

Av. Emre Cem ÇALIŞKAN

**KAMULAŞTIRMA
KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMA
VE
HUKUKİ EL KOYMA**



İÇİNDEKİLER

ÖN SÖZ.....	3
İÇİNDEKİLER.....	7
GİRİŞ.....	25

BİRİNCİ BÖLÜM KAMULAŞTIRMA

1. MÜLKİYET HAKKI	31
1.1. Mülkiyet Hakkının Hukuki Çerçevesi ve Önemi	31
1.2. Mülkiyet Hakkı ve Tarihsel Görüşler	31
1.3. Mülkiyet Hakkının Karma Niteliği ve Sınırlandırılması	32
1.4. Mülkiyetin Bireysel ve Toplumsal Boyutu: Adil Dengenin Gerekliliği.....	33
1.5. Mülkiyet Hakkı ve Meşru Beklenti Kavramı	34
1.6. Mülkiyet Hakkı ve Anayasal Çerçeve: Ölçülülük ve Hukuk Güvencesi	34
1.7. Mülkiyet Hakkının Özüne Dokunmama İlkesi	35
1.8. Mülkiyet Hakkının Kapsamı.....	36
1.8.1. Bütünleyici Parça	37
1.8.2. Doğal Ürünler ve Hukuki Niteliği.....	39
1.8.3. Eklenti ve Hukuki Niteliği	41
1.9. Mülkiyet Hakkının Hukuki Korunması: Ulusal ve Uluslararası Perspektifler	44
1.10. Mülkiyet Hakkının Hukuki Teminatları ve Ulusal ve Uluslararası Koruma Mekanizmaları (Sınırlandırılması)	49
1.10.1. Mülkiyet Hakkının Sınırlanması ve Uluslararası Denetim	51
1.10.2. Negatif ve Pozitif Yükümlülükler: Mülkiyet Hakkının Devlet Tarafından Korunması	53
1.10.3. Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Koyma: Mülkiyet Hakkının Kamu Yararı Nedeniyle Sınırlanması.....	55

2. MÜLKİYET HAKKININ KAMU YARARI NEDENİYLE SINIRLANMASI: KAMULAŞTIRMA SÜRECİ	56
2.1. Mülkiyet Hakkı ve Sınırlamaları: Teorik Görüşler ve Hukuki Çerçeve	56
2.2. Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması ve Kamu Yararına Yönelik Düzenlemeler	59
2.3. Kamulaştırma ve Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması: Anayasa ve Ölçülülük İlkesi.....	61
2.4. Kamulaştırma ve Mülkiyet Hakkı: Anayasa Mahkemesi ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Perspektifinden.....	64
3. KAMULAŞTIRMANIN GENEL ESASLARI	65
3.1. Kamulaştırma ve Mülkiyet Hakkı: Teorik Perspektifler ve Hukuki Değerlendirmeler	65
4. KAMULAŞTIRMANIN UNSURLARI	70
4.1. Kamulaştırmanın Kamulaştırma Yetkisine Sahip Bir Kamu Kurumu Tarafından Yapılması	70
4.1.1. Kamulaştırma Yetkisini Kullanan Kamu Kurumları.....	70
4.1.2. Yargı Kararları ve Kamulaştırma Yetkisi.....	70
4.1.3. Özel Yasalar ve Kamulaştırma.....	71
4.2. Kamulaştırmanın İdarenin Görev Alanına Giren Konular İçin Yapılması.....	71
4.3. Kamulaştırmanın Özel Mülkiyetteki Taşınmaz Mallara İlişkin Olması	73
4.4. Kamulaştırmada Kamu Yararı Amacı	76
4.4.1. Kamulaştırmanın Kamu Yararı Amacına Dayanması.....	76
4.4.2. Kamu Yararı Kararının Anlamı ve Önemi	78
5. KAMULAŞTIRMANIN HUKUKİ NİTELİĞİ	81
5.1. Zorla Satın Alma Teorisi	83
5.2. Hazine Teorisi.....	84
5.3. Sözleşme Benzeri Teorisi	85
5.4. Karma Hukuk İlişkisi Teorisi	86
6. KAMULAŞTIRMANIN İLKELERİ	88
6.1. Ödenek Temini	89
6.2. Nakden ve Peşin Ödeme İlkesi	91
6.3. Eşit Taksitlerle Ödeme ve Faiz Düzenlemesi	92

7. KAMULAŞTIRMA SÜRECİNİN İŞLEYİŞİ.....	95
7.1. İdari Aşama.....	96
7.2. Adli Aşama.....	98

İKİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMA

8. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA VE HUKUKİ SONUÇLARI.....	101
8.1. Kamulaştırmасız El Koymanın Uygulama Biçimleri	101
8.2. Fiili El Atma Örnekleri ve Hukuki Çerçeve	104
8.3. Kamulaştırmасız El Atma Durumları ve Yargıtay Kararları	105
8.4. Anayasa Mahkemesi Kararı ve Kamulaştırmасız El Koymanın Hukuka Aykırılığı	107
8.5. Kamulaştırmасız El Koyma ve Mülkiyet Hakkı İhlali	107
8.6. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) Kararları ve Mülkiyet Hakkı	108
9. TÜRK HUKUKUNDA KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMANIN TARİHSEL GELİŞİMİ	109
9.1. Yargıtay'ın İçtihatları Birleştirme Kararı Alması	109
9.2. Kamulaştırma Kanunu'nun 38. Maddesinin İptali	110
9.3. Öğretideki Bazı Görüşler	113
9.4. Uzlaşma ve Yasal Düzenlemeler Üzerine Değerlendirme	113
9.5. Geçici 6. Madde ve 6487 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklikler	114
9.6. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin Uzlaşmayı Dava Şartı Olarak Benimsemesi.....	116
9.7. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin Uzlaşma Yolu Zorunlu Kılınamaz Görüşü.....	117
9.8. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin Görüşü (Uzlaşma Dava Şartıdır).....	117
9.9. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin Görüşü (Ecrimisil Talebi Dışında Uzlaşma Dava Şartı Değildir)	118
9.10. Sonuç Değerlendirme.....	118
9.10.1. Yargıtay'ın Kararı	119
9.10.2. Anayasa Mahkemesi'nin Verdiği Karar	120
9.10.3. Uzlaşma ile İlgili Yapılan Değişiklikler	123

9.10.4. Dava Hakkı ile İlgili Değişiklikler.....	123
9.10.5. Anayasa Mahkemesi'nin Kararı ve Hak Arama Özgürlüğü	123
9.10.6. Sonuç	128
10. KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMANIN HUKUKİ ÇERÇEVESİ VE SONUÇLARI	132
10.1. Kamulaştırmасız El Koymanın Hukuki Niteliği.....	132
10.1.1. Kamulaştırmасız El Koymanın Hukuki Dayanağı.....	132
10.1.2. Kamulaştırmасız El Koymanın Hukuka Aykırılığı	133
10.1.3. Kamulaştırmасız El Koymanın İdari ve Hukuki Niteliği	133
10.1.4. Kamulaştırmасız El Koymanın Mülkiyet Hakkına Etkisi	134
10.1.5. Kamulaştırmасız El Koymanın Hukuki Sonuçları.....	134
10.1.6. Kamulaştırmасız El Koymanın Yargı ve İdare Perspektifinden İncelenmesi	135
10.2. Öğretideki Görüşler	135
10.3. Yargısal Görüşler.....	138
11. KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMANIN ŞARTLARI	140
11.1. Kamulaştırmасız El Koymanın Yetkili Bir Kamu Kurumu Tarafından Gerçekleştirilmesi	141
11.2. Kamulaştırmасız El Koymanın İdarenin Görev Alanına Giren Konularla Sınırlı Olması.....	143
11.3. El Koymada Kamu Yararı Amacı	146
11.4. El Koymanın Hukuka Aykırı Olması	149
11.4.1. Kamulaştırmасız El Koyma ve Belirli Hukuki Düzenlemelere Tabi Tutulan Durumlar Arasında Önemli Farklar.....	149
11.4.2. Kamulaştırmасız El Koyma ve İlgili Hukuki Durumlar	152
11.4.3. El Koymanın Sürekliliği	156
11.4.3.1. Genel Açıklamalar.....	156
11.4.3.2. Kalıcı Olmayan El Koyma	159

12. KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMA DAVALARINDA HUKUKİ YOLLAR VE BAŞVURU SÜREÇLERİ	163
13. KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMA İLE İLGİLİ DAVALAR	166
13.1. EL ATMANIN ÖNLENMESİ DAVASI	170
13.1.1. El Atmanın Önlenmesi Davasında Kusur ve Süreler.....	171
13.1.2. El Atmanın Önlenmesi Davası: Genel Değerlendirme	172
13.1.2.1. El Atmanın Önlenmesi Davasında Taraflar ve Husumet.....	173
13.1.2.2. Kamulaştırma ve Dava Süreci.....	173
13.1.2.3. Sonuç ve Önemli Noktalar	173
13.1.2.4. El Atmanın Önlenmesi Davasında Kamulaştırma İşlemleri ve Diğer Davalar	174
13.1.2.5. El Atmanın Önlenmesi Davası ile Diğer Davaların Birlikte Açılması	174
13.2. BEDEL DAVASI	175
13.2.1. Bedel Davasının Özellikleri.....	175
13.2.2. Bedel Davası - Yargıtay Kararları ve Uygulama.....	176
13.2.3. Bedel Tespitinde Uygulanan Esaslar	177
13.2.4. Kamulaştırmaz El Atma ve Bedel Davalarında Faiz Uygulaması	178
13.3. TAZMİNAT DAVASI	181
13.3.1. Tazminat Davası Kavramları.....	181
13.3.2. Tazminat Davası ve Bedel Davası Arasındaki Farklar.....	184
13.3.3. Kamulaştırmaz El Koyma Davalarında Tazminat Talepleri.....	187
13.4. ECRİMİSİL DAVASI.....	190
13.4.1. Kamulaştırmaz El Koyma ve Ecrimisil ile İlgili Açıklamalar	190
13.4.2. Arsalar ve Tarım Arazilerinde Ecrimisil Bedelinin Belirlenmesi	193
13.4.3. Ecrimisil Bedelinin Hesaplanması ve Kapsamı.....	197

13.4.4. Ecrimisil Davalarında Hukuki Esaslar ve Uygulama İlkeleri	201
14. YARGILAMA USULÜ	204
14.1. Kamulaştırmасız El Atma Davalarında Yargılama Usulleri ve Süreçlerin İncelenmesi	204
14.2. Taraflar	206
14.2.1. Davacı	206
14.2.2. Kamulaştırmасız El Koyma Davalarında Davalı Taraf	209
14.3. Kesinleşme	213
14.4. Yargılama ve İcra Harçları ile Avukatlık Ücreti Uygulaması	220
14.5. Kamulaştırmасız El Atma Davalarında Faiz Uygulaması ve İlgili Hukuki Esaslar	224
15. KAMULAŞTIRMASIZ EL KOYMANIN SONA ERMESİ	228

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

HUKUKİ EL KOYMA

16. HUKUKİ EL KOYMA	231
16.1. Hukuki El Koymanın Türk Hukukundaki Gelişimi	232
16.1.1. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Etkisi	233
16.1.2. Anayasa Mahkemesi'nin Hukuki El Koyma Konusundaki Yaklaşımı	234
16.1.3. Anayasa Mahkemesi'nin Hukuki El Koyma Konusunda Görüş Değişikliği	235
16.1.4. İmar Planlarından Kaynaklanan Hukuki El Koymada Mülkiyet Hakkının Korunması	235
16.1.5. Ek 1. Maddenin İptali ve Anayasa Mahkemesi Kararı	236
16.1.6. Anayasa Mahkemesinin İptal Kararının Sonrası ve Yeni Düzenlemeler	236
16.1.7. Anayasa Mahkemesi'nin Ret Kararının Gerekçesi	237
16.1.8. Hukuki El Koyma Davalarında Görevli Yargı Yerinin Belirlenmesi Süreci	238

16.1.9. Hukuki El Koyma Davalarında Görevli Yargı Yeri Tartışmaları: Danıştay ve Uyuşmazlık Mahkemesi Kararları	240
16.1.10. Hukuki El Koyma Davalarında Görevli Yargı Yeri ve Anayasa Mahkemesi Kararlarının Etkisi	242
16.1.11. Hukuki El Koyma Davalarında Görev Uyuşmazlığı Sorununun Çözümü	244
16.1.12. Hukuki El Koyma Davalarında Tazminat ve İmar Planlarının İptali Talepleri	245
16.1.13. Son Malikin Edinim Tarihinin Hukuki El Atma Davalarında Dikkate Alınması Tartışması	247
16.2. Hukuki El Koyma Kavramı ve Unsurları	249
16.3. Kamulaştırma Yetkisine Sahip Kamu Kurumlarının El Koyma İşlemi Yapması	249
16.4. El Koymanın Hukuka Aykırılığı	250
16.5. El Koymanın İmar Planıyla Yapılması	252
17. ÖZEL MEVZUATTAN DOĞAN HUKUKİ EL ATMALAR	254
17.1. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında Taşınmaz Malikinin Hakları	254
17.2. 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve Mülkiyet Hakkı	256
17.3. 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu ve Yeşil Alan Statüsü	257
18. HUKUKİ EL KOYMA DAVALARI	260
18.1. İptal Davası	263
18.1.1. Kamulaştırma Kanunu'nun Ek 1. Maddesi ve İmar Planı Değişikliği Talepleri	263
18.2. Tam Yargı Davası	264
19. YARGILAMA USULÜ	267
19.1. Yargılama Usulleri: Yazılı ve Basit Yargılama Usulü	267
19.2. Taraflar	268
19.2.1. Davacı	268
19.2.2. Hukuki El Koyma Davalarında Davalı Taraf	269
19.2.3. Yargılama ve İcra Harçları ile Avukatlık Ücreti	270
19.3. Faiz	272

20. UYGULAMA	276
20.1. Kamulaştırmасız El Atma Nedeniyle Açılan Tazminat Davası (Taşınmazın Tapu Kaydına Şerh Koydurma).....	276
20.2. Bedel Tespit ve Tescil Davasının Bekletici Mesele Yapılıp Sonucuna Göre Karar Verilmesi Zorunluluğu.....	277
20.3. Kamulaştırmасız Olarak El Atılan Arsa Niteliğindeki Taşınmaza Emsal Karşılaştırması Yapılarak Değer Biçilmesi.....	278
20.4. 2942 Sayılı Kanun Kapsamında Açılan Davalarda Verilen Bedel ve Tazminat Kararlarına İlişkin Mahkeme ve İcra Harçlarının Maktu Olarak Belirlenmesi.....	278
20.5. Arsa Niteliğindeki Dava Konusu Taşınmaza Emsalin Üstün ve Eksik Yönleri Belirlenip Kıyaslaması Yapılarak Değer Biçilmesi	280
20.6. “Sahipsiz Yer” Kavramının Ormanları Kapsamaması	280
20.7. Dava Konusu Taşınmaza 2014 Yılında Lise Yapılmak Suretiyle Kamulaştırmасız El Atıldığı Olay	281
20.8. Mülkiyet Hakkının Bedele Dönüştürdüğü Tarihten İtibaren Ecrimisil Talep Edilememesi Kuralı	281
20.9. Taraflar Arasındaki Kamulaştırmасız El Atılan Taşınmaz Bedelinin Tahsili İstemine İlişkin Davada Kesinlik Sınırı.....	282
20.10. Dava Konusu Taşınmaza Dava Tarihi İtibarıyla Değerlendirme Yapılarak Tazminat Bedelinin Belirlenmesi.....	283
20.11. Taşınmazdan Kamulaştırma Yapılmaksızın Geçirilen Enerji Nakil Hattı Nedeniyle Satılamaz Şerhinin Konulması	284
20.12. Bilirkişi Kurulu Marifetiyle Mahallinde Keşif Yapılarak Alınacak Rapor Sonucuna Göre Hüküm Kurulması Zorunluluğu (Değer Tespiti).....	284
20.13. Antep Fıstığı İçin Ortalama Verim, Masraf ve Birim Fiyat Sorularak Hazırlanan Bilirkişi Raporu (Üretim Masraflarının Brüt Gelirin 1/3'ünden Az Olamayacağı Kuralı)	285
20.14. Ecrimisil Belirlenmesi Ölçütleri.....	286

20.15.	Uzlaşma Tutanağında Belirlenen Bedelin Geç Ödenmesi Sebebiyle İdarenin Temerrüde Düşmesi	287
20.16.	Dava Konusu Taşınmazın Kesinleşmiş İmar Planlarıyla "İlköğretim Alanı" Olarak Tahsis Edildiği Olay	288
20.17.	Sulu Tarım Arazisi Niteliğindeki Taşınmaza Gelir Metoduna Göre Değer Biçilmesi	288
20.18.	Aynı Davada İkinci Kez İslah Yapılamayacağı Kuralı	289
20.19.	Taşınmaza Gelir Metodu Esas Alınarak Değer Biçilmesi	290
20.20.	Taşınmazda Fiilen Yol ve Kaldırım Olarak El Atılan Kısımların Bedeline Hükmedilmesi	291
20.21.	Kamulaştırmasız Olarak El Atılan Arsa Niteliğindeki Taşınmaza Emsal Karşılaştırması Yapılarak Değer Biçilmesi	291
20.22.	Taşınmazlara 1983 Yılı Sonrasında El Atıldığından Nispi Vekâlet Ücretine Hükmedilmesinde Bir İsabetsizlik Bulunmadığı Olay	292
20.23.	Harçtan Muaf Olan Bakanlıkların Harçtan Sorumlu Tutulması	292
20.24.	Usulüne Uygun Tebligat Eksikliği ve Kamulaştırmasız El Atma Nedeniyle Bozulan Kamulaştırma Kararı	293
20.25.	Mahkeme ve İcra Harçları ile Vekâlet Ücretinin Nispi Olarak Belirlenmesi Zorunluluğu	294
20.26.	Dava Konusu Taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Park ve Yolda Kaldığı Olay (Değer Tespiti)	295
20.27.	Taşınmaza Davalı İdareler Tarafından Yol Yapımı Suretiyle Fiilen El Atıldığı Olay	296
20.28.	Taşınmazın Bedelinin ve Ecrimisilin Davalı İdareden Tahsili Talebi	296
20.29.	Dilekçede Fazlaya İlişkin Hakların Saklı Tutulmaması ve Ecrimisil Hesaplama Yöntemi	297
20.30.	Taşınmaza Fiilen El Atılmamış Olsa Dahi Mülkiyet Hakkının Süresi Belirsiz Şekilde Kısıtlanması	298
20.31.	Tapu Kaydı Malikine Usulüne Uygun Olarak Noter Aracılığı ile Kamulaştırma Tebligatının Yapılmadığı Olay	299

20.32.	Kararda, Feragat Sonrası Vekâlet Ücretinin Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'ne Uygun Olarak Hesaplanması.....	300
20.33.	Yapılan Emsal Karşılaştırmasıyla Taşınmazın Değerinin Belirlenmesi.....	300
20.34.	Nehrin Yatak Değiştirmesi Nedeniyle Taşınmazlarının Su Altında Kaldığı ve Kullanılamaz Hale Geldiği Olay	301
20.35.	Taşınmaza Yol Yapılarak El Atılması.....	302
20.36.	Dava Konusu Taşınmazın İmar Durumu ve Konumuna Göre Belirlenen Bedelin Uygun Olduğu Olay	303
20.37.	Bir Taşınmazla İlgili Olarak Aynı Konuda Farklı Davaların Açılması Durumu.....	303
20.38.	Tarım Arazilerinin Kamulaştırmasında Arazi Kullanımına Dayalı Gelir Tespiti Yöntemi	305
20.39.	Mülkiyet Hakkının İhlali, Orman Şerhi ve Tazminat Talepleri.....	305
20.40.	Kamulaştırmatsız El Atma ve Rezervuar Altında Kalan Tarım Arazisinin Bedel ve Ecrimisil Talepleri.....	307
20.41.	Kuru Tarım Arazisi Vasfındaki Bir Taşınmaza Davalı İdare Tarafından Su Kanalı Yapılarak Kamulaştırmatsız El Atılması.....	308
20.42.	Taşınmazın "Sağlık Alanı" Olarak Ayrılmasının Sağlık Bakanlığı'nın Talebiyle Değil Belediyenin Resen Planda Yaptığı Düzenleme Sonucu Gerçekleştiği Olay	309
20.43.	Kamulaştırma Sonrası Bedel Tespit ve Tescil Davasının Makul Süre İçinde Açılmaması	310
20.44.	Kamulaştırmatsız El Atma Davasında Davanın Konusuz Kalması (Yol El Atması/Taşınmazdan Su ve Kanalizasyon Borularının Geçirilmesi).....	311
20.45.	Taşınmaza Davalı İdarenin Talebiyle Konulan Şerh.....	311
20.46.	Kamulaştırmatsız Taşınmazın Arsa Vasfına Göre Emsal Karşılaştırması Yapılarak Belirlenen Metrekare Fiyatı.....	312
20.47.	Mahkemenin Yanlış Hesaplamaya Dayanarak Eksik Bedel Tespiti Yaptığı Olay	312
20.48.	Kamulaştırmatsız El Atma ve Satış Sonrası Zararın Tazmini.....	313

20.49.	Emsalin Üstün ve Eksik Yönlerinin Belirlenip Kıyaslama Yapılması Yoluyla Değer Biçme.....	314
20.50.	Taşınmazın Kamulaştırma Planına Dâhil Olan Kısımın Hesaplamaya Dâhil Edilemeyeceği Kuralı ve Taşınmazın Yol Olarak Terkinine Karar Verilmesi	314
20.51.	Kamulaştırmасız El Atma Bedelinin Tespit Edilmesine Yönelik Bir Rapor Alınması Zorunluluğu.....	315
20.52.	Dava Konusu Taşınmazın Dava Tarihindeki Durumu ile Sonraki İmar Düzenlemelerini Ayrıntılı Şekilde İnceleyerek Karar Verilmesi Zorunluluğu.....	315
20.53.	Acele El Koyma Sonrası Kamulaştırma Sürecinin Yasal Süreler İçinde Tamamlanmaması	316
20.54.	Bedelsiz Terk Edilen Kısım İçin Mülkiyet İddiasında Bulunulamayacağı ve Herhangi Bir Bedel Talep Edilemeyeceği Kuralı	317
20.55.	Tapuya Konulan Şerhin Hukuki Dayanağının Bulunmaması.....	318
20.56.	Geçici Çımlendirme Gibi Fiillerin El Atma Niteliği Taşımadığı Olay	320
20.57.	Taşınmazların Bir Kısımının Dere Yatağı İçinde Kalması ve Tarım Yapılamaz Hale Gelmesi	321
20.58.	Kamulaştırma Yapılmaksızın Yol Yapımı Suretiyle Fiili El Atma ve Ecrimisil Taleplerine İlişkin Dava	323
20.59.	Kamulaştırma İşlemlerinin Tamamlanmaması Nedeniyle Kamulaştırmасız El Atma Nedeniyle Tazminat İstemi.....	323
20.60.	Kamulaştırma Bedelinin Süresinde Depo Edilmediği Gerekçesiyle Davanın Usulden Reddine İlişkin Karar.....	324
20.61.	Fiilen El Atılan Taşınmazlar Bakımından Mahkeme ve İcra Harçları ile Vekâlet Ücretinin Nispi Olarak Uygulanması.....	324
20.62.	Emsal Taşınmazların Fiili İmar Uygulaması Sonucu Oluşmuş İmar Parselleri mi Yoksa Olduğu Gibi Bırakılmış Kadastro Parselleri mi Olduğunun Sorulmaması.....	325
20.63.	Kadastro Mahkemesinin Görev Kapsamı ve Genel Mahkemelerin Yetkisi Üzerine Değerlendirme.....	327

20.64.	Taşınmazın Bir Kısımının Beton Duvarla Çevrildiği, Kazı ve Temel Dökümü Yapıldığı Dava (Olimpik Yüzme Havuzu Yapılması)	328
20.65.	Taşınmaz Değerinin Dava Tarihi İtibarıyla Belirlenmesi Zorunluluğu	329
20.66.	Taşınmazın Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi Yapılmadan Değer Tespiti Yapılması	330
20.67.	Taşınmazın Arsa Niteliğinde Olduğu Halde Tarım Arazisi Olarak Değerlendirildiği Olay	330
20.68.	Davalı İdarenin Taşınmazı Daha Önce Usulüne Uygun Kamulaştırdığı İddiasının Noter Tebligatının Usulsüz Yapılması Nedeniyle Geçersiz Olduğu Dava.....	331
20.69.	Taşınmaza Kamulaştırma Yapılmaksızın Park Yapılmak Suretiyle Fiilen El Atıldığı Olay	331
20.70.	Dava Tarihinden Sonra Yapılan İmar Uygulamasıyla Taşınmazdaki Davacı Paylarının Terkin Edilmesi	332
20.71.	Davacının İstinaf Aşamasında Davadan Feragat Ettiği Dava.....	333
20.72.	Taşınmazın Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Olarak Ayrıldığını ve Üzerinden Enerji İletim Hattı Geçirilerek Fiilen El Konulduğu Dava	333
20.73.	Her Dava Açıldığı Tarihteki Fiili ve Hukuki Duruma Göre Karara Bağlanır İlkesi.....	334
20.74.	Davacının Somut Delillerle Zararını İspat Edemediği Gerekçesiyle Munzam Zarar Talebinin Reddine Karar Verildiği Dava	335
20.75.	Taşınmazın Davalı İdare Tarafından Enerji Nakil Hattı Geçirilmek Suretiyle Kamulaştırmasız Şekilde Kullanıldığı Olay	335
20.76.	Kamulaştırmasız El Atılan Arsa Niteliğindeki Taşınmaza Mahallinde Yapılan Keşif Sonucu Emsal Karşılaştırması Yapılarak Dava Tarihindeki Değerini Belirleme İşlemi	336
20.77.	Taşınmazın Sulu Arazi Olarak Değerlendirilmesi.....	336
20.78.	Davacının Yargılama Esnasında Öldüğü ve Davacının Mirasçılarının Davadan Haberdar Edilmeden Karar Verildiği Dava	337

20.79.	Kamulaştırma Evrakının Ölü Bir Kişi Adına Tebliğ Edilmesinin Geçersiz Olması	337
20.80.	Taşınmazın El Koyma Tarihine İlişkin Olarak Zirai Gelir Metodunu Kullanarak Hesaplandığı Olay	338
20.81.	El Atılan Taşınmazların Tespit Edilmesi Zorunluluğu.....	339
20.82.	Davalı İdarenin Kamulaştırma Yapmaksızın El Atarak Taşınmazı Yol ve Koruma Bantları Olarak Kullandığı Olay	339
20.83.	Takyidatların Bedele Yansıtılması ve Taşınmazın Tapu Kaydının Önce Davalı İdare Adına Tesciline, Ardından Yol Olarak Terkinine Karar Verilmesi Zorunluluğu	340
20.84.	Emsal Taşınmazın Tapu Satış Kaydı ve Özellikleri Dikkate Alınarak Taşınmaz Değerinin Belirlenmesi.....	340
20.85.	Taşınmaza Kamulaştırma Yapılmaksızın Fiilen El Atılması	341
20.86.	Dava Konusu Taşınmazın Üçüncü Bir Kişiye Ortaklığın Giderilmesi Yoluyla Devredildiği Olay	341
20.87.	Aynı Taşınmaza İlişkin Başka Bir Dosyada Farklı Birim Bedel Belirlenmesi Nedeniyle Bilirkişi Ek Raporu Alınması.....	342
20.88.	Taşınmazın İmarlı Olarak Bedel Tespitinin Yapılmasının Önlendiği İddiası.....	342
20.89.	Fiili El Atma Davalarında Maktu Harca Hükmedilmesi Zorunluluğu	343
20.90.	Taşınmazın Dava Tarihi İtibarıyla Belirlenen Değerine Uygun Şekilde Davanın Kabulüne Karar Verildiği Olay	344
20.91.	Acele El Koyma Dosyasında Ödenen Bedelin Mahsubuyla Kalan Farkın Hüküm Altına Alınması.....	344
20.92.	2942 Sayılı Kanun’a Eklenen Ek Madde 3 Uyarınca Rapor Alınması Zorunluluğu.....	345
20.93.	Davalı İdarenin Usulüne Uygun Kamulaştırma Yapmaksızın Taşınmaza El Atması.....	346
20.94.	Taşınmazların Kamulaştırma Yapılmaksızın Mezarlık ve Dini Tesis Amacıyla Kullanılarak Fiilen El Atıldığı Olay	346

20.95.	Sulu Tarım Arazisinin Mutad Münavebe Ürünleri (Buğday, Yonca, Şekerpancarı) Esas Alınarak Bilimsel Yöntemle Değerlendirilmesi	347
20.96.	Hukuki El Atma Davalarının Kamulaştırma Kanunu Kapsamında Değerlendirilmesi Zorunluluğu	347
20.97.	Muhdesat Bedelinin İlk Dava Tarihine Göre Belirlenmiş Olması Nedeniyle Hüküm Altına Alınan Bedele Bu Tarihten İtibaren Yasal Faiz Uygulanması (Tazminat Sonrası Eksik kalan Bedelin Tahsili Talebi)	348
20.98.	Proje Bütünlüğü İlkesinin Gözetilmesi Zorunluluğu	349
20.99.	Taşınmazın Gölün Doğal Yapısı Nedeniyle Sular Altında Kaldığı İddiası	350
20.100.	Davanın Seri Dava Niteliğinde Kabul Edilmesi ve Vekâlet Ücreti Hakkında Değerlendirme Yapılması Zorunluluğu	351
20.101.	Dava Konusu Taşınmazın ve Emsallerin İmar Durumu ile İlgili Verilerin Tapu ve Belediye Müdürlüklerinden Temin Edilmesi	352
20.102.	Taşınmazın Değerine İlişkin Olarak Alınan Bilirkişi Raporu Esas Alınarak Tespit Edilen El Atma Bedelinin Davalı İdareden Tahsiline Karar Verilmesi	353
20.103.	Bedel Tespit ve Tescil Davasının Kesinleşip Kesinleşmediğinin Araştırılarak Sonucuna Göre Karar Verilmesi (Bekletici Mesele)	354
20.104.	Proje Bütünlüğü Gözetilerek İmar Planında Park Olan Kısımındaki Davacılar Paylarının da Bedeline Hükmedilmesi ve El Atılan Bölümlerden Arta Kalan Kısımda Değer Kaybına Hükmedilmesi	354
20.105.	Kadastrodan Önceki Hukuki Sebeplerle 10 Yıl İçinde Dava Açılabilceği Kuralı	355
20.106.	Taşınmazın Bedelinin Dava Tarihindeki Emsal Değerine Göre Belirlenip Dava Tarihinden İtibaren Faiz İşletilmesi	356
20.107.	Taşınmazın Antik Sit Alanında Bulunduğu ve Arkeolojik Sit Sınırlarında Yer Aldığı Olay	356

20.108. Münavebe Ürünü Olarak Alınan Buğday ve Mercimek Verim Miktarlarının Resmi Verilerinin Ortalamasının Altında Alınması	357
20.109. Kadastro Yenileme Çalışmaları Sonucu Yeni Mahalle, Ada-Parsel Numarası Üzerinden Hüküm Kurulması Zorunluluğu	358
20.110. Her Davanın Açıldığı Tarihteki Fiili ve Hukuki Duruma Göre Karara Bağlanacağı Prensibi	359
20.111. DOP Kesintisinin Askeri Alanlar Gibi Genel Hizmet Alanlarına Uygulanabileceği Kuralı.....	360
20.112. Taşınmazın Niteliğinin "Arsa" Olarak Kabul Edilmesi ve Emsal Karşılaştırması ile Değer Tespiti Yapılması.....	361
20.113. Kapitalizasyon Oranı ve Tarımsal Gelir.....	362
20.114. Davalı İdarenin Mayın Döşemek, Yol Geçirmek ve Nöbetçi Kulesi Yapmak Suretiyle Kamulaştırma Yapmadan Taşınmaza El Attığı Olay.....	363
20.115. Taşınmazların Gelir Getirme Potansiyelinin Fiilen El Atılan Bölümler Açısından Dikkate Alınması.....	364
20.116. Rapor Doğrultusunda Bedelin Davalı İdareden Tahsiline Karar Verilmesi	365
20.117. Davalı İdare Tarafından Kaldırım ve Yol Yapmak Suretiyle Kamulaştırma Yapılmadan Fiilen El Atılması	366
20.118. Kamulaştırmatsız El Atma Davasında Dava Tarihi İtibarıyla Değer Tespiti Yapılmaması Nedeniyle Bozma.....	367
20.119. Eksik İnceleme ve Yanlış Oranlarla İrtifak Hakkı Bedeli Belirlenmesi Nedeniyle Bozma.....	368
20.120. Taşınmaza El Atma Tarihinin Net Olarak Belirlenmemesi ve Faiz Hesaplamasında Hata Yapılması.....	369
20.121. Bilirkişi Raporunun Eksik İnceleme ile Düzenlenmesi ve Emsal Karşılaştırmasının Hatırlanmaması.....	372
20.122. Usulsüz Tebligat ve Kamulaştırma Bedelinin İspat Edilememesi Sebebiyle Hatalı Uygulama	373
20.123. Emsal Kira Sözleşmesi İrdelenmeden Soyut Bir Hesaplama Yapılmış Olması	374

20.124. Hazırlanan Özel Parselasyon Krokisiyle Taşınmaz Üzerindeki Belirli Alanların Üçüncü Kişilere Haricen Satıldığı Olay	375
20.125. Taşınmaz Üzerindeki Haciz Şerhlerinin Bedele Yansıtılması Zorunluluğu	376
20.126. Ürün Verilerinin Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Münavebe (Ekim Nöbeti) Sistemine Uygun ve Resmi Verilerle Uyumlu Olması Zorunluluğu	377
20.127. Taşınmazın Arsa Niteliği Göz Önünde Bulundurularak Emsal İncelemesi ile Değer Biçilmesi	378
20.128. Taşınmazın Davalı İdare Tarafından Kamulaştırma Yapılmaksızın İmar Planında Lise Alanı Olarak Ayrılması	379
20.129. Taşınmazın Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağında Kalması ve Hattın Taşınmaz Üzerinden Geçirilmesi Suretiyle Kullanılamaz Hale Gelmesi	379
20.130. Taşınmazın Kullanım Alanı "Sağlık Tesisleri Alanı" Olarak Planlanmış Olması	380
20.131. Taşınmazların Davalı İdareler Tarafından Kamulaştırma Yapılmadığı Hâlde Fiilen Kullanıldığı Olay	381
20.132. Taşınmazın Davalı Belediye Tarafından Park Yapılmak Amacıyla Kamulaştırma Yapılmadan Kullanılması	383
20.133. Tazminat Bedelinin Tamamına Dava Tarihinden İtibaren Yasal Faiz İşletilmesi Zorunluluğu	384
20.134. Kadastro Mahkemesi Kararlarıyla Taşınmaz Üzerindeki Mülkiyet Haklarının Kanıtlanması	385
20.135. Taşınmaz Üzerinde Davalı İdare Tarafından Asfalt Yol Yapımı Elektrik Panosu ve Aydınlatma Direkleri Konulmak Suretiyle El Atma	387
20.136. Nehrin Yatak Değiştirmesi Sonucu Taşınmazın Dere Yatağı Haline Geldiği Olay	388
20.137. Taşınmazın Terk İşlemlerinin Kayıtsız ve Şartsız Olarak Yapılması	389
20.138. Davanın Bekletici Mesele Yapılması veya Belediyenin Fiili El Atma Durumunun Detaylı İncelenmesi Zorunluluğu	390

20.139. Taşınmazdan Kamulaştırma Yapılmaksızın Enerji Nakil Hattı Geçirilmesi	391
20.140. Raporun Gerekçeyle Çelişkili Olması	392
20.141. Davanın Açıldığı Tarihteki Haklılık Durumu Göz Önünde Bulundurularak Davacı Yararına Vekalet Ücreti Hükmedilmesi Zorunluluğu.....	393
20.142. Fazlaya İlişkin Hakların Saklı Tutulması Yönünde Bir Karar Verilmemesi	394
20.143. Taşınmaza Kamulaştırma Yapılmaksızın Asfaltlanarak ve Kaldırım Yapılarak Fiilen Yol Yapıldığı Olay	394
20.144. Keşif Sonucu Net Geliri Esas Alarak Dava Tarihindeki Taşınmaz Değerini Belirleyen Bilirkişi Raporu	395
20.145. Taşınmazın Bir Kısımının Kamulaştırma Yapılmaksızın Mesire Alanı Olarak Düzenlenmesi	396
20.146. Dava Konusu Taşınmaz ile Emsal Taşınmazların Emlak Metrekare Rayiç Değerlerinin Doğru Orantılı Olması	397
20.147. Taşınmazın Baraj Gölü Yatağı Haline Gelen Kısımına İlişkin Kararın İnfaz Edilmesi	398
20.148. Taşınmazın Bulunduğu Bölgede Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Kesintisi Oranının Belediye İmar Müdürlüğünden Sorularak Tespit Edilmesi Zorunluluğu.....	399
20.149. Mirasçıların Davaya Dahil Edilerek Taraf Teşkili Sağlanması.....	399
20.150. Davanın Kesin Hüküm Nedeniyle Reddine Karar Verilmesi	400
KAYNAKÇA.....	403