Arazi Hakkında 28.2.1983 Tarihli ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.....	309
3-	442 sayılı Köy Kanunu ve Arsa	311
4-	17.04.1998 tarih ve 1996/3-1998/1 sayılı Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararına Göre Arsa	318
5-	3194 Sayılı İmar Kanunu ve Arsa İmar Kanunu	322
B-	YÜZÖLÇÜMÜ.....	339
C-	KIYMETİ ETKİLEYEBİLECEK BÜTÜN NİTELİK VE UNSURLARIN VE HER UNSURUN AYRI AYRI DEĞERİNİN TESPİTİ	340
D-	VERGİ BEYANI	342
E-	KAMULAŞTIRMA TARİHİNDEKİ RESMİ MAKAMLARCA YAPILMIŞ KIYMET TAKDİRLERİ	343
F-	ARAZİLERDE DEĞER BİÇİLMESİ	344
1-	Kamulaştırılan Arazinin Değerlendirme Tarihi	344
2-	Taşınmazın bulunduğu mevkii	346
3-	Arazinin kullanımı ve verimi.....	347
4-	Arazinin olduğu gibi kullanılması halinde değerlendirme.....	352
5-	Ekimi yapılan bu ürünlerin üretim masraflarının belirlenmesi	357
6-	Net Gelir Tespiti	358
7-	Taşınmazın üzerinde muhtesat bulunması	362
8-	Taşınmaz üzerinde bulunan kaynak kamulaştırılmışsa	371
	ARAZİLERE İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI.....	372
	İSTİNAF KARARLARI	413
	AĞAÇLARA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI	418
	İSTİNAF KARARLARI	450
G-	ARSALARDA DEĞER BİÇİLMESİ.....	465

EMSAL TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRİLMESİ	470
1) Emsal Taşınmazın Özellikleri.....	470
2) Emsal Taşınmaz, Kural Olarak Tapuda Yapılan Bir Serbest Satış İşlemine Dayanmalıdır	471
3) Taşınmazın Kendi Satış Değerinin Emsal Olarak Değerlendirilmesi.....	472
4) Üzerinde Bina Bulunan Taşınmazlara Ait Emsal Satışlar.....	472
5) Tapuda yapılmasa Bile Serbest İradeye Dayanması Nedeniyle Emsal Olabilecek Satışlar	473
6) Emsal Olamayacak Satışlar	474
a) Özel Amaçlı Yapılan Satışlar	474
b) Kamulaştırma Nedeniyle Yapılan Satışlar	474
7) Emsal Olabilecek Satışların Değerlendirilmesi.....	476
8) Taşınmazların Değerlendirmesi	477
a) Keşif Öncesi Kamulaştırılan Taşınmazın ve Emsal Olabilecek Taşınmazların Tüm Özellikleri Tespit Edilmelidir	477
b) Keşifte toplanan Bilgi ve Belgelerin Kıyaslaması Yapılarak Değerlendirilmesi	477
9) Üzerinde Muhtesat Bulunan Arsanın Değerlendirmesi.....	487
a) Üzerinde yapı veya Bina Bulunan Arsanın Değerlendirilmesi	487
b) Üzerinde Ağaç Bulunan Arsanın Değerlendirilmesi.....	487
ARSALARA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI.....	489
İSTİNAF KARARLARI	528
H- YAPILARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	549
HUKUK GENEL KURULU KARARI	553
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.....	557
- İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun.....	558
YAPILARA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI.....	567
İSTİNAF KARARLARI	598
I- BEDELİN TESPİTİNDE ETKİLİ OLACAK DİĞER OBJEKTİF ÖLÇÜLER.....	608
II- SERMAYE PİYASASI KURULU DEĞERLENDİRME STANDARTLARI	620
III- TAŞINMAZIN DEĞERİNİN TESPİTİNDE NAZARA ALINMAYACAK UNSURLAR.....	623
1- Kamulaştırmayı Gerektiren İmar ve Hizmet Teşebbüsünün Sebep Olacağı Değer Artışları Nazara Alınmaz	623
2- İlerisi İçin Düşünülen Kullanma Şekillerine Göre Getireceği Kâr Dikkate Alınmaz	623

IV- KAMULAŞTIRMA YOLUYLA İRTİFAK HAKKI TESİSİ	624
1- Daimi İrtifak Hakkı Tesisi İçin Kamulaştırma	624
V- İRTİFAK HAKKI BEDELİNİN HESAPLANMASI	625
1- Taşınmazın Öncelikle Tüm Değerinin Tespiti	625
2- Kıymet Düşüklüğü Oranını Tespiti.....	625
3- İrtifak Hakkı Tesisinde Usul.....	626
İRTİFAKA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI	631
İSTİNAF KARARLARI	653
MADDE 12- Kısmen Kamulaştırma	671
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	672
I- TAŞINMAZ TEK KİŞİ ADINA TAPUDA KAYITLI İŞE.....	673
a) Taşınmazın Kamulaştırılmayan Kısmında Bir Değişiklik Meydana Gelmemişse	673
b) Taşınmazın Kamulaştırılmayan Bölümünde Bu Kamulaştırma Nedeniyle Eksilme Meydana Gelmişse	673
c) Taşınmazın kamulaştırma dışında kalan bölümünün değerinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana gelmişse.....	676
d) Taşınmazın kamulaştırılmayan bölümünde bu kamulaştırma nedeniyle hem eksilme hemde artış meydana gelmişse.....	677
II- TAŞINMAZ TAPUDA PAYLI (MÜŞTEREK MÜLKİYET) OLARAK KAYITLI İŞE.....	679
1- Fiili Taksim Nedir ve Nasıl Kanıtlanır?	679
2- Fiilen Taksim Edilen Yerde Kısmi Kamulaştırma Yapılması Halinde Bedel Takdiri ve tapu iptali ve tescil işlemi	680
III- KISMİ KAMULAŞTIRMADA KESİLEN YAPININ ONARIM GİDERİ VE BEDELİ	685
IV- KAMULAŞTIRMADAN ARTAN BÖLÜMÜN YARARLANMAYA ELVERİŞLİ OLMAMASI HALİ	686
V- BARAJ KAMULAŞTIRMA SAHASINA MÜCAVİR TAŞINMAZLARIN KAMULAŞTIRILMASI.....	688
VI- BU MADDENİN UYGULANMASINDAN DOĞACAK ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ.....	690
YARGITAY KARARLARI.....	691
İSTİNAF KARARLARI	711

İKİNCİ BÖLÜM

Dava Hakkı ve Bilirkişiler

MADDE 13- Tebligat.....	715
MADDE AÇIKLAMASI	716
YARGITAY KARARLARI.....	716
İSTİNAF KARARLARI	720

MADDE 14- Dava Hakkı	722
MADDE AÇIKLAMASI	722
A- MAL SAHİBİNİN AÇACAĞI DAVALAR	722
1- İdare Mahkemesinde Kamulaştırma İşleminin İptali Davası	722
2- Adli Yargıda Maddi Hataların Düzeltilmesi Davası	726
3- EcriMisil Davası	726
a) İdare Taşınmaza Bedel Tespit ve Tescil Davasından Önce El Atmışsa	726
b) İdare Taşınmaza Tespit ve Tescil Davası Görülürken El Atmışsa	728
B- İDARENİN AÇACAĞI DAVALAR	728
a) Taşınmazın Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve İdare Adına Tescili Davası	728
b) Maddi Hataların Düzeltilmesi Davası	728
C- KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA MAL SAHİPLERİNİN DURUMLARI	728
1- İdarenin açacağı Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescil Davasında	728
a) Mal Sahibi Tek Kişi ise	728
b) Kamulaştırılan Taşınmazın Paylı Olması	729
c) İdare Tarafından Açılan Davalarda;taşınmaz Malın Gerçek Malikinin Başka Birisi Olduğu Anlaşılır Veya Tapu Malikinin Daha Önce Öldüğü Sabit Olursa	730
2- Hak Sahibi Tarafından Açılacak, İdari Yargıdaki Kamulaştırma İşleminin İptali ve Adli Yargıda Maddi Hatanın Düzeltilmesi Davaları	732
YARGITAY KARARLARI	737
İSTİNAF KARARLARI	779
MADDE 15- Bilirkişiler	787
MADDENİN AÇIKLAMASI	787
BİLİRKİŞİLİK KANUNU	788
KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA BİLİRKİŞİ OLARAK GÖREV YAPACAKLARIN NİTELİKLERİ VE ÇALIŞMA ESASLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK	800
A- BİLİRKİŞİ KURULUNUN OLUŞTURULMASI	801
a) Bilirkişilerin Sayısı	803
b) Bilirkişilerin Uzmanlığı	804
c) Bilirkişilerin Yemini	806
d) Kimler Bilirkişi Seçilemez	806
B- BİLİRKİŞİ RAPORLARI	807
YARGITAY KARARLARI	811
İSTİNAF KARARLARI	820

ÜÇÜNCÜ KISIM

Aynın İhtilafı Bulunması Tescil ve Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz Malın
Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Zilyedin Hakları

BİRİNCİ BÖLÜM

El Koyma

MADDE 16- Acele İşlerde El Koyma ve Tescili	823
--	------------

İKİNCİ BÖLÜM

Ayırım

MADDE 17- Tapulu Taşınmaz Mallarda Tescil	823
--	------------

YARGITAY KARARLARI	826
--------------------------	-----

İSTİNAF KARARLARI	846
-------------------------	-----

MADDE 18- Aynın İhtilafı Olması	849
--	------------

MADDENİN AÇIKLAMASI.....	850
---------------------------------	------------

A- İdarece ihtilafın araştırılması	850
--	-----

1- Tapu İdaresinden	850
---------------------------	-----

2- Kadastro Müdürlüğünden.....	851
--------------------------------	-----

3- Hukuk Mahkemelerinden	851
--------------------------------	-----

4- Kadastro Mahkemelerinden	851
-----------------------------------	-----

5- Taşınmazın Bulunduğu Mahalde Yapılacak Araştırma	851
---	-----

B- İdare Tarafından Tespit ve Tescil Davası Açılması.....	851
---	-----

1- Dava dilekçesi ve Eklerinin Tebliği, İlanı ve Kamulaştırma ile Belgelerinin Gazetede Yayınlanması	852
---	-----

2- Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	852
---	-----

3- Kamulaştırma Bedelinin Bankaya Üçer Aylık Vadeli Hesaba Yatırılması ve Belli Olacak Hak Sahibine Ödenmesi	854
---	-----

4- Hak sahipleri Tarafından İdare Mahkemesinde İptal Davası Açılması	855
--	-----

a) Kamulaştırılan Taşınmazın Mülkiyeti İhtilafı Değilse	855
---	-----

b) Kamulaştırılan Taşınmazın Mülkiyeti İhtilafı İse	855
---	-----

5- Taşınmaz Malın Mülkiyeti, Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescil Davası Açıldıktan Sonra İhtilafı Hale Gelirse	856
--	-----

6- Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescil Davasına Konu Taşınmazın Mülkiyeti İhtilafı Olmayıp Üzerindeki Yapılar İhtilafı İse.....	857
---	-----

7- Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili	858
---	-----

YARGITAY KARARLARI	858
--------------------------	-----

İSTİNAF KARARLARI	864
-------------------------	-----

MADDE 19- Tapuda Kayıtlı Olmayan Malların ve Zilyedin Hakları	869
--	------------

MADDENİN AÇIKLAMASI	871
1- İdare Tarafından Yapılacak İşler	871
2- Mahkemece Yapılacak İşler	872
a) Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	872
b) İlan	874
c) Hazine veya 3. Kişi Tarafından (30 gün) İçinde İtiraz Edilmezse	875
d) Hazine veya 3. Kişi Tarafından (30 gün) İçinde İtiraz Edilirse.....	876
e) Zilyede Karşı Genel Mahkemede İstihkak Davası Açılması	876
f) Tapusuz Taşınmaz Üzerindeki Muhtesatların Kamulaştırılması	877
g) Tapusuz Taşınmaz Üzerinde Kamulaştırma Yoluyla İrtifak Hakkı Tesisi.....	878
YARGITAY KARARLARI	881
İSTİNAF KARARLARI	901
MADDE 20- Taşınmaz Malın Boşaltılması	907
MADDENİN AÇIKLAMASI	907
YARGITAY KARARLARI	910

İKİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Geri Alma

MADDE 21- İdarenin Tek Tarafılı Vazgeçmesi	913
MADDENİN AÇIKLAMASI	913
A- Kamulaştırmadan Tek Tarafılı Olarak Vazgeçmenin Koşulları	913
1- Kamulaştırma İşlemi İdari Ve Adli Yönden Henüz Kesinleşmemiş Olmalıdır.	913
2- Kamulaştırmadan Vazgeçme Kararını, Kamulaştırma Kararını Veren ve Onaylayan Yetkili Mercii Vermiş Olmalıdır.	914
B- Kamulaştırmadan Vazgeçmenin Sonuçları	915
1- Her Şeyden Önce İdare Kamulaştırmadan Vazgeçme Kararından Dönemez.	915
2- Kamulaştırma İşlemlerine İlişkin İptal Davası veya Maddi Hatalara ve Bedel Tespitine İlişkin Davalarda; Esasa İlişkin Kararlar Aleyhine Kanun Yollarına Gidilmesi Nedeniyle Kararlar Kesinleşmeden İdare Kamulaştırmadan Vazgeçmişse	915
3- İdare Taşınmaza El Koymamasına Rağmen Sadece Tapuyu Üzerine Almışsa.....	916
4- Mahkemece Bedele İlişkin Esas Karar Verilmesine Karşın, İdarece Vazgeçme Kararından Önce, Taraflarca Bedele İlişkin Esas Karar Aleyhine Kanununun Yollarına Müracaat Edilir ve Bu Arada Tespit Edilen Bedel Müracaatı Üzerine Davalı Tarafa Ödenmiş Olursa, Bu Para İdareye İade Edilmelidir	916

DANIŞTAY KARARI.....	918
YARGITAY KARARLARI.....	919
İSTİNAF KARARLARI	926
MADDE 22- Vazgeçme, İade ve Devir	930
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	930
A- Kamulaştırmadan Vazgeçmenin Koşulları.....	931
1- Kamulaştırma Kesinleşmiş Olmalıdır.....	931
2- Taşınmaz Malların Kamulaştırma Amacına veya Kamu Yararına Yönelik Herhangi Bir İhtiyaca Tahsisi Lüzumu Kalmaması Gerekir.	931
3- Kamulaştırılan Taşınmaz Mala Kamulaştırmayı Yapan İdare Dışında Başka Bir İdarenin Kamulaştırma Yolu ile Gerçekleştirebileceği Bir Kamu Hizmeti Amacıyla İstekli Olmaması Gerekir.....	931
B- İdarenin Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Taşınmaz Eski Malike İade Usulü....	932
1- Keyfiyet mal sahibi veya mirasçılarına;7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri nazara alınarak duyurulur.....	932
2- Bu duyurma Üzerine, Taşınmazı Geri Almak İsteyen Mal Sahibi veya Mirasçıları, Aldıkları Kamulaştırma Bedelini Aldıkları Günden İtibaren İşleyecek Kanuni Faizi ile Birlikte Kamulaştırmayı Yapan ve Bedeli Ödeyen İdareye Üç Ay İçinde İade Etmelidirler.	933
3- İade işleminin, kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde gerçekleşmesi,	933
4- Bu Madde Hükümlerine Göre Taşınmaz Malı Geri Almayı Kabul Etmeyen Mal Sahibi veya Mirasçıları Artık Kanunun 23 Maddesi Uyarınca Taşınmazı Geri İsteme Haklarını Kaybederler.	934
5- Kamulaştırmanın Kesinleşmesi Tarihinden İtibaren 5 Yıl Geçmiş Olması Halinde, Artık Kanunun 22.nci Hükümleri Uygulanmayacaktır.....	934
YARGITAY KARARLARI.....	939
MADDE 23- Mal Sahibinin Geri Alma Hakkı	945
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	945
A- Kamulaştırılan Taşınmazın Mal Sahibi Tarafından Geri Alınma Koşulları.....	945
B- Geri Alım Hakkının Kullanılması.....	948
C- Geri alım Hakkının Talep Edilemeyeceği Durumlar.....	950
YARGITAY KARARLARI.....	951
MADDE 24- Kamulaştırma Bedelinden Düşülebilecek Hasar	959
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	959
DANIŞTAY KARARLARI.....	960
YARGITAY KARARLARI.....	961

MADDE 25- Hakların Sınırlandırılması ve Mülkiyetin İdareye Geçmesi	963
MADDENİN AÇIKLAMASI	963
1- Mal Sahibi İçin Kamulaştırma İşleminin Başlaması	963
2- Mülkiyetin idareye geçmesi.....	964
3- Mahkemece Verilen Tescil Kararı Tarihinden İtibaren Mal Sahibinin Kamulaştırılması Kararlaştırılan Taşınmaz Üzerinde Yeni İnşaat ve Ekim Yapması veya Mevcut İnşaatla Esaslı Değişiklikler Meydana Getirmesi	964
4- Maddeye 12.7.2013 tarih ve 6495 sayılı Kanunla Eklenen Son Fıkraya Göre, Gelecek Yıllara Sari Büyük Projelerde Yapılacak Kamulaştırma İşlemleri,	965
YARGITAY KARARLARI	968
İSTİNAF KARARLARI	987
MADDE 26- Trampa Yolu ile Kamulaştırma	991
MADDENİN AÇIKLANMASI	991
KAMULAŞTIRMANIN TRAMPA YOLU İLE YAPILMASI ŞARTLARI VE USULÜ.....	992
I- Uzlaşma Komisyonlarının Teşkili	993
II- Anlaşma Sonrası İşlemler	996
1- Tutağın Tanziminden Tarihinden Sonra engeç 45 Gün İçerisinde Tutanakta Belirlenen Bedelin Karşılığı Trampa Edilecek Taşınmaz Malın Mal Sahibine Devir Edilecek Hale Hazır Edilmesi.....	996
2- Kamulaştırma Öncesi Taşınmazın Tapu Kaydı Üzerinde Bulunan Tüm Takyidat Ve Haklardan Tapunun Arındırılması	997
III- Anlaşmanın Hukuki Neticeleri	999
IV- Anlaşma Olmaması veya ferağ Verilmemesi	999
DANIŞTAY KARARLARI	1000
YARGITAY KARARLARI	1001
MADDE 27- Acele Kamulaştırma.....	1007
MADDENİN AÇIKLAMASI	1007
YARGITAY KARARLARI	1017
İSTİNAF KARARLARI	1028
MADDE 28- Bedelsiz Kullanma Yetkisi	1029
MADDENİN AÇIKLAMASI	1029
MADDE 29- Giderlerin Ödenmesi	1030
MADDENİN AÇIKLAMASI	1030
YARGITAY KARARLARI	1031
İSTİNAF KARARLARI	1035
MADDE 30- Bir İdareye Ait Taşınmaz Malın Diğer İdareye Devri.....	1063
MADDENİN AÇIKLAMASI	1064

1- Mal sahibi İdare Devir ve Teklif Edilen Bedeli Kabul Ederse,	1065
2- Mal Sahibi İdare Devir Talebini Açıkça veya 60 Gün Sessiz Kalmak Suretiyle Reddederse,.....	1065
3- Mal Sahibi İdare Devir Talebini Kabul Etmesine veya Danıştay Taşınmazın Devrine Karar Vermesine Rağmen Taraflar Bedelde Anlaşamazlarsa,	1065
YARGITAY KARARLARI	1068
İSTİNAF KARARLARI	1080
MADDE 31- Yasak İşler ve Eylemler	1081
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1081
YARGITAY KARARLARI	1082
MADDE 32- Görevli Kişilerin Suçları.....	1084
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1084
MADDE 33- Cezalar	1085
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1085
MADDE 34- Mal Sahibinin Sağladığı Yararları Geri Alma Hakkı.....	1087
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1087
MADDE 35- İmar Mevzuatı Uygulanan veya Özel Parselasyon Yapılan Yerler	1088
MADDENİ AÇIKLAMASI	1088
a) İmar mevzuatının uygulandığı yerler	1088
b) Özel Parselasyon Yapılan Yerler	1109
YARGITAY KARARLARI	1110
İSTİNAF KARARLARI	1122
MADDE 36- Kamulaştırmadan Sonra Alınan Tapu Kaydının İptali.....	1125
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1125
YARGITAY KARARLARI	1133
İSTİNAF KARARLARI	1139
MADDE 37- Yetkili ve Görevli Mahkeme ve Yargılama Usulü	1143
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1143
A) Yetki	1143
B) Görev	1144
C) Yargılama Usulü	1144
YARGITAY KARARLARI	1146
MADDE 38- Hak Düşürücü Süre.....	1152
MADDE AÇIKLAMASI	1152
YARGITAY KARARI	1152
İSTİNAF KARARI	1153

MADDE 39- Vergilendirme	1155
MADDENİN AÇIKLAMASI	1155
MADDE 40- Kaldırılan ve Saklı Tutulan Hükümler	1156
MADDENİN AÇIKLAMASI	1156
MADDE 41- İstimlak Kanununa Yapılan Atıflar	1156
MADDENİN AÇIKLAMASI	1156
Ek MADDE 1-	1157
MADDENİN AÇIKLAMASI	1158
EK MADDE 2-	1158
MADDENİN AÇIKLAMASI	1158
EK MADDE 3-	1159
MADDENİN AÇIKLAMASI	1160
EK MADDE 4-	1171
MADDENİN AÇIKLAMASI	1171
1- Mahkemelerce hükmedilen Her Türlü Bedel ve Kamulaştırmasız El atmaya Dayanan Tazminat Bedelinin Ödenmesi.....	1171
2- Kamulaştırmasız El Atma ve Her türlü Bedel Davalarında Harç.....	1174
GEÇİCİ MADDE 1-	1178
MADDENİN AÇIKLAMASI	1178
GEÇİCİ MADDE 2-	1178
MADDENİN AÇIKLAMASI	1178
GEÇİCİ MADDE 3-	1178
MADDENİN AÇIKLAMASI	1178
GEÇİCİ MADDE 4-	1179
MADDENİN AÇIKLAMASI	1179
GEÇİCİ MADDE 5-	1179
MADDENİN AÇIKLAMASI	1179
GEÇİCİ MADDE 6-	1180
GEÇİCİ MADDE 7-	1183
GEÇİCİ MADDE 8-	1183
MADDENİN AÇIKLAMASI	1183
GEÇİCİ MADDE 9-	1184
MADDENİN AÇIKLAMASI	1184
GEÇİCİ MADDE 10-	1187
MADDENİN AÇIKLAMASI	1187
GEÇİCİ MADDE 11-	1189

MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1189
GEÇİCİ MADDE 12-.....	1189
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1189
GEÇİCİ MADDE 13-.....	1190
GEÇİCİ MADDE 13-.....	1192
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1192
GEÇİCİ MADDE 14-.....	1194
GEÇİCİ MADDE 15-.....	1194
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1194
GEÇİCİ MADDE 16-.....	1194
GEÇİCİ MADDE 17-.....	1195
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1195
GEÇİCİ MADDE 18-.....	1195
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1195
GEÇİCİ MADDE 19-.....	1197
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1197
MADDE 42-.....	1199
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1199
MADDE 43-.....	1199
MADDENİN AÇIKLAMASI.....	1199

İKİNCİ KİTAP

KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMA

A- TANIMI.....	1204
1- Taşınmaza fiilen el konulması.....	1204
2- Taşınmaza hukuken el konulması.....	1205
B- TARİHÇESİ.....	1205
KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMANIN ŞARTLARI.....	1208
C- İSTİSNALAR.....	1212
a) 221 sayılı Kanun Bakımından.....	1212
b) 3194 sayılı İmar Kanunu Bakımından.....	1212
c) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu Bakımından.....	1215
d) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Bakımından.....	1217
KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMA DAVALARI.....	1222
I- 221 SAYILI KANUN.....	1222

II- GEÇİCİ MADDE 6.....	1236
MADDENİN AÇIKLAMASI	1239
(1) inci Fıkranın Açıklaması	1240
a) Zaman Bakımından Uygulanması	1240
b) Diğer Uygulama Şartları	1244
GEÇİCİ MADDE 6'YA GÖRE AÇILACAK KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMA DAVALARI ..	1246
A- (Geçici Madde 6) Taşınmaza Vaki Müdahalenin Önlenmesi Davası	1246
B- (Geçici madde 6) Kamulaştırmaz El Konulması Nedeniyle Ecrimisil Davaları.....	1247
C- (Geçici Madde 6) Taşınmaz Bedelinin Tahsili Davaları	1248
(2) nci Fıkranın Açıklaması.....	1252
(3) üncü Fıkranın Açıklaması	1256
a) Uzlaşmada, Kamulaştırmaz El Konulan Taşınmaza Karşılık İdareye Ait Bir Taşınmazın Trampa Edilmesinin Teklif Edilmesi,	1256
b) Uzlaşmada İdareye Ait Bir Taşınmaz Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Tanınmasının Teklif Edilmesi,	1258
c) Uzlaşma Görüşmelerinde; Mal Sahibine İmar Mevzuatı Çerçevesinde Başka Bir Yerde İmar Hakkı Kullanılmasının Teklif Edilmesi	1258
(4) üncü Fıkranın Açıklaması	1259
(5) inci Fıkranın Açıklaması.....	1261
(6) ncı Fıkranın Açıklaması.....	1261
(7) nci Fıkranın Açıklaması.....	1263
(8) nci Fıkranın Açıklaması.....	1264
(9) uncu Fıkranın Açıklaması	1266
(10) uncu Fıkranın Açıklaması	1268
(11) inci Fıkranın Açıklaması.....	1269
III- KAMULAŞTIRMASIZ HUKUKİ EL KOYMA.....	1272
[EK MADDE -1].....	1294
İMAR AKTARIMI.....	1329
GEÇİCİ MADDE 11.....	1332
KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMADAN KAYNAKLANAN DAVALAR (04.11.1983 TARİHİNDEN SONRA).....	1340
A- GENEL OLARAK	1340
B- 6111 SAYILI KANUN İLE GETİRİLMEK İSTENEN ÖZEL DURUM.....	1342
I- TAŞINMAZA KAMULAŞTIRMASIZ EL KONULMASININ ÖNLENMESİ DAVASI	1344
a) Davacı	1345

b) Davalı	1349
c) Yargı Yolu	1352
d) Görev	1355
e) Yetki	1356
f) Asliye Hukuk- Hakem (Mecburi Tahkim).....	1356
g) Davanın Değeri.....	1356
h) Dava Harcı.....	1357
ı) Yargılama	1362
i) Keşif	1366
j) Müdahalenin Önlenmesi Davası Devam Ederken Taşınmaz Kamulaştırılırsa	1369
k) El atmanın Önlenmesi Davasının Taşınmaz Bedelinin Tahsili Davasına Dönüştürülmesi	1370
l) Karar	1371
YARGITAY KARARLARI	1388
II- KAMULAŞTIRMASIZ EL KONULMASI NEDENİYLE ECRİ MİSİL DAVALARI	1401
YARGITAY KARARLARI	1402
İSTİNAF KARARLARI	1418
III- KAMULAŞTIRMASIZ FİİLİ EL ATMA NEDENİYLE TAŞINMAZ BEDELİN TAHSİLİ DAVASI	1427
a) Davanın Konusu	1427
b) Davanın Kaynağı.....	1427
c) Davacı	1432
d) Davalı	1436
e) Yargı Yolu	1436
f) Görev	1439
g) Yetki	1439
h) Asliye Hukuk- Hakem (Mecburi Tahkim).....	1439
ı) Davanın Değeri.....	1442
i) Dava Harcı.....	1443
j) Yargılama	1443
1) Taşınmaz Tapuda Kayıtlı Olmalıdır.	1443
2) Kamulaştırmaz El Konulması 4 Kasım 1983 Tarihinden Sonraki Bir Zamanda Olmalıdır.	1444
3) Zaman Aşımı	1445
k) Keşif	1447
l) Bilirkişi Kurulu	1448

m) Bilirkişi Raporları ve Tanzimi.....	1458
n) Taşınmazın cins ve nev'inin belirlenmesi.....	1461
o) Yapıların Değerlendirilmesi	1472
ö) Davanın Islahı	1473
YARGITAY KARARLARI	1474
p) Dava Açıldıktan Sonra Kamulaştırma Yapılırsa.....	1476
r) Faiz.....	1477
YARGITAY KARARLARI	1479
s) Karar	1480
1- Davanın kabulü.....	1480
2- Davanın reddi	1484
- Karar Harcı ve Yargılama Masrafları	1484
- Davalı İdarenin Karar Harcı İle Sorumlu Olması veya Muaf Olması Hali	1485
- Vekalet Ücreti.....	1486
KAMULAŞTIRMASIZ EL ATILAN TAŞINMAZ BEDELİNİN TAHSİLİ DAVALARINA İLİŞKİN DANIŞTAY KARARLARI	1487
YARGITAY KARARLARI	1522
İSTİNAF KARARLARI	1596
IV- Kamulaştırmaz Fiili El konulmak Suretiyle Taşınmazda Kurulan İrtifak Hakkı Tesisi Nedeniyle Tazminat Davaları	1632
4721 sayılı TMK'na göre İrtifak Hakkı	1632
743 sayılı TKM'ne göre İrtifak Hakkı	1634
İrtifak oranı.....	1637

ÜÇÜNCÜ KİTAP

İMAR MEVZUATINDAN KAYNAKLANAN BEDEL TEDBİRLERİ VE BEDELE DÖNÜŞTÜRME DAVALARI

I- 3194 sayılı İmar Kanunu 17.nci Madde	1641
(1) inci Fıkra Açıklaması.....	1641
(2) nci Fıkra Açıklaması.....	1643
(3) üncü Fıkra Açıklaması.....	1643
(4) üncü Fıkra Açıklaması.....	1643
- Bedel Takdirleri ve İtiraz Şekilleri ve Dava açılması.....	1644
- Bedellerle ilgili açılacak davalar.....	1645
II- 3194 sayılı İmar Kanunu 18.inci madde.....	1646

- Görevli ve Yetkili Mahkeme ve yargılama usulü	1650
[GEÇİCİ MADDE 12].....	1651
(1) İNCİ FIKRANIN AÇIKLAMASI.....	1651
- İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	1652
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	1657
A- YARGILAMA	1659
- GÜNCELLEME İŞLEMİ	1661
(2) nci Fıkranın açıklaması	1662
B- KARAR SAFHASI.....	1663
C- KARARIN İNFAZI	1663
3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 2981 SAYILI İMAR AFFI KANUNUNA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI	1664
İSTİNAF KARARLARI	1694
KANUN YOLLARI.....	1705
İSTİNAF	1707
A- Süre.....	1707
B- İstinaf Harç ve Giderleri	1709
C- Kesinlik Sınırı	1710
D- İstinaf Sebepleri	1723
E- İstinaf İncelenmesinde Yapılamayacak İşler	1733
F- İstinaf İncelemesinde Duruşma	1735
G- Duruşma yapılmadan verilecek kararlar	1735
H- Esas Hakkında Verilecek Kararlar	1740
TEMYİZ.....	1742
A- Süre.....	1742
B- Temyiz Harç ve Giderleri.....	1744
C- Kesinlik Sınırı.....	1745
D- Temyize Tabi Olmayan Kararlar	1746
E- Temyiz Sebepleri.....	1746
F- Temyiz İncelemesi.....	1747
G- Temyiz İncelemesi Sonucunda Verilecek Kararlar	1747
KANUN YARARINA BOZMA.....	1750
YARGITAY KARARLARI.....	1751
İSTİNAF KARARLARI	1757