

**Işıl ÇEVİKEL VANLI**

**KAMULAşTIRMA HUKUKUNDA  
İDARENİN İRADİ YOLLA DEVİR VE  
TESİS TEŞEBBÜSÜNDE BULUNMA  
YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

**(Kamulaştırma Kanunu Madde 8: Satın Alma Usulü)**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR CETVELİ .....	XV
GİRİŞ.....	1
1. Genel Olarak Konunun Sunumu .....	1
2. Kamulaştırma Kavramının Tarihsel Gelişimi .....	4
3. Kanuni Düzenleme .....	8
4. Terminoloji Sorunu.....	12
5. Konunun Sınırlandırılması ve Araştırma Planı .....	16

### Birinci Bölüm

## KAMULAŞTIRMANIN NİTELİĞİ VE ÖZEL HUKUKA İLİŞKİN SONUÇLARI

1.1. Kamulaştırmanın Tanımı .....	19
1.2. Kamulaştırma İşleminin Hukuki Niteliği .....	23
1.3. Kamulaştırma İşleminin Geçerlilik Koşulları.....	28
1.3.1. Kamulaştırmanın Kamu Yararı Amacıyla Yapılması .....	28
1.3.2. Kamulaştırma İşleminin Kamu Hizmetinin Görülmesi Sebebine Dayanması .....	31

1.3.3. Yönetimin Yasallığı (İdarenin Kanuniliği) İlkesine Uygunluk.....	34
1.3.4. Kamulaştırmanın Yetkili İdare Tarafından Yapılması .....	36
1.3.5. Kamulaştırma İşleminin Konusunun Özel Hukuk Kişilerine Ait Taşınmazlara Dayalı Aynı Haklar Olması .....	39
1.3.5.1. Kamulaştırma Konusu Olarak Taşınmaz Mülkiyeti .....	41
1.3.5.2. Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği .....	42
1.3.5.2.1. Kamulaştırma Konusu Olarak Arazi .....	43
1.3.5.2.2. Arazinin Yatay Kapsamı .....	43
1.3.5.2.3. Arazinin Dikey Kapsamı.....	44
1.3.5.2.4. Taşınmazın Madde İtibariyle Kapsamı (İçerik Boyutu) .....	47
1.3.6. Kamulaştırmanın İvaza İlişkin Esaslı Unsurlarının Yerine Getirilmiş Olması .....	48
1.3.6.1. Yeterli Ödenek Temini Yükümlüğü .....	48
1.3.6.2. Nakden ve Peşin Ödeme Kuralı .....	53
1.3.6.3. Taksitle Ödeme İstisnası.....	55
1.3.6.4. Kamulaştırma Bedelinin Mal Değişim Yoluyla Ödenmesi .....	60
1.4. Kamulaştırma İşleminin Hazırlık Aşamaları .....	62
1.4.1. Kamu Yararı Kararı Alınması Zorunluluğu.....	62
1.4.1.1. Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler .....	62
1.4.1.2. Kamu Yararı Kararının Alınmasına Gerek Olmayan Haller .....	63
1.4.1.3. Kamu Yararı Kararının Onaylanması .....	64
1.4.1.4. Kamu Yararı Kararı ve Kamulaştırma Kararı Farklılığı .	66
1.4.2. İdarece Kamulaştırma Bedeli İçin Yeterli Ödenek Temini Yükümlülüğünün Yerine Getirilmiş Olması .....	67
1.4.3. Kamulaştırma İşlemine Konu Olacak Taşınmazın Ölçekli Planının Yapılması.....	67
1.4.4. Kamulaştırma Muhatabının Belirlenmesi .....	69
1.4.5. Taşınmazın Vergi Değerinin Saptanması .....	74

1.4.6. Kamulaştırmanın Şerhi .....	74
1.4.6.1. Şerhin Açıklayıcı Rolüne Esas Olarak Kamulaştırma Konusu Taşınmaza İlişkin Tasarruf Yetkisi ..	75
1.4.6.2. İradi Yolla Devir ve Tesis Teşebbüsünde Bulunma Yükümlülüğüne Bağlı Olarak Tasarruf Yetkisi .....	78
1.4.7. İdare Aleyhine Hazırlık İşlemlerini Altı Ayda Tamamlama Yükümlülüğü .....	79

## İkinci Bölüm

# İDARENİN İRADİ YOLLA DEVİR VE TESİS TEŞEBBÜSÜNDE BULUNMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

2.1. Kanuni Tabirle Satın Alma Konusunda Bağlı Yetki Niteliği .....	83
2.2. İdarenin İradi Yolla Devir ve Tesis Konusundaki Yükümlülüğünün Anlamı .....	84
2.3. İradi Yolla Devir ve Tesis Teşebbüsünde Kamulaştırma Muhatabına (Süje) Yönelik Özellikler .....	85
2.3.1. Tek Kişi Mülkiyeti .....	85
2.3.2. Birlikte Mülkiyet .....	86
2.3.3. İrtifak Hakkı Sahiplerinin Pazarlık Muhatabı Olması .....	89
2.3.3.1. Yeni Edinme Amaçlı İrtifak Kamulaştırmasında İradi Yolla Devir İşlemlerinde Muhatap .....	90
2.3.3.2. Sona Erdirme Amaçlı İrtifak Kamulaştırmalarında İradi Yolla Devir İşlemlerinde Muhatap .....	92
2.4. Tapusuz Taşınmazlar Hakkında İradi Yolla Tesis ve Devir Usulünün Uygulanması .....	94
2.5. İradi Yolla Devir ve Tesise Hazırlık Aşaması: Tahmini Bedel Saptaması .....	96
2.5.1. Kıymet Takdir Komisyonunun Görevlendirilmesi ve Çalışması .....	98

2.5.2. Kamulaştırma Konusu Aynı Hakkın Tahmini İvaz Değerinin Saptanması.....	103
2.6. Pazarlık Görüşmelerinin Başlatılması Süreci .....	104
2.6.1. İdare Adına Pazarlık Organı Olarak Uzlaşma Komisyonu Seçilmesi.....	104
2.6.2. Uzlaşma Komisyonunun Görev Alanının Sınırlandırılması (Temsil Yetkisinde Sınır).....	105
2.7. Pazarlık Görüşmelerine Çağrı .....	107
2.7.1. Pazarlık Görüşmelerine Çağrı Usulü.....	107
2.7.2. Pazarlık Görüşmelerine Çağrı Yazısının Hukuki Niteliği.....	110
2.7.3. Pazarlık Görüşmelerine Çağrı Yazısının İçeriği .....	112
2.7.4. Tahmini Bedelin Belirtilmemesine Dair Kuralın Eleştirisi ...	113
2.8. Pazarlık Görüşmelerine Dayalı İhtimaller .....	115
2.8.1. Kamulaştırma Muhatabının Çağrıya İcabet Etmemesi.....	115
2.8.2. Kamulaştırma Muhatabının Çağrıya İcabet Etmesi .....	117
2.9. Pazarlık Görüşmelerinde İdare Stratejisi .....	118
2.9.1. Pazarlık Görüşmeleri Sırasında Muhatabın Yeterli Ödenek Temini Konusunda Bilgilendirilmesine İlişkin Hüküm ve Sonuçlar .....	118
2.10. Pazarlık Görüşmelerinin Olumlu Sonuçlanması.....	119
2.11. Pazarlık Görüşmeleri Sonucunda Varılan Anlaşmanın Tutanağa Geçirilmesi ve Şekline Dayalı Hukuki Sonuçlar .....	120

### Üçüncü Bölüm

## TAMAMLANMIŞ İRADİ YOLLA DEVRİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

3.1. Pazarlık Görüşmelerinin Olumlu Sonuçlanması Üzerine Yapılacak İdari İşlemler.....	125
3.1.1. İvazın Hazır Hale Getirilmesi .....	125
3.1.2. Bağlayıcı Süre İçinde İşlemlerin Tamamlanması.....	126
3.1.3. Tapuda Tescilin Gerçekleşmesi .....	126

3.1.3.1. Sicilden Çıkarılması Gereken Taşınmazlara Yönelik Özellik.....	128
3.2. Türk Medeni Kanunu Madde 717 hükmünce Kamulaştırma İşleminin Taşınmaz Mülkiyetini Sona Erdirmesi.....	129
3.3. İradı Yolla Edinilen Aynı Hakkın İvazının Karşılanmasına Dayalı Hüküm ve Sonuçlar .....	130
3.4. İradı Yolla Edinmenin Kamulaştırma İşlemi Sayılması ve Sonuçları .....	132
3.5. Başarıya Ulaşmayan İradı Yolla Devrin Hüküm ve Sonuçları.....	133
3.5.1. Pazarlık Görüşmelerinin Olumsuz Sonuçlanması.....	133
3.5.2. İradı Yolla Devir ve Tesis Yolu ile Kamulaştırma Yapılamamasındaki Başarısızlık Nedenleri .....	133
3.6. İradı Yolla Devir Teşebbüsünün Olumsuz Sonuçlanması Sonucu Açılabilir Davalar .....	136
3.6.1. Kamulaştırma Davası.....	136
3.6.1.1. Kamulaştırma Davası Açılması Zorunluluğu .....	136
3.6.1.2. İdarenin İradı Yolla Devir ve Tesis Teşebbüsünde Bulunmaması ve Kamulaştırma Davası Yönünden Sonuçları .....	138
3.6.1.3. Mahkeme İçi Sulh Teklifi .....	141
3.6.2. Kamulaştırma İşleminin İptali Davası.....	144
3.6.2.1. İptal Davasında Süre ve İradı Yolla Devir ve Tesis Yolu Açısından Taşındığı Özellik .....	145
3.6.3. İradı Yolla Devir Sürecinde Maddi Hata Düzeltilmesine Dayalı Hukuki Sonuçlar .....	148
3.6.3.1. İradı Yolla Devir ve Tesis Teşebbüsünün Olumlu Şekilde Sonuçlanmasından Sonra Maddi Hata Düzeltim Davasının Açılması.....	149
3.6.3.2. İradı Yolla Devir Görüşmeleri Sırasında Maddi Hata Düzeltim Talebine Dayalı Sonuçlar .....	154
3.6.4. Kamulaştırma Muhatabının Değişmesine Yönelik Olarak Kamulaştırma Kanunu Madde 14/V Hükümünün Değerlendirilmesi.....	155

3.6.4.1. Kamulaştırma Muhatabının Ölümü Durumunda Husumet Değişikliği .....	157
3.6.5. Kanunda Açıkça Düzenlenmeyen ve Fakat İdare Aleyhine Açılacak Kamulaştırma Bedeline İlişkin Alacak Davaları (Tahsil Davaları) .....	158
3.7. Kamulaştırma Kanunu Geçici 6. Madde Hükmüne Dayalı Uygulamalarda İradi Yolla Devir veya Tesis Teşebbüsü Özelliği ....	159
3.7.1. Kısaca Geçici Madde 6 Hükmünün Tarihi Gelişimi .....	159
3.7.2. Son Değişiklikler Işığında KK Geçici Madde 6 .....	162
SONUÇ .....	169
KAYNAKÇA .....	173