

Kamulaştırma nedir?

Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkı, kişilerin sahip oldukları taşınır ve taşınmaz mallar üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabilmelerini sağlayan en temel haklardan biridir. Devlet, kamu yararı gerektiren durumlarda (cami, park, okul, hastane, yol vs.) özel mülkiyete konu taşınmazları kamulaştırabilmektedir. Kamulaştırmanın birtakım usul ve esaslara uygun şekilde yapılması gerekir. Kamulaştırma işlemleri sıkı şekil şartlarına bağlanmış ve bir kanun ile (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu) düzenlenmiştir. İdare, kamu hizmeti görmek üzere kamulaştırma yapacak olursa bu kanunda belirlenen usulleri atlamadan ve eksiksiz yerine getirmesi gerekir. Bu durumda vatandaşın mülkiyet hakkına kamunun menfaati gereği son verilmiş ve taşınmazının bedeli ödenerek vatandaşa mağduriyet yaşatılmamış olur.

Peki, idare hiçbir kamulaştırma işlemi yapmaksızın veya usulüne uygun kamulaştırmayı tamamlamaksızın özel mülkiyetteki bir taşınmaza el atarsa ne olur? İşte bu yazımızda “kamulaştırmasız el atma” hususunu genel hatlarıyla ele alacağız.

Kamulaştırma – kamulaştırmasız el atma ilişkisi

Kamulaştırma; devlet kurumlarının (bakanlıklar, çeşitli kurumlar) veya diğer kamu tüzel kişilerinin (Belediyeler vs.), kamu yararının gerektirdiği durumlarda özel mülkiyete konu taşınmazları bedelini peşin ödemek suretiyle mülkiyetine geçirmesidir.

Kamulaştırmasız el atma ise; idarenin herhangi bir kamulaştırma işlemi gerçekleştirmeden veya kamulaştırma işlemini hukuken tamamlamadan özel mülkiyete konu bir taşınmaza fiilen ya da hukuken müdahale etmesi olarak tanımlanabilir. Başka bir ifadeyle, taşınmaz malikinin rızası alınmaksızın taşınmazın kamu hizmetine tahsis edilmesi, malikin taşınmazını kullanımının engellenmesi veya taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin önemli ölçüde sınırlandırılması durumunda kamulaştırmasız el atmadan söz edilir. Bu durumda taşınmazın mülkiyeti malik üzerinde kalmaya devam etse bile malik, taşınmazını kullanamaz veya ekonomik değerinden faydalanamaz.

Kamulaştırmasız el atma uygulamada iki şekilde karşımıza çıkmakta olup sonuçları aynıdır:

1. Fiili el atma: İdare, herhangi bir kamulaştırma işlemi yapmaksızın taşınmazın üzerine yol, park, okul, hastane, elektrik direği, enerji nakil hattı, kanalizasyon hattı, su deposu gibi kamu tesisleri inşa etmekle taşınmazı doğrudan kullanmaktadır.
2. Hukuki el atma: idare taşınmaza fiilen müdahale etmese bile imar planı, uzun yıllar uygulanmayan kamu hizmeti kararları veya getirilen hukuki kısıtlamalar nedeniyle taşınmazın kullanılmasını önemli ölçüde engellemektedir. Örneğin özel mülkiyete konu bir arsanın imar planında park olarak ayrılması gibi. Bu durumda vatandaş arsasına ev yapamayacaktır.

Kamulaştırmasız el atma davası nedir?

Özetle, usulüne uygun bir kamulaştırma işleminin yapıldığı durumda idare, fiilen veya hukuken el attığı taşınmazın rayiç bedelini muhatabına ödeyerek taşınmazın kendisi adına tescilini sağlamaktadır. Haliyle vatandaşın bir mülkiyet hakkı kalmadığından ortada bir

uyuşmazlık kalmaz. Yalnızca bedelin düşük olduğu iddiasıyla tazminat davası açabilecek ve mahkemeden eksik ödemenin tespitini ve hüküm altına alınmasını isteyebilecektir.

Ancak idare, bu hususlara riayet etmediğinde malikin uğradığı zararın giderilmesi veya taşınmazın bedelinin ödenmesi amacıyla açılan dava türü, kamulaştırmasız el atma davasıdır. Yukarıda bahsedilen iki el atma türü (hukuki-fiili) içinde durum aynıdır. Bu davada temel amaç, mülkiyet hakkının ihlal edilmesi nedeniyle taşınmaz malikinin mağduriyetinin giderilmesidir. Bu durumda uyuşmazlığın niteliğine ve taşınmaz malikinin iradesine göre taşınmaz bedelinin tahsili, taşınmaza yapılan müdahalenin önlenmesi, ecrimisil tazminatı talepleri gündeme gelmektedir.

Davanın tarafları kimlerdir?

Kamulaştırmasız el atma nedeniyle dava açma hakkı, taşınmazın malikine, malikin ölümü hâlinde mirasçılara ve taşınmaz üzerinde aynı hakkı bulunup bu hakkı kamulaştırmasız el atma nedeniyle ihlal edilen hak sahiplerine aittir.

Bu davalarda davalı; taşınmaza hukuka aykırı şekilde müdahalede bulunan kamu idaresidir. Bu idare; Belediye, İl Özel İdaresi, Karayolları Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, TEDAŞ veya diğer kamu kurum ve kuruluşları olabilmektedir. Davanın doğru idareye yöneltilmesi hak kaybı yaşanmaması açısından büyük önem taşımaktadır.

Görevli ve yetkili mahkeme

Kamulaştırmasız el atma davalarında görevli mahkeme, uyuşmazlığın niteliğine göre belirlenmektedir. Özellikle fiili el atmaya dayalı taşınmaz bedeli ve tazminat davalarında görevli mahkeme çoğu durumda Asliye Hukuk Mahkemeleridir. Kamulaştırmasız el atma davalarında taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. Örneğin; Bozüyük sınırlarında yer alan bir taşınmaz ile alakalı olarak Eskişehir mahkemelerinde dava açılmaz; yetkili mahkeme Bozüyük Asliye Hukuk Mahkemeleridir.

Davada süre

Kamulaştırmasız el atmaya ilişkin davalarda Yargıtay ve Anayasa Mahkemesi kararları doğrultusunda mülkiyet hakkı devam ettiği sürece hak arama imkânının da devam edeceği ve zaman aşımı ya da hak düşürücü sürenin uygulanamayacağına dairdir. Bununla birlikte somut olayın özelliklerine göre uygulanacak sürelerin değişebilmesi mümkün olduğundan zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin her olay özelinde ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Özetle

Yukarıdaki açıklamalarımızdan anlaşılabacağı üzere kamulaştırmasız el atma davaları, mülkiyet hakkının korunmasına yönelik en önemli dava türlerinden biridir. Uyuşmazlığın hukuki niteliğinin doğru belirlenmesi, görevli mahkemenin tespiti, delillerin eksiksiz sunulması ve taşınmazın gerçek değerinin doğru şekilde belirlenmesi davanın sonucunu doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle sürecin uzmanlık gerektirdiği ve hatalı işlemlerin telafisi güç hak kayıplarına yol açabileceği unutulmamalıdır.

Okuyucularımıza

Burada siz değerli okuyucularımızı kamulaştırmasız el atma davaları hakkında genel olarak bilgilendirmek amacıyla kaleme aldığımız bu yazı, amacı dışında kullanılmamalı ve somut bir uyuşmazlıkta hukuki görüş yerine geçtiği düşünülmemelidir. Mülkiyet hakkınızın korunması ve olası hak kayıplarının önlenmesi için dava açılmadan önce bu alanda uzman bir avukattan hukuki destek alınmasının önemi inkâr edilemez.

Geçmişte olduğu kadar bugün de siz kıymetli okuyucularımızın başta kamulaştırma işlemleri, kamulaştırmasız el atma davaları, bedel tespiti ve tazminat davaları, ecrimisil ve müdahalenin men'i davaları olmak üzere taşınmaz hukukuna ilişkin tüm süreçlerinizde yanınızda olmaya devam ediyoruz. Randevu talepleriniz için (0228) 314 00 99 numaralı telefonu arayarak en yakın tarihe randevu alabilir, dilerseniz internet sitemizde yer alan "Randevu Al" butonu üzerinden size uygun tarih ve saat için kolayca randevu oluşturabilirsiniz.