

Kamulaştırma Davalarında Tebligat

Av. Mehmet Ali Hayta*

A) GİRİŞ

Genel olarak, özel mülkiyete konu olan bir taşınmaz malın, kamu yararının gerektirdiği hallerde, Kanunda gösterilen usul ve esaslara göre idarenin tek yanlı irade beyanına dayanılarak, kural olarak karşılığının peşin ödenmesi koşuluyla idarenin mülkiyetine geçirilmesi kamulaştırma değildir.

Kamulaştırmada, üstün tutulan kamu yararı ile kişisel yarar karşı karşıya gelmektedir. İdarenin ihtiyaç duyduğu taşınmaz malların kamulaştırılması için açılan davalarda, bireyin temel haklarının korunması ile toplumun genel menfaati (kamu yararı) arasında adil bir dengenin sağlanması gerekmektedir.

Anayasa'nın 35 inci maddesine göre, herkes mülkiyet hakkına sahip olup, bu hak ancak kamu yararı amacıyla kanunlarla sınırlanabilir. Kamulaştırmanın konusu, Anayasa'nın 35 inci maddesinde ve İnsan Haklarının ve Temel Özgürlüklerinin Korunmasına İlişkin Sözleşme'nin (AIHS) 1 Nolu Protokol'ünün 1 inci maddesinde yer alan mülkiyet hakkının bir sınırlandırılmasıdır. Bu nedenle kamulaştırmanın temel ilkeleri Anayasa'nın 46 ncı maddesinde belirlenmiştir.

Bilindiği üzere 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun birçok maddesi değiştirilmiştir. Yapılan değişikliklerle; kıymet takdir komisyonlarının ve bilirkişi kurulunun yapısı değiştirilmiş, kamulaştırma bedelinin artırılması ve indirilmesi (tezyidi bedel ve tenkisi bedel) davaları

kaldırılmış, taşınmazın öncelikle satın alma usulü ile kamulaştırılması, kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde, idare tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılacağı hükmü getirilmiştir.

Kamulaştırmaya ilişkin tanımlar öğretide pek de farklı olmayan biçimde ve içerikte yapılmış, buna karşılık tanımların yapıldığı zamandaki yasal düzenlemelerin etkisiyle birtakım farklı unsurlara yer verilmiştir. Tanımlarda ortak olan hususlar; Kamulaştırma yetkisinin Devlet ve diğer kamu tüzel kişilerine ait olduğu, kamulaştırmanın kamu yararı amacıyla yapılacağı, kamulaştırmanın özel mülkiyete konu taşınmazlarda söz konusu olacağı, taşınmaz malikinin rızası aranmaksızın taşınmazın kamulaştırılacağı ve kamulaştırma bedelinin (kanunda belirtilen istisnalar haricinde) peşin ödeneceğidir.

Bu kısa açıklamadan sonra kamulaştırmayı, Devlet ve kamu tüzel kişilerinince, kamu yararının gerektirdiği hallerde karşılığının peşin (şartlar gerçekleşmişse taksitle) ödenmek koşuluyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz bir malın tamamının veya bir kısmının, kanunda gösterilen usul ve esaslara göre zor alımı ya da üzerinde irtifak hakkı kurulmasıdır şeklinde tanımlayabiliriz¹.

Kamulaştırma, idare hukukunun yanı sıra özel hukuku da ilgilendiren bir kavramdır. Şöyle ki, kamulaştırma kararının alınması, bu kararın onayı ve tebligat, kamulaştırma işleminin idari boyutunu; mülkiyetin

* Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Hukuk Müşaviri

1 Mehmet Ali Hayta, **Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları**, Ankara 2007, s. 8.

idareye tapuda ferağı ve kamulaştırma bedeli konusunda çıkan uyuşmazlıklar, kamulaştırmanın özel hukuk boyutunu oluşturmaktadır. Bu çalışmada kamulaştırma işlemlerinde tebligat hususu incelenecek olup, tebligat konusunun daha iyi anlaşılabilmesi için, kamulaştırma ile ilgili bazı açıklamaların yapılmasının faydalı olacağı kanaatindeyiz.

B) KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZIN VE SAHİBİNİN BELİRLENMESİ

I- Kamulaştırılacak Taşınmaz Malın Belirlenmesi

Kamulaştırma Kanunu'na göre, genellikle kamu yararı kararının alınmasından sonra kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi ve bu taşınmazla ilgili bilgi ve belgelerin toplanması yoluna gidilir. Pek çok taşınmazı kapsayacak baraj, karayolu, demiryolu, liman, elektrik tesisi gibi yatırımlarda bakanlıkça özel plan ve projelerin hazırlanması sırasında, kamulaştırılacak taşınmaz mallar kamu yararı kararı ile birlikte tespit edilmektedir.

Kadastrosu yapılmış yerde bulunan taşınmaz malın belirlenmesinde, kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yoluyla üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini içeren ölçekli planı yapar veya yaptırır (m.7,I).

Kadastrosu henüz yapılmamış yerlerde bulunan taşınmazın kamulaştırılması halinde, taşınmazın belirlenmesi usulü Kamulaştırma Kanunu'nun 9 uncu maddesinde düzenlenmiştir. Kadastrosu henüz yapılmamış bir bölgede bulunan kamulaştırma konusu taşınmazın yüzölçümünün belirsiz olması veya yüzölçümünün tapudaki kaydına çoğu kez uygun olmaması yanında özel mülkiyete elverişli bir taşınmaz olup olmadığı, ya da kimin hak sahibi olduğu gibi hususların da tespiti gerekecektir. Tapulama veya kadastrosu yapılmamış yerlerdeki taşınmazın tespitinde idare, böyle bir taşınmazın plan ve krokisini yaptırarak gerçek durumu tespit etmek zorundadır.

II- Kamulaştırılacak Taşınmaz Malın Malik ve Zilyetlerinin Belirlenmesi

Kamulaştırma Kanunu'nun 7 nci maddesine göre, kamulaştırmayı yapan idare kamulaştırma konusu taşınmazın malik ve zilyetlerini doğru olarak saptamakla yükümlüdür.

Kamulaştırma işleminde idarenin kimi muhatap alacağı, pazarlık görüşmelerini kiminle yapacağı, pazarlık görüşmelerinden netice alınmadığı takdirde açılacak davada muhatabın kim olacağına bilinmesi için, kamulaştırma kararı alınmadan mal sahibi veya zilyedin tespiti hususu önem arz etmektedir. Ayrıca Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davalarında tespit edilecek malik veya maliklerin hasım gösterilmesi zorunlu olduğundan² malik veya maliklerin kimlik ve adres bilgilerinin tespiti çok önemlidir.

Türk Medeni Kanunu'nun 705 inci maddesinin 1 inci fıkrasına göre, taşınmazın mülkiyetinin kazanılması için tapu kütüğüne tescil zorunludur. Bu nedenle tapu kütüğünde taşınmaz mal kimin adına kayıtlı ise taşınmazın maliki de odur. Bu nedenle idare, tapu kaydının bulunması durumunda, malikin belirlenmesi bakımından güçlüklerle karşılaşmaz.

Tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz malların, tapu kaydından bahsedilemeyeceğinden kamulaştırmayı yapan idare, bu taşınmazların zilyetlerini ve bunların adreslerini, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya haricen (kolluk güçleri marifeti ile) yaptıracağı araştırmalarla tespit ettirecektir(m. 7, I).

Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların, tapu kaydı bulunmadığı için bunlar üzerinde zilyetliğin tespitinde en önemli belge vergi kayıtlarıdır. İdare söz konusu taşınmaza ilişkin vergi kayıtlarını araştıracaktır. Vergi kayıtları tapu kaydındaki gibi o yerin mülkiyetinin kayıt sahibine ait olduğunu göstermeye tek başına yetmez. Ancak kimin tasarruf ettiğini gösterir.

İdare, tespit edilen şahsın (malik veya zilyedin) nüfus kütüğünde yazılı olup olmadığını, yazılı ise ölü veya sağ olup olmadığını, ölü ise kanuni mirasçılarının kimler olduğunu, bunların medeni haklarını kullanmaya ehil olup olmadıklarını tespit edecektir³.

Yukarıda belirtilen araştırmalarla tebligat yapılacak

2 18.HD 05.7.2004, 2939/5624(YKD 2005/2, s.243-244); 18. HD 22.5.2003, 3195/4318 Kazancı Bilişim İçtihat Bankası (KBİB).

3 Zeki Akar, **Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları**, Ankara 2002, s. 70; Ali Haydar Karahacıoğlu, **Kamulaştırma Kanunu**, Ankara 1998, s.198; Ömer Köroğlu, **Kamulaştırma**, Ankara 1995, s.87; Mehmet Şengül, **Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Kamulaştırılması**, İstanbul 2004, s. 250; Turan Çınar, **Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları**, Ankara 2005, s.106; DİDDGK 27.03.1998, 606/163 Danıştay Web Sitesi (DWS)

adresin belirlenmesi mümkün olamazsa, ilgilerin adresi haricen yapılacak araştırma ile tespit edilecektir. Bu durumda polis veya jandarmaya, mahalle veya köy muhtarına yazı yazılarak adres araştırması yapılacaktır. Ayrıca ilgili kişi bir meslek kuruluşuna bağlı ise veya resmi bir kuruluşta görevli ise bu yerlere de yazı yazılarak ilgilinin adresi tespit edilmeye çalışılacaktır⁴.

İdarenin bütün araştırmalarına rağmen adres tespit edilemezse, ilanen tebligat yapılması gerekmektedir. Yine taşınmaz malikinin kimliği tespit edilemezse, ileride açılacak kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasında kimliği belli olmayan malikin hakkı kayyım tayini sağlanmak suretiyle korunmalıdır⁵.

III- İdari Şerh

Kamulaştırmayı yapan idare, kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Buradaki bildiri (tebligat) resmi yazı şeklinde olmalıdır. Bildirim tarihinden itibaren tapu idaresi, taşınmaz malın maliki değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda ortaya çıkacak değişiklikleri kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır (m.7, III). Hemen belirtelim ki, konulan bu şerh taşınmazın alım satımına engel olacak nitelikte bir şerh değildir⁶.

Şerh tarihinden itibaren altı ay içinde idare tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmelidir. İbraz edilmediği takdirde bu şerh tapu idaresince resen sildiren silinir (m.7, III).

4 Köroğlu s.87; Karahacıoğlu s.198;Çınar s.106.

5 Elazığ 2. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen 2005/248 esas sayılı kararda, taşınmaz sahibinin dava tarihinden çok önce öldüğünün tespit edilmesi ve mirasçılarının da bilinmemesi halinde kayyım tayini için davacı idareye mehil verilmiş, idarece sulh hukuk mahkemesinde açılan dava ile malik adına kayyım ataması sağlanmış olup, asliye hukuk mahkemesi kararı Yargıtay 18. HD nin 28.09.2006 tarih ve 6138/7063 sayılı kararı ile onanmıştır; Elazığ 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2005/249 esas sayılı kararında da malik adına kayyım tayin edilmiş olup söz konusu karar Yargıtay 18. HD nin 28.09.2006 tarih ve 6136/7064 sayılı kararı ile onanmıştır.

6 Ali Arcak/ Y. Servet Kitiş, **Açıklamalı İçtihatlı Kamulaştırma Davaları ve Devletleştirme**, C. I, Ankara 1992, s.285; Durmuş Özdemir, **Yeni Kamulaştırma Kanunu ve Mevzuatı**, Ankara 2002, s.36.

C) SATIN ALMA USULÜNÜN UYGULANMASI

Kamulaştırma Kanunu'nun 8 nci maddesinin dördüncü fıkrasında, "*İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin... ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir*" hükmü yer almaktadır.

İdarenin, tapuda kayıtlı taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda, kamulaştırma kararı aldıktan sonra, öncelikle satın alma usulünün uygulaması gerekmektedir (m. 8, I). Kanun koyucu, satın alma usulünün öncelikle uygulanması esasını getirerek daha seri, sorunsuz ve dava konusu olmayacak bir kamulaştırma yapılmasını amaçlamıştır.

İdare, kamulaştırma kararını aldıktan sonra, Kamulaştırma Kanunu'nun 11 inci maddesinde belirtilen kriterlere göre taşınmaz malın tahmini bedelini belirlemek üzere, kendi bünyesi içinde en az üç kişiden oluşan bir ya da birden fazla kıymet takdir komisyonu görevlendirecektir (m.8,II).

Ayrıca idare, kıymet takdir komisyonunca belirlenen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirecektir (m.8,III).

Tapuda kayıtlı taşınmaz mallar hakkında yapılacak kamulaştırmalarda, öncelikle satın alma usulünün uygulanması gerekeceğinden, **tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda satın alma usulünün uygulanması zorunluluğu yoktur**. Hatta üzerinde zilyetliğin söz konusu olduğu bu taşınmazlarda, zilyetliğin henüz mülkiyet hakkına dayanıp dayanmadığının belirsizliği karşısında buna imkân da bulunmamaktadır.

Uzlaşma komisyonu, kıymet takdir komisyonunca takdir edilen bedeli belirtmeksizin kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın bedelini peşin veya şartlar gerçekleşmişse taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini **resmi taahhütlü** bir yazı ile malike bildirecektir (m.

8, IV). Kanunda idarenin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malı satın almak istediğini resmi taahhütlü bir yazı ile malike bildireceği belirtilmektedir. Ancak malikin adresinin tespit edilememesi halinde nasıl bir işlem yapılacağı maddede belirtilmemiştir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrasına göre Mahkemece, idare tarafından yapılan araştırmalar sonunda adresleri bulunamayanlara Tebligat Kanunu'nun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat yapılması gerekmektedir.

Kamulaştırmayı yapan idare, Kamulaştırılacak taşınmaz malın sahiplerini **tapu, vergi, nüfus kayıtları** üzerinden veya ayrıca **haricen** yaptıracağı araştırmalar ile tespit ettirecektir (m.7,I). İdarenin bütün araştırmalarına rağmen taşınmaz malikinin adresi tespit edilemezse, yukarıda belirtilen hüküm kıyasen uygulanarak **ilan yoluyla tebligat** yapılması gerekmektedir. Diğer bir ifade ile taşınmaz sahiplerinin adresinin Kamulaştırma Kanunu'nun 7 nci maddesinde belirtilen mercilerden usulüne uygun olarak araştırılması ve adreslerinin bulunamaması halinde ilan tebligat yapılması gerekmektedir⁷.

Yargıtay'da satın alma usulünün öncelikle uygulanmasının Kanunun amir hükmü olduğu, bu nedenle taşınmaz maliklerinin adreslerinin kamulaştırmayı yapan idarece tespiti yoluna gidilmesi, adresi tespit edilenlere yasada öngörülen şekilde tebligat yapılması, tebligat yapılamayanlara **ilanen tebligat** yoluna gidilmesi gerektiği görüşündedir⁸.

Yargıtay tarafından verilen ilk kararlara göre, satın alma usulüne başvurulması, kamulaştırmanın sonraki aşamalarına geçilebilme şartı olduğu gibi kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili için açılacak davanın da **dava şartıdır**⁹. Yargıtay tarafın-

dan daha sonra verilen kararlarda satın alma usulüne başvurulması, kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili amacıyla açılacak davanın dava şartı olduğu görüşünden dönülmüştür. Yargıtay'a göre, idare tarafından Kamulaştırma Kanunu'nun 7 ve 8 inci maddelerinde belirlenen prosedüre uyulmadan doğrudan mahkemede dava açılması durumunda, **mahkemece ilk oturumda Kamulaştırma Kanunu'nun 7 ve 8 inci maddelerinde aranan koşulların yerine getirilmediğinin saptanması durumunda, davanın reddine karar verilmesi gerekecektir**. Ancak mahkemece deliller toplanıp, keşif yapıp, bilirkişi raporu alınıp bu şekilde **işin esasına girildikten sonra yukarıda belirtilen eksiklik nedeniyle dava reddedilemeyecektir**¹⁰.

10 HGK'nun bir kararında, "...İdare tarafından 2942 Sayılı Kanununun 7. ve 8. maddesinde açıklanan prosedüre uyulmadan doğrudan mahkemeye dava açılırsa durumun ne olacağı, mahkemenin nasıl bir karar vermesi gerekeceği sorunudur. Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına göre; mahkemece ilk oturumda 2942 Sayılı Kanununun 7 ve 8. maddesinde aranan koşullar yerine gelmediğinin saptanması durumunda davanın reddine karar verilmesi gerekecektir. Ancak mahkemece deliller toplanıp, keşif yapıp, bilirkişi raporu alınıp bu şekilde işin esasına girilmesinden sonra artık bu eksiklik nedeniyle davanın reddi isabetli olmayacaktır. Yukarıda ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, 4650 Sayılı Kanunla 2942 Sayılı Kanunda yapılan değişikliğin amacının kamulaştırmanın uluslararası normlara ve Anayasa'ya en uygun ve en süratli bir şekilde sonuçlandırılması ve değişiklikten önceki kanunda kamulaştırma işlemlerindeki kural hataları nedeniyle meydana gelen gecikmelerin önüne geçilmesi olmasına göre, bu aşamada mahkeme önünde görülmekte olan ve esasına girilen bir davanın reddedilip, yeniden kamulaştırma işlemlerinin baştan yapılmasının istenmesi kanunun gerek özüne gerekse sözüne aykırı olacaktır. Kaldı ki, tapu malikinin görülmekte olan davaya katılıp, bedel tespiti yönündeki haklarını savunması da her zaman mümkündür. O halde mahkemece yapılması gereken iş, 2942 Sayılı Kanununun 4650 Sayılı Kanunla değişik 14. maddesinin 5. fıkrası hükmü gereğince; yapılan araştırmaya göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davanın görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa, mirasçıları dahil edilmek suretiyle davaya devam edilmesidir" şeklinde hüküm kurulmuştur (HGK 05.07.2006, 5-498/503 KBİB); Yargıtay'ın başka bir kararında, "...Mahkemece ...Kamulaştırma Kanununun...8. maddesinde öngörülen koşullar yerine getirilmeden dava açıldığından bahisle davanın reddine karar verilmiş...Yasanın 8. maddesindeki koşullar davacı idare tarafından tam olarak yerine getirilmeden bedel tespit ve tescil davasının açıldığı ve dava sırasında dava dilekçesinin ...diğer davalılara usulüne uygun olarak tebliğ edildiği ve duruşmaya gelen davalılardan ...açılan davayı kabul etikleri, buna mukabil Yasanın 8. maddesindeki koşullar yerine getirilmeden bahisle tüm davalılar hakkında açılan davanın reddine karar verildiği anlaşılmıştır. Dava dilekçesi usulüne uygun olarak tüm davalılara tebliğ edilip taraf teşkili sağlandığından işin esasına girilerek bedel tespitine karar verilmesi

7 İlanen tebligat yapılabilmesi için, kendisine tebligat yapılacak olan taşınmaz malikinin kimliğinin bilinmesi ve yapılan araştırmalar sonunda taşınmaz malikinin adresinin bulunamaması şartlarının gerçekleşmesi gerekmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Ejder Yılmaz/ Tacar Çağlar, **Tebligat Hukuku**, Ankara 2005, s. 699 vd.

8 5.HD 14.04.2005, 2101/4372 (KBİB); 5.HD 19.06.2006, 3993/7504(YKD 2007/1,s.48-49); HGK 17.10.2007, 5-743/742 (KBİB).

9 5.HD 19.2.2004, 13643/1342 (YKD 2004/12, s.1831-1833); 5.HD 7.2.2005, 10816/723 (YKD 2005/6, s.859-860); 5HD 22.12.2005, 10590/12764 (YKD 2005/5, s. 683-684); 5.HD 25.2.2005, 552/1766(KBİB); 5.HD.10.3.2005, 13184/2440 (yayımlanmamıştır).

Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına göre mahkemece ilk oturumda (duruşmada) Kanunun 7 ve 8 inci maddesinde aranan koşulların yerine getirilmediğinin saptanması durumunda davanın reddine karar verilmesi gerekmekte olup, işin esasına girilerek kamulaştırma bedeli belirlendikten sonra Kanunun 7 ve 8 inci maddesindeki koşullar yerine getirilmediğinden dolayı dava reddedilmeyip yargılamaya devam edilmesi gerekir.

Yargıtay'ın bir kararında, “...İlk oturumda 2942 sayılı Yasanın 7. ve 8. maddesinde yazılı koşulların yerine getirilmediğinin saptanması durumunda ret kararı verilebilir. Mahkemece tebligat yapılamayan davalıların açık adresleri Kamulaştırma Kanununun 7. maddesinde belirtilen mercilerden araştırılarak tebligat işlemleri tamamlandıktan sonra işin esas hakkında hüküm kurulması gerektiği gözetilmeden davanın reddine karar verilmesi, doğru görülmemiştir” şeklinde karar verilmiştir¹¹. Yargıtay'ın başka bir kararında “...Mahkemece ... Kaya dışındaki davalıların bir kısmının adresleri tespit edilerek, bir kısmına tebligat yapılması ve bir tanesinin de ölüm kaydının düşülmesi ile yetinildiği ve mirasçılarına tebligat dahi yapılmadan 8. maddede öngörülen şartların

gerekirken, gerekçede gösterilen nedenlerle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir...” şeklinde hüküm kurulmuştur (5.HD 24.2.2005, 12627/1738);Yargıtay'ın diğer bir kararında, “...Mahkemece işin esasına girilerek ilan yapıldığı, ölü oldukları anlaşılan maliklerin mirasçılarının davaya dahil edildikleri ve davalılardan ...dava dilekçesinin tebliğ edildiği anlaşılmıştır. Bu nedenle yargılamaya devam olunarak işin esas hakkında hüküm kurulması gerekirken dava şartı yokluğu sebebi ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir” şeklinde hüküm kurulmuştur(5.HD 06.02.2007,12913/1186.KBİB); Yargıtay'ın başka bir kararında “...Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine göre idare tarafından adı geçen yasanın 7 ve 8. maddelerindeki koşullar yerine getirilmeden açılan davalarda mahkemece işin esasına girilerek yapılan ilanı müteakip keşfe gidilerek bilirkişi raporu alındıktan sonra davalının ölü olduğunun anlaşılması halinde; aynı yasanın 14. maddesi uyarınca davalının yasal mirasçıları tespit edilerek davaya dahil edilmeleri sağlanıp, usulüne uygun tebliği müteakip bilirkişi raporu değerlendirildikten sonra sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken, işin esasına girildikten sonra davalının ölü olduğu yasanın 7. ve 8. maddelerindeki koşullar oluşmadığından bahisle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir” denilmektedir. 5.HD. 07.07.2008,6027/9441 (yayımlanmamıştır); başka kararlar için bkz. 5.HD 19.06.2006, 3993/7504(YKD 2007/1,s.48-49); 5.HD 25.01.2007, 12126/408(KBİB); 5.HD 25.05.2006, 3535/6293 (yayımlanmamıştır); 18.HD 07.7.2008, 4256/8159 (KBİB); HGK 17.10.2007, 5-743/742 (KBİB); HGK 28.02.2007,5-85/92 (KBİB).

11 5.HD 21.06.2007, 6927/8248 (KBİB).

oluşmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği anlaşıldığından; işin esasına girildiğine işaret eden bozma gerekçesinin aksine, Mahkemenin henüz taraf teşkilini dahi sağlamadan davalılar ... yönünden davanın reddine dair verdiği direnme kararı usul ve yasaya uygun” olduğuna hüküm kurulmuştur¹²

Danıştay'a göre de kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılmadan önce Kanunun 7 ve 8 inci maddesindeki koşulların yerine getirilmesi gerekmektedir. Danıştay, bu koşullar yerine getirilmeden kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılması halinde, açılan iptal davasında kamulaştırma işleminin iptaline karar vermiştir. Söz konusu kararda; “...Kanunun 8. maddesinde ise, idarelerin bu Kanuna göre tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamalarının esas olduğu hükmüne bağlanmıştır. Dosyanın incelenmesinden, yukarıda içeriği yazılı hükümler uyarınca ilgili idarelerden veya haricen yapılacak araştırma ile taşınmazın hissedarlarından olan davacıların ve adreslerinin tesbit edilmesi suretiyle satın alma usulünün işletilmediği, davacıların Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan kamulaştırma bedelinin tesbiti ve taşınmazın idare adına tescili davasına dahil edildiği anlaşılmıştır. Bu durumda, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunundaki hükümlere uyulmaksızın tesis edilen işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır”¹³ şeklinde hüküm kurulmuştur.

Tebligatın **resmi taahhütlü yazıyla** yapılmasıyla; Kamulaştırma Kanunu'nun 8 inci maddenin beşinci fıkrasındaki 15 günlük sürenin ne zaman dolduğu idarece öğrenilebilecek, kısmi kamulaştırmada artan kısmın yararlanmaya elverişli olmadığı yönündeki malik taleplerinin süresinde yapılıp yapılmadığı anlaşılacak ve kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açıldığında, idarece öncelikle satın alma usulünün uygulanıp uygulanmadığı Mahkemece tespit edilebilecektir.

İdare, kamulaştırma konusu taşınmazı pazarlıkla satın alınmak veya bir taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak isteğini malike bildirdikten sonra, **mali-kin ölmesi** halinde malikin mirasçılarına Kamulaştırma

12 HGK 19.09.2007,5-639/601 (KBİB).

13 Dan.6. D. 16.04.2008, 353/2371 (KBİB).

tırma Kanunu'nun 8 inci maddesi uyarınca tebligat yapılmasına gerek yoktur¹⁴.

Malik veya yetkili temsilcisinin, anlaşmaya davet yazısının tebliğinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırılacak taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak ya da trampa isteği ile idareye başvurması halinde, uzlaşma komisyonunca belirlenen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır. Bu görüşmeler sonunda kıymet takdir komisyonunca belirlenmiş bulunan bedeli aşmamak kaydıyla bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir. Anlaşma konusu taşınmaz malın tüm vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır(m.8, V).

Satın alma usulü ile yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz¹⁵. Anlaşma olmaması veya tapuda ferağ verilmemesi halinde mülkiyet idareye geçmez. İdare tarafından, Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesi gereğince kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılması gerekmektedir (m.8,VIII).

D) KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ VE TESCİL DAVASI

Tapuya kayıtlı olan taşınmaz malların kamulaştırmasının satın alma usulü ile yapılamaması halinde, idare tarafından Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesi uyarınca kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılacaktır.

14 Yargıtay'ın bir kararında, "Davacı idare, Kamulaştırma Yasasının ...8.maddesi uyarınca tapu kayıt maliki Fatma'ya tebligatta bulunmuş adı geçenin tebligata rağmen 15 günlük yasal süresi içerisinde kamulaştırmaya konu malı pazarlıkla veya anlaşarak satmak ya da trampa isteğiyle birlikte idareye başvurmadığından idare tarafından ...bu dava açılmıştır. Tebligat tapu kayıt malikine yönteminde yapıldığına göre, malikin bu tebligattan sonra ölmüş olması nedeniyle Yasanın 14. maddesi hükmü de gözetilerek davanın murisin mirasçılarına karşı açılmış olması karşısında, idarece adı geçen kişinin mirasçılarında da 8. madde uyarınca tebligat yapılmasına gerek yoktur..." şeklinde hüküm kurulmuştur (18. HD 23.12.2002, 11399/12486 :KBİB); başka karar için bkz. 18.HD 23.12.2002, 11399/12486 (KBİB).

15 Danıştay bir kararında, "Davacının rızai ferağda bulunarak dava konusu parsel üzerindeki mülkiyet hakkını idareye devrettiği anlaşıldığından, davacının dava konusu taşınmazın kamulaştırılması işleminin iptali istemiyle açılan bu davada artık dava açma ehliyeti bulunmamaktadır" şeklinde hüküm kurulmuştur (Dan.6.D.05.11.1992, 1550/4018: (DWS).

Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının açılabilmesi için, öncelikle Kamulaştırma Kanunu'nun 8 inci maddesi hükmü uyarınca mal sahibi ile anlaşma yoluyla satın alma girişiminin sonuçsuz kalması gerekir. Kamulaştırılacak taşınmaz malikine, Kanunun 8 inci maddesinde öngörüldüğü biçimde her hangi bir tebligat yapılmadan, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılmaz.

İdare, kamulaştırma veya kamulaştırma yoluyla üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini içeren ölçekli planını; taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini; ilgili kurum ve kuruluşlardan rapor, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanılarak kıymet takdir komisyonunca takdir edilen bedeli ve buna ilişkin tüm bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvurur. İdare, dava dilekçesinde taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespiti ile bu bedelin peşin ya da koşulları oluşmuşsa taksitle ödenmesi karşılığında, taşınmazın idare adına tesciline karar verilmesini talep eder.

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde, idare tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılacaktır. Mahkeme, başvuru tarihinden itibaren en geç 30 gün sonrası için belirleyeceği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen bilgi ve belgelerin birer örneğini de ekleyerek taşınmaz malikine **meşruhatlı davetiye** ile tebliğ eder. Malikin adresi tespit edilememişse, Tebligat Kanunu hükümlerine göre **ilan yoluyla tebligat** yapılır.

Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, idarece yapılan araştırmalara rağmen adresi bulunamayanlara 7201 sayılı Kanunun 28 inci maddesine göre ilan tebligat yapılacağı düzenlenmiştir. Ancak Tebligat Kanunu'nun 28 inci maddesi incelendiğinde ilan yoluyla tebligat yapılabilmesi için tebligat muhatabının adresinin meçhul olması ve tebliği çıkaran merciin, muhatabın adresini resmi veya hususi müessese ve dairelerden gerekli gördüklerine sorar ve zabıta vasıtasıyla tahkik ve tespit ettirir denilmektedir. Dolayısıyla bu cümleden ilan tebligatın ancak tebliği çıkaracak merciin zabıta ma-

rifetiyle adres araştırmasından sonra yapılabileceği anlaşılmaktadır. Ancak kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinde, idarece yapılan araştırmalar yeterli görülerek, idare tarafından yapılan araştırmalarda taşınmaz malik veya zilyetlerinin adresi tespit edilememişse mahkemece ilan tebligat yapılabileceği belirtilmektedir.

Bir davanın taraflarının kimler olduğu dava dilekçesinde belirtilir Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının **davacısı**, taşınmaz malı kamulaştırılan idaredir. Özel kişiler lehine yapılan kamulaştırmalarda da, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının davacısı idaredir.

Kamu yararı kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, Kamulaştırma Kanunu'nun 7 nci maddesi gereğince kamulaştırılan taşınmazın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya haricen yaptıracağı araştırma ile tespit ettirir. Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının **davalısı**, taşınmazı kamulaştırılan maliktir. Başka bir anlatımla kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının, taşınmazı kamulaştırılan malik aleyhinde açılması gerekmektedir.

Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde, taşınmaz malın maliki olarak tespit ettiği kişi veya kişilere karşı kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açar. Taşınmaz malın malikine karşı açılan davanın görülmesi sırasında, davalı gösterilen kimsenin bu taşınmaz malla ilgisi bulunmadığı, taşınmazın **gerçek malikinin** bir başkası olduğu ortaya çıkabilir. Örneğin taşınmaz malın mülkiyeti çekişmeli ise, gerçek malik idarenin açtığı dava görülmekte iken ortaya çıkabilir veya idarece taşınmazın maliki tapu idaresinden sorulup öğrenildikten sonra malik değişebilir. Bu nedenle **husumetin yanlış yöneltildiği** öne sürülerek dava, taraf ehliyeti yönünden reddolunamaz. Dava dilekçesi bu gerçek malike tebliğ edilerek davaya devam olunur¹⁶.

16 18. HD 16.12.2002,11476/12180 (KBİB); 18. HD 30.5.2002, 5254/6233 (KBİB); 18. HD 8.5.2002, 4206/5410 (KBİB); 5. HD 17.2.2005, 12000/1383 (KBİB); 5. HD 7.2.2005, 10811/725 (KBİB); 18. HD 7.2.2005, 8092/445 (KBİB); 5.HD 15.02.2007, 13045/1681 (KBİB); 5.HD 06.03.2007, 341/2690 (KBİB).

Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açıldıktan sonra **taşınmazın el değiştirmesi** halinde, mahkeme tarafından husumetin resen incelenerek gerçek hasmın (davalının) belirlenmesi zorunludur. Bu gibi durumlarda taşınmazı devreden (satan) eski malikin taraf sıfatı kalmaz, husumetin taşınmazı devralan kişiye yöneltilerek davaya devam edilmesi gerekir¹⁷. Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının **yargılaması devam ederken taşınmazın başka bir idare tarafından kamulaştırılması halinde** ise, Kamulaştırma Kanunu'nun taşınmazın idareler arasına devrini öngören 30 uncu maddesine göre işlem yapılmalıdır¹⁸.

Yargıtay'a göre, **dava tarihinden önce ölmüş kişiye karşı dava açılmaz**. Dava tarihinden önce ölmüş bir kişi aleyhinde dava açılması halinde mahkemenin, davalının dava tarihinden önce ölmüş bulunduğunu öğrenmesi üzerine, dava şartı bulunmadığından dolayı davayı reddetmesi gerekir. Yoksa ölmüş kişiye karşı açılmış bulunan davaya, o kişinin mirasçılara tebligat yapılmak suretiyle devam edilemez¹⁹. Ancak hemen belirtelim ki, ölmüş kişiye karşı açılmış olan davaya, o kişinin mirasçılara tebligat yapılmak suretiyle devam edilemeyeceği kuralına iki önemli istisna getirilmiştir. Bu istisnalar Kamulaştırma Kanunu'nda ve Kadastro Kanunu'nda düzenlenmiştir²⁰.

Kamulaştırma Kanunu'nun 14 üncü maddesinin 5 inci fıkrasında, *"İdare tarafından, bu kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında... tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur"* hükmü düzenlenmiştir.

Yargıtay'a göre ölü kişi aleyhinde açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası, taraf ehliyeti yok-

17 HGK 17.10.2007, 5-744/743 (KBİB).

18 HGK 18.06.2008, 5-427/440 (KBİB).

19 YİBK 4.5.1978, 4/5 (RG 1.6.1978, sa 16303, s.44-45); içtihadı birleştirme kararı konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Ejder Yılmaz, **Hukuk Davalarında Taraf Ehliyeti İle İlgili Bir İctihadı Birleştirme Kararının Düşündürdükleri** (Yargıtay Dergisi 1989/1-4, C.15, özel sayı, s.202-232).

20 Kadastro Kanunu'nun 29 uncu maddesinde, *"...Mirasçılarının tayin edilememesi sebebiyle ölü olduğu belirtilerek kayıt sahibi adına tespiti yapılan taşınmaz mallar hakkında, ölünen ismi açıklanarak mirasçıları denilmek suretiyle mirasçılara aleyhine dava açılabilir. Dava sırasında davalının davadan önce öldüğünün anlaşılması halinde davaya mirasçılara aleyhine devam edilir..."* hükmü düzenlenmiştir.

luđu nedeniyle reddedilemez, davaya mirasçılar da dahil edilmek suretiyle devam olunur²¹.

Kamulaştırma Kanunu'nun 14 üncü maddesi 4650 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir. Söz konusu maddenin 5 inci fıkrasının değişiklikten önceki metni ile değişiklikten sonraki metni arasındaki tek fark diğer ilgililer ibaresidir. Başka bir anlatımla değişiklikten önce davaların malik, zilyet diğer ilgililere karşı açılacağı belirtilmesine karşın; değişiklikten sonra davaların malik ve zilyede karşı açılacağı belirtilmektedir. Ancak 4650 sayılı Kanunla, Kamulaştırma Kanununda yapılan değişiklikle taşınmazların öncelikle satın alma usulü ile kamulaştırılması zorunlu hale gelmiştir. Bu nedenle Kamulaştırma Kanunu'nun 14 üncü maddesinin beşinci fıkrasının, aynı Kanunun 7, 8 ve 10 uncu maddeleri göz önünde bulundurularak yorumlanması gerektiğini düşünmekteyiz. Tapuya kayıtlı taşınmazların kamulaştırılmasında öncelikle Kanunun 8 inci maddesinde düzenlenen satın alma usulünün uygulanması esastır. Kamulaştırma işlemlerini yürüten idarenin; malik veya zilyedin adresini tapu, vergi ve nüfus müdürlükleri ile ayrıca haricen yapacağı araştırma ile (köylerde Jandarma, polis teşkilatı bulunan yerlerde ilgili birimlerden sorarak) tespit ettirmesi, tebligat adresinin belirlenememesi halinde ilan tebligat yaptırması; nüfus kayıtlarında malikin veya zilyedin ölü olduğu belirlendiği takdirde, bu kez kamulaştırma işlemlerini mirasçılar adına yaparak, mirasçılarının adreslerini de aynı makamlardan araştırması, Kamulaştırma Kanunu'nun 7 inci maddesinin amir hükmü gereğidir. Diğer bir anlatımla tapuya kayıtlı taşınmaz malların kamulaştırılmasında pazarlıkla satın alma usulünün uygulanması yasal bir zorunluluk olup, idarece öncelikle, Kamulaştırma Kanunu'nun 7 inci maddesi uyarınca taşınmaz mal sahibinin, onun ölümü halinde mirasçılarının adreslerini tapu, vergi ve nüfus kayıtları

üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile tespit ettirilmesi, bu aşamadan sonra 8 inci maddede gereğince anlaşma yolu denenerek, malikin veya mirasçılarının 7nci madde uyarınca tespit edilen adresine resmi taahhütlü bir yazı ile uzlaşma davetiyesinin gönderilmesi ve tebligatın, Tebligat Kanununa göre mal sahibine bizzat ya da onun adına kabule yetkili kimselere yapılması; mal sahibi bu davete icabet etmez veya gelip de tahmini bedelde anlaşma sağlanamaz ise, ancak bu takdirde Kanunun 10 uncu maddesine göre kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılması gerekir. Eğer **Kamulaştırma Kanunu'nun 7 ve 8 inci maddelerdeki şartlar yerine getirildikten sonra ve dava aşamasında malikin öldüğü tespit edilirse**, işte o zaman ve sadece bu duruma hasren 4650 sayılı Kanun'la değişik 2942 sayılı Kanun'unun 14 üncü maddesinin beşinci fıkrası gereğince tapu malikin mirasçıları davaya dahil edilerek davanın görülmesine devam edilir²².

Yukarıda da belirtildiği üzere²³ Kanunun 10 uncu maddesi gereğince kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil talebiyle açılan davada taraf teşkili sağlanmadan ve işin esasına girilmeden önce, Kanunun 7 ve 8 inci maddelerinde öngörülen uzlaşma şartlarına uyulmadan davanın açıldığı saptanması halinde, davanın reddine karar verilmesi gerekir. Taraf teşkili sağlanıp işin esasına girilerek kamulaştırma bedelinin keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılarak belirlenmesinden sonra artık bu eksiklik nedeniyle davanın reddine karar verilemez.²⁴ Taraf teşkili sağlanarak işin esasına girilmiş bulunan bir davanın reddedilmesi usul ekonomisine ve Kamulaştırma Kanunu'nun ruhuna aykırı olacaktır.

Türk Medeni Kanunu'nun 640 ve 702 nci maddelerine göre, **elbirligi (iştirak)** halinde mülkiyet konusu olan bir mal veya hakka ilişkin davaların, elbirligi halindeki maliklerin hepsi tarafından veya hepsine karşı birlikte açılması gerekir. Davalılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunması halinde, davacı bütün davalılara karşı birlikte dava açmak zorundadır²⁵.

21 5.HD 13.6.2002, 9355/13749 (KBİB); 5. HD 30.5.2002, 6771/12561 (KBİB); 18. HD 30.5.2002, 5254/6233 (KBİB); 18. HD 8.5.2002, 4206/5410 (KBİB); 5.HD 7.2.2005, 117/786 (KBİB); 5. HD 7.2.2005, 10811/725 (KBİB); 18. HD 7.2.2005, 8092/445 (KBİB); 5. HD 20.2.2004, 13405/1438 (KBİB); 5. HD 27.1.2004, 13816/539 (KBİB); 18. HD 3.11.2003, 7772/8518 (KBİB); 18. HD 18.2.2002, 753/1895 (KBİB); 18. HD 16.12.2002, 11476/12180 (KBİB); 5. HD 17.2.2005, 12000/1383 (KBİB); 19.06.2006, 93/7504 (KBİB); 19.06.2006, 3993/7504 (YKD 2007/1, s.48-49); HGK 05.07.2006, 5-498/503 (KBİB); 5. HD 10.10.2005 8228/10693 (KBİB); HGK 18.06.2008, 5-427/440 (KBİB).

22 HGK 17.10.2007, 5-743/742 (KBİB); HGK 05.12.2007, 5-932/952 (KBİB); HGK 17.10.2007, 5-713/736 (KBİB).

23 Bkz. dipnot 10 vd.

24 HGK 17.10.2007, 5-743/742 (KBİB); HGK 05.12.2007, 5-932/952 (KBİB); HGK 17.10.2007, 5-713/736 (KBİB). Ayrıca bkz. dipnot 10 vd.

25 Ayrıntılı bilgi için bkz. Baki Kuru/Ramazan Arslan/Ejder Yılmaz, **Medeni Usul Hukuku**, Ankara 2005, s.576.

Ancak, Kamulaştırma Kanunu'nun 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasına göre, “*İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır*”. Dolayısıyla Kamulaştırma Kanunu'ndaki özel hüküm nedeniyle **elbirliği (iştirak) veya paylı (müşterek) mülkiyette paydaşlar tek başına dava açabilirler**²⁶.

Elbirliği mülkiyetinde, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının, payı satın alma usulü ile kamulaştırılmayan tüm paydaşlar hakkında açılması gerekir. Örneğin elbirliği halinde mülkiyette, iki paydaşın payı satın alma usulü ile kamulaştırılmış, diğer üç paydaşın payı ise kamulaştırılmamış olsun. Bu durumda kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının üç paydaş hakkında açılması gerekir.

Paydaşlı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında **fiilen bölünerek** bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırma işlemleri sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülecektir(m.12,6). Dolayısıyla kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında açılması gerekmektedir.

Açılan davaların sonuçları, dava açmayanları etkilemez (m.14,VI).

E) TAPUYA KAYITLI OLMAYAN VE MÜLKİYETİ İHTİLAFLI OLAN TAŞINMAZ MALLARIN KAMULAŞTIRILMASI

Kamulaştırmayı yapan idare, Kamulaştırma Kanunu'nun 7'nci maddesi gereğince yapacağı araştırma ile kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuya kayıtlı olup olmadığını tespit edecektir. Bu araştırmada taşınmazın tapuya kayıtlı olmadığını belirlemesi halinde, kamulaştırmaya yönelik diğer işlemler Kanununun 19 uncu maddesine göre yürütülecektir.

Kamulaştırma konusu taşınmaz malın tapuya kayıtlı olmadığını tespitinden sonra, idare öncelikle bu taşınmaz malın 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup ol-

²⁶Yargıtay'ın bir kararında, “...kamulaştırma davalarında paydaşlar arasında zorunlu dava arkadaşlığı yoktur...” şeklinde hüküm kurulmuştur. 5.HD 02.06.2008, 4100/7264 (yayımlanmamıştır).

madığını²⁷ ilgi yerlerden sorarak tespit edecektir.

Yapılan araştırmada kamu malı niteliğinde olduğu tespit edilen taşınmaz mal, kamulaştırma işlemine konu teşkil edemez. Başka bir ifade ile tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmaz malın kamulaştırılabilmesi için, o taşınmaz malın kamulaştırmaya elverişli bir taşınmaz mal niteliğinde olması gerekmektedir. Kamu malı niteliğindeki taşınmazlar kamulaştırılamaz²⁸.

İdarece yapılan araştırma sonucu kamulaştırılacak taşınmaz malın kamu malı niteliğinde olmadığını saptanması durumunda, idare taşınmaz malın zilyedinin mevcut olup olmadığını, mevcut ise zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulup bulunulmadığını araştıracaktır.

Zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun tespiti halinde, idare tarafından Kanununun 9 uncu maddesi gereğince bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapılır, deliller toplanır ve durum bir tutanağa bağlanır. Bu tutanakta taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ile süresi ve mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir (m.19, II).

Tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz malın, kamu mallarından olmadığını tespiti halinde ve zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğu durumlarda, idare yukarıda belirtilen araştırmaya ilişkin belgeleri ve Kanununun 10 uncu maddesi uyarınca toplanan belgeleri dilekçesine ekleyip taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvurarak kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tesciline karar verilmesini talep eder(m.19, III).

Kamulaştırma Kanunu'nun **19 uncu** maddesine isti-

²⁷ Kadastro Kanunu'nun 16 ncı maddesinde belirtilen kamu malları: kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerdir. Resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgâh, cami, genel mezarlık, çeşme, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları); mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri, yol, meydan, köprü gibi orta malları; kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular ve ormanlar kamu mallarının örnekleridir.

²⁸ Daniştay bir kararında, tescile tabi olmayan kamu mallarının zilyetlikle iktisabının mümkün olmayacağından bu taşınmazların kamulaştırılamayacağına karar vermiştir (Dan. 03.6.1991, 2427/1340:DWS).

naden açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasında, davalı tarafa usulüne uygun tebligat yapı-
lıp **işin esasına girilerek deliller toplandıktan sonra taşınmazın tapulu olduğunun anlaşılması halinde**, Kanunun 7 ve 8 inci maddelerindeki şartlar yerine getirilmemiş olması gerekçesiyle dava reddedilemez²⁹.

Kamulaştırma Kanunu'nun 19 uncu maddesine göre açılan davalarda, mahkeme tarafları **bedelde anlaşmaya** davet edemez.

Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden ziyeydin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı Türk Medeni Kanunu'nun 713 üncü vd. maddeleri hükümlerine göre zilyetlikle iktisap etmiş olup olmadığını inceler³⁰. Mahkeme, idarece sunulan bilgi ve belgelerin, ziyeydin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı zilyetlikle iktisap ettiğini belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen belgeleri de ziyeyde tebliğ eder (m.19, IV).

Taşınmaz malın durumu, o yerin en büyük mal memuruna bildirilir. En büyük mal memuruna bildirimdeki amaç, davadan Devletin haberdar edilmesidir. En büyük mal memuru, ilçelerde mal müdürü, illerde defterdardır³¹.

Mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetede yapılan ilanlardan hangisi daha sonra yapılmış ise o ilan tarihinden, taşınmazın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkmaması nedeniyle yalnız ülke genelinde yayımlanan gazetede ilan edilmişse bu tarihten itibaren otuz gün beklenecektir. Bu otuz günlük süre içinde kamulaştırılan taşınmaz malda hak iddiasıyla itiraz eden kişi veya kişiler çıkmadığı takdirde, başka bir ifade ile hazine ve üçüncü kişiler tarafından itiraz edilmemesi halinde, tespit edilen bedelin ziyey adına bankaya yatırılması için kamulaştırmayı yapan idareye 15 gün süre verilecek, gerektiğinde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilecektir. Bedelin bankaya yatırıldığına ilişkin makbuzun mahkemeye ibrazı halinde, mahkemece taşınmaz malın idare adına tesciline ve bedelin ziyeyde ödenmesine

karar verilir. Bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir (m.19,VI).

Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırılacak **taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığını**, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tapu sicil müdürlüğü, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorarak ve mahallinde araştırma yaparak tespit eder. Mahallinde araştırma ilgili muhtarlıktan yapılabileceği gibi zabıta aracılığıyla veya komşulara sorularak da yapılabilir³². Hemen belirtilmesi gereken husus, Kamulaştırma Kanunu'nun 18 inci maddesinde öngörülen mülkiyet uyuşmazlığının mahkemeye intikal etmiş bir uyuşmazlık olması gerekir. Başka bir ifade ile henüz mahkemeye intikal etmemiş mülkiyet uyuşmazlığı, idarenin kamulaştırma işlemine 18 inci madde hükümlerini uygulayarak devam etmesini gerektirmez.

İdarece yapılan bu araştırma sonucunda, taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde ihtilaf bulunmadığının saptanması halinde, öncelikle satın alma usulünün denemesi gerekmektedir. Yapılan araştırma sonucunda tapuya kayıtlı taşınmaz malın **mülkiyetinde ihtilaf** olduğu veya kadastrosu yapılmış olup da henüz **kadaastro mahkemesinde davalı olduğunun** tespiti halinde, idare taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvurarak kamulaştırma bedelinin tespitiyle bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonunda belli olacak hak sahibine ödenmesi karşılığında, taşınmazın idare adına tesciline karar verilmesini talep eder.

Taşınmazın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğunun tespiti halinde, açılacak kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasında husumetin, mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm taraflarına yöneltilmesi gerekir (m18, III).Yargıtay'a göre de kamulaştırma konusu taşınmaz kadastro mahkemesinde davalı olduğunda, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının kadastro mahkemesinde taraf olan tüm kişilere karşı açılması gerekir³³.

Tapuya kayıtlı olup mülkiyetinde uyuşmazlık bulunmayan taşınmazların kamulaştırılmasında öncelikle

29 5. HD 29.01.2007, 12994/592 (KBİB).

30 Sait Rezaki/ Muzaffer Tutar/ T. Murat Pulak/ Ümmühan Aras, **Kamulaştırma Davaları**, C.I, Ankara 2003, s. 176; Çınar s.627.

31 Rezaki/Tutar/Pulak/ Aras, c.I, s. 177; Akar s. 62.

32 Murat Pulak, **Kamulaştırma Kanununda 4650 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklikler Üzerine Düşünceler**, (Mülkiye, 2001/228, C.25, s.187-216) s. 203.

33 5.HD 16.07.2007,7042/9438 (KBİB).

satın alma usulünün uygulanması gerektiği yukarıda açıklandı. Tapuya kayıtlı olmayan veya tapuya kayıtlı olduğu halde mülkiyetinde uyumsuzluk bulunan taşınmaz malların kamulaştırılmasında satın alma usulünün uygulanması söz konusu olamaz. Başka bir ifade ile tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz malların ve tapuya kayıtlı olmasına rağmen mülkiyetinde uyumsuzluk bulunan taşınmazların kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili için doğrudan mahkemeye müracaat edilmelidir.

F) KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN İPTALİ DAVASI

Anayasa'nın 125 inci maddesine göre, idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır. İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı kişisel hakları ihlal edilenler tarafından iptal davası açılabilir (İYUK m. 2,I/a). Kamulaştırma da bir idari işlem olduğuna göre kamulaştırma işlemine karşı iptal davası açılabilir.

Kamulaştırma işleminin iptali istemiyle açılacak dava, kamulaştırma kararının Kanununun 10 uncu maddesi uyarınca asliye hukuk mahkemesince tebliğinden, tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde açılması gerekir(m14,I)³⁴. Dava açma süresi, mahkemece tebligat yapılanlara tebliğ gününü, tebligat yapılamayanlara ise gazete ile yapılan ilan tarihini izleyen günden itibaren işlemeye başlar. (İYUK m.8,I). Böylece tebligatın ya da gazete ilanının yapıldığı günün ertesi günü sürenin birinci günü kabul edilir ve süre otuzuncu günün çalışma saati bitiminde sona erer.

Hemen belirtelim ki, kamulaştırma işleminin iptali için açılacak davalarda öğrenme tarihi, dava açma süresinin başlangıcı için esas alınmaz. Kamulaştırma Kanunu'nun 14 üncü maddesindeki açık hüküm nedeniyle **dava açma süresi, tebligat yapılanlara tebligat gününü, tebligat yapılamayanlara ise ilan tari-**

34 Danıştay bir kararında, dava konusu kamulaştırma işleminin dayanağını oluşturan imar planının iptali talebiyle dava açıldığında, öncelikle bu davanın sonuçlanması gerektiğine karar vermiştir (Dan. 6. D. 26.01.1988, 373/129; Köroğlu s.170). Başka kararlar için bkz. Dan. 6.D. 14.10.2005,7161/4737 (DWS); Dan. 6.D, 03.03.1989, 162/18(DWS).

hini izleyen günden itibaren başlar³⁵. Danıştay'da kamulaştırma işlemlerinin mülkiyetle ilgili bireysel işlem niteliğinde olduğu, bu işlemlerin ilgililerine kanunda belirlenen usullerde tebliğ edilmesi sonucunda icrai nitelik kazanacağından tebligat işleminden sonra yargı yoluna başvurulacağı görülmüştür³⁶.

Kamulaştırma Kanunu'nun **27 nci maddesinde** öngörülen hallerde, idare taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvurarak taşınmazın kıymetinin takdir edilmesini talep eder. Tespit edilen bedel ilanda belirtilen bankaya yatırılarak taşınmaz malikinin tapuda ferağ vermesi istenir. Taşınmaz sahibinin ferağ vermemesi üzerine, Kanununun 8 inci maddesinde düzenlenen satın alma suretiyle kamulaştırmanın yapılamaması durumunda Kanununun 10 uncu maddesi kapsamında kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılır. Bu gibi durumlarda **iptal davasında süre rızai ferağ yazısının tebliğinden veya pazarlık görüşmelerine çağrı yazısının tebliğinden itibaren başlamaz**. Kamulaştırma işlemlerinin iptali için açılacak davada dava açma süresi, 10 uncu maddede belirtilen prosedüre göre mahkemece yapılan tebliğ ile başlar³⁷.

İdari yargıda açılan iptal davaları öncelikle görülür. Taşınmazın maliki tarafından açılan iptal davasında **yürütmenin durdurulmasına** karar verilir ise, asliye hukuk mahkemesi idari yargıda açılan iptal davasını **bekletici mesele** olarak kabul ederek bunun sonucuna göre işlem yapacaktır (m.10,15). Diğer bir anlatımla idari yargıda iptal davası açılması bekletici mesele olarak kabul edilmesi için yeterli değildir. İdari yargıda yürütmenin durdurulmasına karar verilmesi halinde idari yargıda açılan dava bekletici mesele olarak kabul edilir, sonucu beklenilerek neticesine göre işlem yapılmalıdır³⁸.

Kamulaştırma işleminin iptali için açılan dava, Danıştay Kanunu'nun 24 üncü maddesi uyarınca, ilk derece mahkemesi olarak Danıştay'ın **görev** alanı içine girmiyor ise, örneğin Bakanlar Kurulunca (DK m.24/1-a) alınmış bir kamulaştırma kararı söz konusu değilse 2576 sayılı Kanunun 5 inci maddesine göre idare mahkemesinde görülecektir.

35 Dan. 6.D. 15.02.1999, 872/934 (DWS).

36 Dan.6.D. 31.10.2002, 3636/4849 (DWS).

37 Dan.6.24.05.2006, 2887/2789 (KBİB).

38 HGK 30.04.2008, 18-336/345 (KBİB).

İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 34 üncü maddesi gereğince kamulaştırma işleminin iptali talebiyle açılacak davalarda **yetkili mahkeme**, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki idare mahkemesidir. Bu yetki kamu düzenine ilişkin (İYUK m. 32,II) olduğundan yargılamanın her aşamasında yetkisizlik itirazı ileri sürülebilir.

Kamulaştırma işleminin iptali davası, öncelikle bu işlem nedeniyle doğrudan menfaati ihlal edilen **taşınmaz maliki** tarafından açılabilir. Malik dava ehliyetine sahip değilse davanın yasal temsilci tarafından açılması gerekir.

Türk Medeni Kanunu'nun 28 inci maddesine göre kişilik ölümle sona erdiğinden ölen kişinin davada taraf ehliyeti yoktur. Bu nedenle dava tarihinden önce ölmüş kişi adına dava açılmayacağından iptal davasının mirasçılar tarafından açılması gerekir. Dava açıldıktan sonra taşınmaz malikinin (davacının) ölmesi halinde, kamulaştırma işleminin iptali davası mirasçılarının mal varlığı haklarını etkileyen bir dava olduğundan mirasçılar tarafından davaya devam edilmesi gerekir³⁹. Davacının mirasçılarının bilinmemesi halinde karşı tarafın talebi ile hâkim kayyım tayin edebilir (HUMK m. 41).

Kamulaştırma Kanunu'na göre elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) veya paylı mülkiyette (müşterek mülkiyette) paydaşların tek başına dava açma hakları vardır (m.14,4). Bu hükme göre malik ölmüşse **mirasçılardan her biri tek başına dava açabilecektir**. Aynı şekilde dava görülmekte iken malik ölmüşse mirasçılardan her biri davayı takip edebilecektir.

Paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen taksim edilerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, kamulaştırma işlemine ilişkin dava fiilen taksim sonucunda o yere sahip olan paydaş veya paydaşlarca açılabilir (m.12, VI). Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez (m.12,VII)⁴⁰.

39 Kuru/Arslan/Yılmaz s.264.

40 Danıştay bir kararında, taşınmazın imar planı uyarınca kamulaştırılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali talebiyle açılan davada, paylı mülkiyette (müşterek mülkiyette) veya elbirliği mülkiyetinde(iştirak halinde mülkiyette)

Taşınmaz, satın alma usulü ile kamulaştırılmış ise malik tarafından kamulaştırma işleminin iptali davası açılmaz (m. 8,VII). Kamulaştırmayı yapan idare tarafından açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasında tarafların mahkeme huzurunda bedelde anlaşması ve anlaşılan bedel üzerinden tescille karar verilmesi halinde de kamulaştırma işleminin iptali talebiyle dava açılmayacağını düşünüyoruz. İptal davası açıldıktan sonra tarafların mahkeme huzurunda bedelde anlaşması ve tescile karar verilmesi ile malik ile kamulaştırma işlemi arasında menfaat ilişkisi sona ermiş olduğundan, iptal davasının ehliyet yönünden reddedilmesi gerekir⁴¹.

Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda zilyedin, kamulaştırma konusu taşınmazı zilyetlikle iktisap koşulları mevcut ise zilyet de kamulaştırma işleminin iptali için dava açabilecektir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 14 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında, "*Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından...kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir*" denildiğinden kamulaştırılan **taşınmazın kiracısı**, kamulaştırma işleminin iptali talebiyle dava açamayacaktır⁴².

Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinde, dava dilekçesi ile birlikte tebliğ edilecek belgeler arasında kamulaştırma işleminden dolayı açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceğinin belirtilmesi öngörüldüğünden, iptal davasının tebligatta belirtilen idareye karşı açılması gerekmektedir. Kamulaştırma işlemine karşı açılan iptal davasında hangi idareye husumetin yöneltileceğinin davetiyede belirtilmemiş ya da hatalı gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmişse, gerçek hasma tebligat yapılarak yargılamaya devam olunur (m.10,14).

tarafların tek başına dava hakları bulunduğu ve açılan davaların sonuçlarının dava açmayanları etkilemeyeceğinden, kamulaştırma işleminin sadece davacının hissesi ile ilgili kısmının iptaline karar vermiştir (Dan. 6.D.09.04.1990, 2607/582: DWS).

41 Dan. 6.D. 29.11.1982, 1912/4052 (DD sa.50-51,s.295 vd.) Dan. 6.D. 21.11.1985, 589/1378 (DD sa. 62-63, s.245 vd.)

42 Kamulaştırma Kanunu'nun 14 üncü maddesinin 4650 sayılı Kanun ile değişiklikten önceki halinde, "*Kamulaştırılacak taşınmaz malın sahibi, zilyedi ve diğer ilgililer ...kamulaştırma işlemine karşı...dava açabilirle*" hükmü düzenlenmişti. Değişiklikten sonra sadece malik tarafından dava açılacağı hükmü getirilmiştir.

İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 7 nci maddesine göre **dava açma süresi**, özel kanunlarında ayrı bir süre gösterilmeyen hallerde Danıştay ve idare mahkemelerinde altmış gündür. Kamulaştırma Kanunu'nun 14 üncü maddesinde, kamulaştırma işleminin iptali için açılacak davaların otuz gün içinde açılacağı öngörüldüğünden, kamulaştırma işleminin iptali davaları için özel bir dava açma süresi düzenlenmiştir. Dolayısıyla Kamulaştırma Kanununda özel bir hüküm bulunması nedeniyle altmış günlük genel dava açma süresi uygulanamayacaktır⁴³. Kamulaştırma işleminin iptali davasında bu otuz günlük süre **hak düşürücü süre** olduğundan taraflarca ileri sürülmesi bile mahkemece resen dikkate alınması gerekir⁴⁴. Kamulaştırma işleminin iptali davasının otuz günlük hak düşürücü süre içinde açılmaması halinde, idare mahkemesi esasa girmeden süre yönünden davanın reddine karar verecektir.

G) KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN TEBLİĞİ

I- Genel Bilgi

Genel olarak tebligat, hukuksal işlemde ilgili kimenin haber almasını sağlamak amacıyla yetkili makam tarafından yasa ve yöntemine uygun olarak yazı veya ilanla yapılan bildirim işlemidir⁴⁵. Genellikle işlemler tebligat ile hukuksal sonuç doğuracak hale gelirler. Tebliği gereken işlem tebliğ edilmedikçe, o işlemin ortaya çıkarması gereken hukuksal sonuçlar doğmaz. Başka bir anlatımla tebligat usulüne uygun yapılmadığı takdirde tebliğe çıkaran merciin (örneğin kamulaştırma yapan idarenin veya yargı organlarının) yaptığı işlemler uygulamada bir hüküm ifade etmez. Daha somut bir ifade ile taşınmaz sahibi ya da maliklerine tebligat yapılmadan taşınmazlar kamulaştırılamaz, tebligat yapılmadan maddi hatalara karşı düzeltim davası veya kamulaştırma işleminin iptali davası açılması için süreler işlemeye başlamaz. Sürelerin tebligatla başlamasının gerektiği durum-

43 Dan. 6. D. 18.09.1991, 2022/1793(DWS).

44 Akın Düren, **Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü**, Ankara 1977, s.48; Akın Düren, **İdare Hukuku Dersleri**, Ankara 1979, s.179; Meltem Kutlu, **İdari Bir İşlem Olarak Kamulaştırma ve İptal Davası**, Ankara 1992, s. 133; Köroğlu s.154; Danıştay bir kararında, kamulaştırma işlemine karşı iptal davası açma süresinin hak düşürücü süre niteliğinde olduğuna karar vermiştir (Dan. 6.D. 20.10.1987, 33/942(DWS);HGK 24.05.2006, 5-327/316 (KBİB).

45 Bkz. Ejder Yılmaz, Hukuk Sözlüğü, Ankara 1986,s.704

larda tebligatın yasalarda öngörülen biçimde usulüne uygun olarak yapılması bir zorunluluktur. Aksi halde tebligatın usulsüz yapılmasının bir çok sakınca yaratacağı izahtan varestedir.

Tebligat Kanunu'nun İnci maddesinde, "*Kazai merciler, genel ve katma bütçeli daireler, belediyeler, köy hükmi şahsiyetleri, barolar ve noterler tarafından yapılacak biçimle tebligat, bu Kanun hükümleri dairesinde (Değişik ibare: 4829 - 19.3.2003 / m.19) 'Posta ve Telgraf Teşkilâtı Genel Müdürlüğü' veya memur vasıtasıyla yapılır*" hükmü düzenlenmiştir. Kanun metninden de anlaşılacağı üzere ülkemizde tebligat kural olarak posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü veya memur aracılığı ile yapılır.

Tebligat Kanunu, tebligat hususunda genel hükümleri içeren bir kanundur. Tebligatla ilgili diğer yasalardaki hükümler Tebligat Kanununa göre daha özel hükümlerdir. Kamulaştırma Kanunu'ndaki tebligata ilişkin hükümler de Tebligat Kanununa göre daha özel hükümdür. Dolayısıyla genel hükümlerden önce uygulanır. Ancak Kamulaştırma Kanunu'nda tebligata ilişkin ayrıntılı bir düzenleme bulunmamaktadır.

II- Tebligat Kime Yapılacak

Kamulaştırma Kanunu'nun 4650 Kanun ile yürürlükten kaldırılan 13 üncü maddesinin birinci fıkrasında, kamulaştırma işleminin (Kanunda belirtilen bilgi ve belgelerin) mal sahibi, zilyet ve **diğer ilgililere** tebliğ edileceği hükmü düzenlenmişti. Kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki **ipotek sahibi, haciz alacaklısı, şuf'a hakkı sahibi**, diğer ilgiler kapsamında değerlendirilmektedir. Söz konusu madde 4650 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmış olup, Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, "*Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, ... taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya ... ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur*" hükmü yer almaktadır.

Asliye hukuk mahkemesi, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirleyeceği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen bilgi ve belgelerin birer örneğini de ekleye-

rek taşınmaz **malikine** meşruhatlı davetiye⁴⁶ ile tebliğ eder. Mahkeme, kamulaştırmayı yapan idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri tespit edilemeyenlere duruşma gününü, Tebligat Kanunu'nun 28 inci maddesi hükmü gereğince ilan yoluyla tebliğ ederek duruşmaya katılmaya çağırır. Ayrıca duruşma günü, kamulaştırmayı yapan idareye de tebliğ olunur (m.10,II).

Burada dikkat edilmesi gereken husus, **mahkemece tebligatın taşınmaz malikine** ve kamulaştırmayı yapan idareye yapılacak olmasıdır. Kiracıya, kamulaştırılan taşınmaz üzerinde ipotek sahibine veya haciz alacaklısı gibi **ilgililere tebligat yapılmaz**.

Bir taşınmaz mal kamulaştırılınca mülkiyeti idareye geçer, varsa onun üzerindeki aynı haklar (örneğin intifa hakkı, üst hakkı) kalkar. Ayrıca taşınmaz üzerine haciz konulmuş veya ipotek kurulmuş veya oturma hakkı tapu kütüğüne şerh edilmişse bu hakların sahipleri idareye başvurarak ya haklarının göz önünde bulundurulmasını ister, ya da malike karşı tazminat davası açabilirler⁴⁷. Bu nedenle taşınmazın gerek satın alma usulü ile kamulaştırılmasında gerek kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılmasında, taşınmaz üzerindeki haciz alacaklısı, ipotek sahibi gibi kişilere söz konusu taşınmazın idare tarafından kamulaştırılacağına bildirilmesi halinde, bu kişiler bahse konu alacaklarını kamulaştırma bedeli üzerinden devam ettirme olanağı bulabilirler. Haciz veya ipotek konulmuş taşınmazın idare tarafından kamulaştırılacağına bu kişilere bildirilmesi ile kamulaştırmayı yapan kurum ileride karşılaşacağı sıkıntıları başlangıçta bertaraf etmiş olur.

Kamulaştırma Kanunda tebligatın yapılacağı kimselele ilgili bir hüküm bulunmamaktadır. Dolayısıyla Tebligat Kanunu'ndaki genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Tebligat Kanunu'na göre, **tebligatın bizzat muhataba** (taşınmaz malikine) yapılması gerekir. Ancak tebligat görevlisi tebliğ için adrese gittiğinde malik evde bulunmuyorsa, tebliğ

evrakı muhatap (malik) adına **tebliği kabule yetkili kimselere**, örneğin aynı çatı altında oturan aile fertlerine veya hizmetçilere (Tebligat Kanunu m.16) verilebilecektir⁴⁸. Yargıtay ve Danıştay kararlarında da Kamulaştırma Kanunu'nun uygulanması bakımından, tebligat muhatabının adreste bulunmaması halinde tebligat evrakının muhatap adına tebliğe yetkili kişilere (örneğin aynı çatı altında bulunan aile efradına) verilebileceği kabul edilmektedir⁴⁹. Ancak Tebligat Kanunu'nun 22 nci ve Tebligat Tüzüğü'nün 32 nci maddelerine göre, muhatap yerine kendisine tebligat yapılacak kişinin görünüşe nazaran on sekiz yaşından aşağı olmaması ve bariz bir surette ehliyet-siz bulunmaması gerekir.

Taşınmazı kamulaştırılan malik **ölmüşse** ona tebligat yapılamaz. Tebligatın taşınmazın gerçek sahibine yapılması gerekir⁵⁰.

III- Tebliğ Edilecek Belgeler

Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin 3 üncü fıkrasında, asliye hukuk mahkemesince taşınmaz malikine yapılacak olan meşruhatlı davetiyede ya da ilan yoluyla yapılacak olan tebligatta hangi hususların belirtileceği düzenlemiştir. Buna göre meşruhatlı davetiyede ya da ilan yoluyla yapılacak tebligatta;

- Kamulaştırılacak taşınmazın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü,
- Malik ya da maliklerin ad ve soyadları,
- Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,
- Tebligat veya ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde kamulaştırma işleminin iptali istemiyle idari yargıda, maddi hataların düzeltilmesi iste-

46 Basit yargılama usulünde taraflara gönderilecek duruşma davetiyesine, taraflar duruşmaya gelmezlerse yokluklarında da karar verileceği ihtar yazılır (HUMK m.509). Bu ihtar içeren davetiyeye uygulamada meşruhatlı davetiye denilmektedir. Taraflardan biri duruşmaya gelmezse, yargılamaya gelmeyen tarafın yokluğunda devam edilir.

47 Arçak/Kitiş C. I, s.114-115; Özdemir, s.3; Akar s.20; Karahacıoğlu, s.56; Köroğlu s.117.

48 Ejder Yılmaz, **Kamulaştırma Kanunundaki Tebligat Hükümleri ve Tebligat Kanununun Genel Niteliği** (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1982/87, C.39, s.79-102) s. 86.

49 HD 28.02.2008, 14736/2198 (YKD 2008/6 s.1084-1085); 5.HD 21.04.2004 3608/4880 (KBİB); HGK 14.11.5-835/850 (KBİB). HGK 17.10.2007, 5-743/742 (KBİB).

50 Yılmaz- Kamulaştırma Tebligatı s. 86; Danıştay bir kararında tapuda ölü kaydı görülmesi de gerekli araştırmanın yapılarak kamulaştırma kararının ölenin mirasçılarına tebliğ edilmesi gerekirken tebligatın ölü kişi adına çıkarılmasının mevzuata aykırı olduğuna hükmetmiştir (DİDDGK 27.03.1998, 606/163:DWS).

miyle de adli yargıda dava açılabilceği,

- Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,
- Süresi içinde kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açılması halinde, dava açıldığıının ve yürütmenin durdurulması kararı alındığıının bildirilmemesi durumunda kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tapuda tescil edileceği,
- Mahkemece belirlenecek olan kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,
- Konuya ve taşınmazın değerine ilişkin tüm savunma ve delillerin, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirilmesi gerektiği,

belirtilecektir.

IV- Tebligat Nerede Yapılacak

Tebligat, tebliğ yapılacak şahsa, bilinen en son adresinde yapılır. Ancak tebliğ yapılacak şahsın kabulü halinde her yerde tebligat yapılabilir (TK m.10).

Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin 2 nci fıkrasına göre tebligat, adresi tespit edilen taşınmaz malikine yapılır. Bu adres işyeri veya ev (mesken) adresi olabilir. Tebligat adreste yapılacağına göre, kamulaştırmayı yapacak olan idare, taşınmaz malikini ve adresini tapu idaresindeki kayıtlardan, eğer bulunamaz ise vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya haricen yaptıracığı araştırmalar ile tespit ettirecektir (m.7, I). Adres hakkında yeterince soruşturma yapılmaması, ilan tebligat açısından bir usulsüzlük oluşturur⁵¹. Diğer bir anlatımla taşınmaz sahiplerinin adresleri tapu, vergi ve nüfus müdürlüklerinden sorulmadan ve haricen zabıta marifetiyle araştırılmadan ilan tebligata çıkılması halinde yapılan tebligat geçersizdir⁵².

51 Danıştay'ın bir kararında, kamulaştırma yapan idarece taşınmaz malikinin kanunda öngörülen şekilde adres araştırması yapılmaksızın idarece ilan tebligat yoluna gidilmesinde ve idare mahkemesince de ilan tebligat esas alınarak davanın süre yönünden reddine karar verilmesinde isabet görülmemiş denilerek yerel mahkeme kararı bozulmuştur (Dan.6.D, 09.12.1993, 2619/5282: DWS).

52 HGK 28.12.2005, 5-754/783(KBİB).

V-Tebligat Nasıl Yapılacak

Satın alma usulünün uygulanmasında kamulaştırmayı yapan idare, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malı satın almak istediğini **resmi taahhütlü** bir yazı ile malike bildirecektir. (m.8, IV). Ancak maddede malikin adresinin tespit edilememesi halinde nasıl bir işlem yapılacağı açıklanmamıştır.

Kamulaştırmayı yapacak idarece, Kamulaştırma Kanunu'nun 7 nci maddesi gereğince taşınmaz malikinin adresi araştırılmalı, adresleri tespit edilenler resmi taahhütlü bir yazı ile adresleri tespit edilemeyenler ise ilan yoluyla pazarlık görüşmelerine davet edilmelidir. Aksi takdirde satın alma usulü denenmeden dava açılmış olur ki, bu durumda ilk oturumda esasa girilmeden kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının reddedilmesi gerekir⁵³.

Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrasına göre Mahkemece, idare tarafından yapılan araştırmalar sonunda adresleri bulunamayanlara Tebligat Kanunu'nun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat yapılması gerekmektedir.

Kamulaştırmayı yapan idare, Kamulaştırılacak taşınmaz malın sahiplerini **tapu, vergi, nüfus kayıtları** üzerinden veya ayrıca **haricen** yaptıracığı araştırmalar ile tespit ettirecektir (m.7,I). İdarenin bütün araştırmalarına rağmen taşınmaz malikinin adresi tespit edilemezse, **ilan** yoluyla tebligat yapılması gerektiğini düşünüyoruz. Yargıtay'da taşınmaz sahiplerinin adresinin Kamulaştırma Kanunu'nun 7 nci maddesinde belirtilen mercilerden usulüne uygun olarak araştırılması ve adreslerinin bulunamaması halinde ilan tebligat yapılması gerektiği görüşündedir⁵⁴.

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde, idare tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılacaktır. Mahkeme duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen bilgi ve belgelerin birer örneğini de ekleyerek taşınmaz malikine **meşruhatlı davetiye** ile tebliğ eder. Malikin adresi tespit edilememişse, Tebligat Kanunu hükümlerine göre **ilan** yoluyla tebligat yapılır.

53 Bkz. dipnot 10 vd.

54 5.HD 14.04.2005, 2101/4372 (KBİB); 5.HD 19.06.2006, 3993/7504(YKD 2007/1,s.48-49); HGK 17.10.2007, 5-743/742 (KBİB)

Adresi bilinenlere meşruhatlı davetiye ile adresi tespit edilemeyenlere ilan edilen yapılan tebligat dışında, Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin 4 üncü fıkrasına göre durum ayrıca **gazete ilanı** ile de bildirilir.

Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmazın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise bu gazetelerden birinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birinde, kamulaştırmanın ve belgelerinin özeti en az bir defa yayımlanır (m.10,IV).

Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin 4 üncü fıkrasındaki ilan ile adresi bilinmeyenlere yapılan ilanı (m.10,II) birbirine karıştırmamak gerekir. Çünkü gazete ile yapılan ilan (m.10, IV), tarafların adresi bilinmesine ve kamulaştırma muhatabına tebligat yapılmasına karşılık ayrıca yapılması zorunlu bir ilandır. Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin 4 üncü fıkrasındaki ilan, taşınmaz malikleri açısından herhangi bir sürenin başlangıcı olarak kabul edilemez. Çünkü adresi tespit edilenlere meşruhatlı davetiye, adresi tespit edilemeyenlere ilan yoluyla tebligat (m.10,II) ile dava açılması için gerekli otuz günlük süre işlemeye başlamış olacaktır (m.14,I).

Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin 2 nci fıkrasında, "...İdarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11.2.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirilerek duruşmaya katılmaya çağırır..." hükmü düzenlenmiştir.

İdarece yapılan araştırmalar sonunda adresi tespit edilemeyenlere yapılacak ilan yoluyla tebligat ile **tebliğ imkansızlığı** halinin birbirine karıştırılmaması gerekir⁵⁵.

Tebligat Kanunu'nun 28 inci maddesinin 1 inci fıkrasına göre, "*Adresi meçhul olanlara tebligat ilânen yapılır*". Adresinin meçhul olması ise aynı maddenin ikinci fıkrasında şöyle açıklanmıştır, "*Yukarı ki maddeler mucibince tebligat yapılamayan ve ikametgâhi, meskeni veya iş yeri de bulunamayan kimsenin adresi meçhul sayılır*".

Kamulaştırma muhatabının adresi bellidir fakat ad-

55 Yılmaz- Kamulaştırma Tebligatı s.89 vd.;Yılmaz/Çağlar s.701 vd.

reste kimse bulunmamaktadır. Örneğin ailece tatile çıkılmış olabilir. Kamulaştırmayı yapacak idarece tespit edilen adreste taşınmazın maliki veya malik adına tebligatı kabule yetkili kimse vardır, fakat bunlar tebligat evrakını almaktan kaçınabilirler. Adreste geçici olarak kimsenin bulunmaması⁵⁶ veya tebellüğden imtina edilmesi durumlarında, Tebligat Kanunu'nun 28 inci maddesine göre ilan yoluyla tebligata gidilmemelidir. Bu durumlarda Tebligat Kanunu'nun 21 inci maddesi uygulanmalıdır⁵⁷. Çünkü Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin 2 nci fıkrasında, yalnız adresi bulunamayanlara Tebligat Kanunu'nun 28 inci maddesine göre ilan yoluyla tebligat yapılacağı belirtilmiştir.

Muhatap veya muhatap adına tebliği kabul edebilecek kimseler adreslerinde bulunmazlarsa veya adreslerinde olmasına rağmen tebligat evrakını almaktan kaçınırlarsa, tebligat memuru tebliğ olunacak evrakı o yerin muhtar veya ihtiyar heyeti üyelerinden birine yahut zabıta amir veya memuruna imza karşılığı teslim eder. Teslim alanın adresini içeren ihbarnamayı tebligat adresindeki binanın kapısına yapıştırır ve adreste bulunmama halinde durumun tebliğ olunacak şahsa haber verilmesini de mümkün oldukça en yakın komşulardan birine ve varsa yönetici veya kapıcıya bildirir (TK m.21 Tüz. M.30). Maddede belirtilen sıraya uyulması geçerlilik koşulu olup, bu sıraya uyulması gerekmektedir. Tebellüğden imtina

56 Ejder Yılmaz, **Adresinden Geçici Olarak Ayrılanlara Tebligat Kanunu'na Göre Tebligat Yapılması** (Mali Hukuk, 1986/3,C.1, s.13-22) s.17 vd.

57 Yılmaz-Kamulaştırma Tebligatı, s.90 vd.; Yılmaz/Çağlar, s.701vd; Dan. 6.D.22.5.1998, 6094/2786 (DWS). Tebligat Kanunu'nun "Tebliğ İmkansızlığı ve Tebellüğden İmtina" kenar başlıklı 21 inci maddesinde, "(Değişik: 3220 - 6.6.1985) Kendisine tebligat yapılacak kimse veya yukarıdaki maddeler mucibince tebligat yapılabilecek kimselerden hiçbiri gösterilen adreste bulunmaz veya tebellüğden imtina ederse, tebliğ memuru tebliğ olunacak evrakı, o yerin muhtar veya ihtiyar heyeti azasından birine veyahut (Değişik ibare: 4829 - 19.3.2003 /m.5) 'zabıta amir veya memurlarına' imza mukabilinde teslim eder ve tesellüm edenin adresini ihtiva eden ihbarnamayı gösterilen adresteki binanın kapısına yapıştırmakla beraber, adreste bulunmama halinde tebliğ olunacak şahsa keyfiyetin haber verilmesini de mümkün oldukça en yakın komşularından birine, varsa yönetici veya kapıcıya da bildirilir. İhbarnamenin kapiya yapıştırıldığı tarih, tebliğ tarihi sayılır.

(Ek fıkra: 4829 - 19.3.2003 /m.5) Muhtar, ihtiyar heyeti azaları, zabıta amir ve memurları yukarıdaki fıkra uyarınca kendilerine teslim edilen evrakı kabule mecburdurlar" hükmü düzenlenmiştir.

edilmesi halinde komşulardan birine, varsa yönetici veya kapıcıya haber verilmesine gerek yoktur.

Tebligatın kapıya yapıştırıldığı tarih, tebliğ tarihi sayılır. Tebligatın maddede belirtilen esaslara uygun olarak yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde tebligat usulsüz hale gelir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinin 2 nci fıkrasına göre, adresi bulunamayanlara ilan tebligat yapılabilmesi için, taşınmazı kamulaştırılan malikin adresinin yaptırılan araştırmaya (m.7,I) rağmen bulunamamış olması gerekir. Yoksa adres biliniyorsa veya soruşturma ile bulunabilecek ise, malike meşruhatlı davetiye ile tebligat yapılmalıdır. Dolayısıyla adreslerin bilinmesi veya araştırılınca bulunabilecek durumda olması durumunda, ilan yoluyla tebligat yapılamaz, aksi takdirde yapılan tebligat geçersiz olur⁵⁸.

Kamulaştırma muhatabı **yurt dışında ise**, adresin tespit edilemediğinden söz edilerek ona ilan yoluyla tebligat yapılamaz. Yurt dışı adresinin belirlenerek, o adrese uluslararası tebligat hükümlerine göre tebligat yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde yapılan ilan tebligat geçerli değildir⁵⁹.

Konuyu bitirmeden önce **Tebligat Kanununun 35 inci maddesinin son fıkrasının** kamulaştırma davalarında uygulanıp uygulanamayacağı hususunun da incelenmesi gerektiğini düşünüyoruz. Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesi ile ilgili açıklamalara geçmeden önce bazı kanunlardaki adresin bildirilmesine ilişkin hükümleri kısaca belirtmek gerekecektir.

5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu'nun 48 inci maddesinde, yerleşim yeri ve diğer adreslere ait bilgilerin tutulmasına ilişkin politikanın oluşturulması, geliştirilmesi, yaygınlaştırılması, genel uygulamaya geçiş tarihinin tespit edilmesi ve adres bilgilerinin paylaşılmasına yönelik işlemlerin İçişleri Bakanlığınca yürütüleceği belirtilmektedir. Aynı kanunun 49 uncu maddesine göre ulusal adres veri tabanı (adres bilgilerinin tutulduğu merkezi veri tabanı) Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından tutulur. Genel Müdürlük, ulusal adres veri tabanındaki yerleşim yeri adresi bilgileri nüfus kütüklerindeki

58 Yılmaz –Kamulaştırma Tebligatı s. 91; Yılmaz/Çağlar s. 720 vd.
59 Yılmaz/Çağlar s. 715.

kişi kayıtları ile ilişkilendirilerek elektronik ortamda güncel olarak tutar.

Aynı Kanunun 50 inci maddesine göre yerleşim yeri adres beyanlarının tutulmasında kişilerin yazılı beyanı esas alınmakta olup, madde ile kişi ve kurumlara adres beyanında bulunma zorunluluğu getirilmiştir. Kanunun 51 inci maddesinde ise yerleşim yeri adres beyanı ile yükümlü kişi ve kurumlar, yerleşim yeri adresine ilişkin değişiklikleri yirmi iş günü içinde ilçe nüfus müdürlüklerine bildirmekle yükümlüdür. İçişleri Bakanlığı kurumların talebi halinde adres bilgilerini adres paylaşım sistemi ve kimlik paylaşım sistemi çerçevesinde verebilir (NHK m. 52,II).

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ile Nüfus ve Vatandaşlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü arasında imzalanan anlaşma ile kimlik paylaşım sistemi veri tabanındaki bilgiler elektronik ortamda DSİ Genel Müdürlüğüne paylaşımına açılmıştır. DSİ Genel Müdürlüğüne yapılan kamulaştırmalarda taşınmaz sahiplerinin adresleri ilk önce elektronik ortamda kimlik paylaşım sistemi bilgi formuna girilerek araştırılmakta, bu şekilde yapılan araştırmalarda taşınmaz sahiplerinin yüzde ellisinden fazlasının adresine ulaşılabilmektedir. Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğüne yürütülen hizmet tam anlamıyla uygulandığı zaman yukarıda belirtilen oran çok daha yukarılara çıkacaktır.

Kişi ve kurumlar yerleşim yeri adreslerini yazılı olarak beyan etmekle yükümlü olup, yerleşim yeri adresine ilişkin değişiklikleri de yirmi iş günü içinde ilçe nüfus hizmetleri müdürlüğüne bildirmekle yükümlüdürler. Eş söyleyişle Nüfus Hizmetleri Kanunu hükümleri gereği kişi ve kurumların güncel adreslerinin ilçe nüfus hizmetleri müdürlüğünde bulunması gerekmektedir.

Tebligat Kanunu'nun 49 uncu maddesinin birinci fıkrasında "*Tapuda kayıtlı veya miras, istimlâk, cebri icra veya mahkeme ilamı ile iktisapta bulunan hak sahipleri, adreslerini ve değiştirdikleri takdirde yenisini, buldukları yerin tapu idaresine bildirmeye mecburdurlar. Davetiye veya tebliğ evrakı, bu suretle bilinen son adrese gönderilir*" hükmü düzenlenmiştir. Tebligat Kanununun 49 uncu maddesi ve Tebligat Tüzüğü'nün 72 inci maddesine göre, tapuda kayıtlı veya miras, kamulaştırma, cebri icra veya mahkeme

ilamı ile bir taşınmazı iktisap etmiş (kazanmış) bulunan hak sahipleri adreslerini ve bu adreslerini değiştirirlerse **yeni adreslerini tapu dairesine yazılı olarak bildirmek** zorundadırlar.

5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu hükümlerinde, kişi ve kurumlara yerleşim yeri adreslerini ve adres değişikliklerini ilçe nüfus müdürlüklerine bildirilmesi zorunluluğu getirilmiş, Tebligat Kanunu'nun 49 uncu maddesinde ise taşınmaz sahiplerin adreslerini ve bu adresler değiştirilirse yeni adreslerini tapu dairesine bildirme zorunluluğu getirilmiştir. Adres ve adres değişikliğinin bildirilmesine ilişkin başka kanunlarda da hükümler bulunmaktadır.

Adres bildirme zorunluluğuna ilişkin bazı örnekler verdikten sonra Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesine dönecek olursak, Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesinin ilk üç fıkrasına göre daha önce kendisine veya gösterdiği adresindeki tebligatı kabule yetkili kişilere tebligat yapılan kimse, adresini değiştirmesi halinde bu yeni adresini ilgili yargı organına bildirmek zorundadır. Yargı organına bu adres bildirilmezse ve tebliğ memuru da bu yeni adresi tespit edemezse, tebliğ olunacak evrakın bir nüshası eski adresteki binanın kapısına asılır ve bu asılma tarihi tebliğ tarihi sayılır.

Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesinin son fıkrasında, *“Daha önce tebligat yapılmamış olsa bile, taraflar arasında yapılan, imzası resmi merciler önünde ikrar olunmuş sözleşmelerde belirtilen adresler ile kamu kurum ve kuruluşları ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, ticaret sicillerine ve esnaf ve sanatkârlar sicillerine verilen en son adreslerdeki değişiklikler hakkında da bu madde hükümleri uygulanır”* hükmü düzenlenmiştir.

7201 sayılı Kanunun 35 inci maddesinin ilk üç fıkrasının uygulanabilmesi için aynı adrese daha önce en az bir kez tebligat yapılması ön koşuldur. Maddenin son (dördüncü) fıkrasında bu ön koşul aranmamaktadır. Son fıkraya göre, aynı adrese daha önce tebligat yapılmamış olsa bile tebligat muhatabının kamu kurum ve kuruluşları ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, ticaret sicillerine ve esnaf ve sanatkârlar sicillerine verilen en son adreslerine tebligat yapılabilir.

Tebligat, tebliğ yapılacak şahsa, **bilinen en son adre-**

sinde yapılır (TK m.10). Bu nedenle Kamulaştırmayı yapan idarece, taşınmaz sahibinin en son adresinin araştırılması gerekmektedir. Bu bağlamda idarece taşınmaz malikinin adresi tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya haricen yaptırılacak araştırma ile tespit ettirilecektir. Kamulaştırmayı yapan idarece taşınmaz sahibinin adresi Kamulaştırma Kanunu'nun 7 inci maddesinde belirtilen dört yeden (tapu, vergi ve nüfus kayıtları veya haricen araştırma) sorulmadan maddede sayılan yerlerden sadece birine sorularak Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesinin son fıkrasının uygulanamayacağını düşünüyoruz. Çünkü tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptırılacak araştırma Kamulaştırma Kanunu'nda açık olarak belirtilmiştir. Ayrıca taşınmaz sahibi, adres değişikliğini Kamulaştırma Kanunu'nun 7 inci maddesinde belirtilen resmi kurumlardan birine bildirmişse, tebligat bilinen en son adrese yapılacağından diğer kurumdaki değişiklikten önceki adrese yapılan tebligat, Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılmış bir tebligat olmayacaktır. Bu nedenle taşınmazı kamulaştıran idarece taşınmaz sahiplerinin adresi, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptırılacak araştırma ile tespit ettirilecek, adres tespit edilebilirse tespit edilen adrese tebligat yapılacaktır. Taşınmaz sahiplerinin adresi, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya tapu, vergi ve nüfus kayıtları ile birlikte Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesinin son fıkrasında sayılan yerlerden sorularak öğrenilir ise, bilinen en son adrese tebligat yapılır. Diğer bir ifade ile bu durumda tebligat, Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesinin son fıkrası kapsamında muhataba yapılacaktır. Yukarıda belirtilen prosedüre uyularak tespit edilen adrese yapılan tebligat, muhataba yapılmış sayılır. Bu şekilde yapılan tebligat, muhatabın eline ulaşmasa bile ayrıca ilan tebligata çıkılmasına gerek olmadığını düşünüyoruz. Yapılan araştırma sonucu taşınmaz sahibinin adresi tespit edilemez ise ancak bu durumda ilan tebligat yapılması gerekmektedir.

VI- Geçerli Tebligatın Önemi

Taşınmaz malikine geçerli bir tebligat yapılarak satın alma usulü uygulanmadan kamulaştırmayı yapan idare tarafından açılacak kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasında, mahkemece işin

esasına girilmeden davanın reddine karar verilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen meşruhatlı davetiyede ya da ilan yoluyla tebligatta bulunması zorunlu olan hususlar, taşınmaz malikinin bazı haklarını başlatması açısından önemlidir. Taşınmaz maliki tarafından açılacak olan (idari yargıda iptal ve adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim) davalarındaki süreyi başlatan işlem, mahkemece gönderilen meşruhatlı davetiyenin tebliği ya da ilan yoluyla tebliğdir. Taşınmaz malikinin bu tebligatı almasından ya da ilan yoluyla tebligattan sonra 30 günlük dava açma süresi başlayacaktır. Diğer bir anlatımla geçerli bir tebligat yapılmamışsa dava açma süreleri başlamaz. Bu süre hak düşürücü süre olup, taşınmaz maliki bu süreyi geçirdikten sonra iptal ya da maddi hatalara karşı düzeltim davası açamaz.

Kamulaştırma işleminin, malik için ne zaman anlam ifade edeceği hususu Kamulaştırma Kanunu'nun 25 inci maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu maddenin birinci fıkrasında, *"Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 10 uncu madde uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur"* hükmü yer almaktadır. Maddede malikin ne zamandan itibaren kamulaştırma işlemine aktif olarak katılabileceği belirtilmektedir. Esasen malik kamulaştırma kararının tapuya bildirilmesiyle etkilenmeye başlamaktadır. Ancak kamulaştırma zor alım olduğundan ve rıza gerektirmediğinden burada pasif aşamada olan malik, ancak Kanunun 25 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen aşamada aktif duruma geçmektedir. Diğer bir ifade ile Kamulaştırma Kanunundan doğan hakların kullanılması açısından kamulaştırma işlemi mal sahipleri için 10 uncu madde kapsamına yapılan tebligatla başlar⁶⁰.

Satın alma usulü aşamasında taşınmaz sahibinin kamulaştırma işlemine aktif olarak katıldığı izahıta varıdır. Kanunun 25 inci maddesindeki düzenleme kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamayıp kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılması haline ilişkin bir düzenlemedir.

SONUÇ

Kamulaştırmayı yapan idare, kamulaştırma konusu taşınmazın malik ve zilyetlerini doğru olarak saptamakla yükümlüdür. Kamulaştırma işleminde idarenin kimi muhatap alacağı, pazarlık görüşmelerini kiminle yapacağı, pazarlık görüşmelerinden netice alınmadığı takdirde açılacak davada muhatabın kim olacağını bilmesi için, kamulaştırma kararı alınmadan mal sahibi veya zilyedin tespiti hususu önem arz etmektedir.

Kamulaştırmayı yapan idare, kamulaştırılacak taşınmaz malın sahiplerinin adresini tapu, vergi, nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen (kolluk güçleri marifetiyle) yaptıracığı araştırmalar ile tespit ettirecek, adres tespit edilebilirse tespit edilen adrese tebligat yapılacaktır. Taşınmaz sahiplerinin adresi, Kamulaştırma Kanunu'nun 7 nci maddesinde sayılan tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya tapu, vergi ve nüfus kayıtları ile birlikte Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesinin son fıkrasında sayılan yerlerden sorularak öğrenilir ise, belirlenen en son adrese tebligat yapılır. Diğer bir ifade ile bu durumda tebligat, Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesinin son fıkrası kapsamında yapılacaktır. Tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya tapu, vergi ve nüfus kayıtları ile birlikte Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesinin son fıkrasında sayılan yerlerden sorularak öğrenilen adrese yapılan tebligat, muhataba yapılmış sayılır. Bu şekilde yapılan tebligat muhatabın eline ulaşmasa bile ayrıca ilan tebligata çıkılmasına gerek olmadığını düşünüyoruz. Yapılan araştırma sonucu taşınmaz sahibinin adresi tespit edilemez ise, ancak bu durumda ilan tebligat yapılması gerekmektedir.

Diğer yandan satın alma usulüne başvurulması, kamulaştırmanın sonraki aşamalarına geçilebilme şartıdır. Satın alma usulü denenmeden dava açılması halinde ilk oturumda esasa girilmeden kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasının reddedilmesi gerekir. Bu nedenle satın alma usulünde de tebligat çok önem arz etmektedir.

60 5.HD 28.02.2008, 14736/2198 (KBİB)

YARARLANILAN KAYNAKLAR

AKAR, Zeki: Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Ankara 2002.

ARCAK, Ali /KİTİŞ,Y.Servet: Açıklamalı İçtihatlı Kamulaştırma Davaları ve Devletleştirme, C. I-II, Ankara 1992.

ÇINAR, Turan: Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Ankara 2005.

DÜREN, Akın: İdare Hukuk Dersleri, Ankara 1979 (Düren-İdare Hukuku).

DÜREN, Akın: Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü, Ankara 1977.(Düren-Tazmin Yükümlülüğü).

HAYTA, Mehmet Ali: Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Ankara 2007.

KARAHACIOĞLU, Ali Haydar: Kamulaştırma Kanunu, Ankara 1998.

KÖROĞLU, Ömer: Kamulaştırma, Ankara 1995.

KURU, Baki /ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder: Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, Ankara 2005.

KUTLU, Meltem: İdari Bir İşlem olarak Kamulaştırma ve İptal Davası, Ankara 1992.

ÖZDEMİR, Durmuş: Yeni Kamulaştırma Kanunu ve Mevzuatı, Ankara 2002.

PULAK, T. Murat: Kamulaştırma Kanununda 4650 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklikler Üzerine Düşünceler (Mülkiye, 2001/228, C.25, s.187-216).

REZAKİ, Sait / TUTAR, Muzaffer / PULAK, T. Murat / ARAS, Ümmühan: Kamulaştırma Davaları, C.I, Ankara 2003; C.II, Ankara 2003.

ŞENGÜL, Mehmet: Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Kamulaştırılması, İstanbul 2004.

YILMAZ, Ejder: Hukuk Davalarında Taraf Ehliyeti İle İlgili Bir İçtihadı Birleştirme Kararının Düşündürdükleri (Yargıtay Dergisi Özel Sayı,1989/1-4, C.15, s.202-232). (Yılmaz- Taraf Ehliyeti).

YILMAZ, Ejder: Kamulaştırma Kanunundaki Tebligat Hükümleri ve Tebligat Kanununun Genel Niteliği (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,1982-87/1-4, C.39, s.79-102). (Yılmaz-Kamulaştırma Tebligatı).

YILMAZ, Ejder: Adresinden Geçici Olarak Ayrılanlara Tebligat Kanununa Göre Tebligat Yapılması (Mali Hukuk, 1986/3, C. 1, s.13-22) (Yılmaz-Tebligat).

YILMAZ, Ejder: Hukuk Sözlüğü, Ankara 1986.

YILMAZ, Ejder/ÇAĞLAR, Tacar: Tebligat Hukuku, Ankara 2005.