**KAMULAŞTIRMA İLE İLGİLİ BİLGİLER:**

1- Kamulaştırma, Devlet veya kamu tüzel kişilerince, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılığını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyete konu taşınmazların tamamına veya bir kısmına el konulması veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi işlemidir.

2- Bir taşınmaz malın kamulaştırılabilmesi için, o taşınmaz malın kamu yararı ile ilgili bir işe tahsis edilmesi zorunludur. **Kamu yararı yoksa kamulaştırma söz konusu değildir.**

3- Gerçek ve özel hukuk tüzel kişiliklerine ait olmayan taşınmaz ve kaynaklar kamulaştırılamaz. Devlet malı olan veya bir kamu tüzel kişiliği veya kurumuna ait bulunan taşınmaz mallar, ile kaynaklar diğer idarelerden birine gerekli olduğu takdirde 2942 SK 30. maddesi uyarınca uzlaşma ve idareler arası mal devri yoluna gidilir.

4- **Vakıf Üniversiteleri ve Yüksekokulları Kamulaştırma yapamaz.**

5- Taşınmaz üzerinde ipotek, haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir, vakıf şerhi ve benzeri takyitler bulunması kamulaştırmaya engel değildir. Taşınmazın mülkiyetinin davalı olması da kamulaştırmayı engellemez. Kamulaştırma ile taşınmaz malın mülkiyeti tescilden önce kamulaştıran idareye geçtiğinden taşınmaz malikinin ve taşınmaz üzerindeki mülkiyetten gayri hak sahiplerinin hakları bedele dönüşmektedir. Taşınmaz üzerinde ipotek, haciz ve benzeri takyitler olsa bile, ilişkisiz olarak kamulaştıran idare adına tescil edilmesi gerekir. Ancak tescilinden sonra, kamulaştırma bedelinin ödenmesinde dikkate alınmak üzere konunun ayrıntılı olarak kamulaştırma bedelinin yatırılmış olduğu banka ile ipotek alacaklılarına haciz ve benzeri takyitleri koyduran kuruluşlara ve kamulaştıran idareye bildirilmesi gerekir.

6- Tüzel kişilerin yetki belgelerinde ve gerçek kişiler tarafından verilmiş vekaletnamelerde satış yetkisi varsa kamulaştırma için özel yetki aramaya gerek yoktur.

7- Vasinin yapacağı satış suretiyle kamulaştırma işlemi vesayet makamının iznine tabidir.

8- **Belediyelerin İmar planı gereği yaptığı kamulaştırmalarda yetki Belediye Encümenindedir. İmar planı gereği olmayan kamulaştırmalarda ise Encümen tarafından alınan Kamu yararı kararının ilçelerde Kaymakam il merkezlerinde Vali tarafından onaylanması gerekir.**

9- Trampa yoluyla kamulaştırma mümkündür. Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmazın değerinin, idarenin ihale komisyonunca, yoksa bu amaçla kurulacak bir komisyonca tespit edilmesi, taşınmaz bedelleri arasındaki farkın nakit olarak karşılanması ve idarece verilecek taşınmazın değerinin, kamulaştırma bedelinin %120 sini aşmaması halinde talebin karşılanması gerekir.

10- Taşınmaz üzerinde 2510, 775, 3367 vb kanunlar gereği 10 yıl takyitlidir vs. şeklinde şerhler bulunması kamulaştırmaya engel değildir.

11- Kamulaştırılması talep edilen taşınmaz malların, mülkiyeti üzerinde ihtilâf olması veya kadastrosu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olması halinde, kamulaştırmayı yapan idarece kamulaştırmaya yönelik mahkeme kararı ibraz edilmediği sürece, talebin karşılanmaması gerekmektedir.

12-**Asliye Hukuk Mahkemesince 05.05.2001 tarihinden sonra verilmiş Kamulaştırma kararları kesin olduğundan, Bu kararlarda kesinleşme şerhi aranılmadan tescil işlemleri yerine getirilir.**

13-Hükmen Kamulaştırma işlemlerinde veraset ve intikal vergisi ilişiği aranmaz. İşlem sonrası kamulaştırma bedeli de belirtilerek derhal vergi dairesine bildirim yapılır.

14- Rızai kamulaştırma işleminin veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmeden gerçekleştirilmesi mümkün değildir.

15- Kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tescil edilebilmesi için, yapılacak her türlü işlemlerde tahsil edilmesi gerekli tapu harçları ve diğer giderlerin harç bağışıklığı yok ise idarece ödenmesi gerekir.

16- **2942 SK 30.madde gereğince İdareler arası Mal devrine ilişkin verilen mahkeme kararlarında temyiz yolu kapalı olduğu için kesinleşme şerhi aranmaz.**

17- Kısmi kamulaştırmaya tabi tutulan paylı taşınmaz mal, paydaşları arasında fiilen bölünerek tasarruf ediliyor ve kısmi kamulaştırma, bu şekilde tasarruf edilen bir veya birden çok paydaşın yerinin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, sadece bu paydaş veya paydaşların payları kamulaştırılabilir.

18- **Elbirliği mülkiyeti halinde malik olunan taşınmazın tamamının yada bir kısmının kamulaştırılması halinde, bütün paydaşların aynı anda ferağ vermeleri zorunlu olmadığından paydaşlardan birinin başvurusu halinde iştirak hali bozularak, onun payının kamulaştıran idare adına tescil edilmesi gerekir.**

19- Kamulaştırılan parselin kütük sayfası kapatılacak ise kapatılmadan önce üzerindeki tüm hacizlerin ve takyidatların terkin edilmesi gerekir. Hacizler terkin edilmeden veya pasife alınarak kapatıldığında haciz yenilemelerinde kapalı sayfadaki hacizlerde TAKBİS sistemi tarafından yenilenmektedir.

20- Karayolları tarafından yol olarak kamulaştırılan ve kapatılan kaydın kütük sayfasının beyanlar hanesine; " Bu taşınmaz, yol olarak kullanılmak üzere tapu kütüğünden terkin edilmiş olup, ileride özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiği takdirde, aynı şartlarla yeniden Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescil edilir" şeklinde beyan konulması gerekir.

21- Kısmi kamulaştırmalarda, kamulaştırmadan arta kalan parça üzerinde malikin tasarruf hakkının durdurulması düşünülemeyeceğinden, tapu kaydına 31/B madde gereğince belirtme yapılmakla beraber kamulaştırma yahut imar planı veya ilgili bakanlıkça onanmış özel plan ve projesinde gösterilen kamulaştırılacak kısım ile kamulaştırma dışında bırakılan kısım maliklerinin talep ve muvafakatleri aranmaksızın ifrazen ayrılarak, belirtmenin kamulaştırılan taşınmaz malın beyanlar hanesine nakledilmesi gerekir.

22- Kamulaştırma nedeniyle ifraz işleminde kamulaştıran idare harçtan muaf ise harç tahsil edilmez. Kamulaştıran İdare harçtan muaf değil ise ifraz harcı kamulaştıran idareden tahsil edilir.

23- Kamulaştırma nedeniyle ifraz işleminde kamulaştıran idare harçtan muaf değil ise ifraz sonucu oluşan kamulaştırılacak parselin cinsi de değişecek ise ifraz harcına ilaveten ayrıca Cins değişikliği harcı da alınır.

24- **Kamulaştırma işlemi nedeniyle yapılacak ayırma, birleştirme ve idare lehine tesis edilecek irtifak hakkı, kamulaştırmanın zorunlu kıldığı bir tasarruf olduğundan encümen kararı aranmaz.**

25- Kamulaştırma planının tescili için tescil bildirimi düzenlenir. Ancak planda gösterilen her parsel için ayrı tescil bildirimi düzenlenebileceği gibi gruplar halinde veya birimin tamamı için bir adet düzenlenmesi de yeterlidir.

26- Kamulaştırma alanlarında kalan taşınmaz malların tümüne veya gruplar halinde tescil bildirimi düzenlenmesi yeterli olup, her parsel için ayrı ayrı tescil bildirimi düzenlenmesine ve kısmi kamulaştırmalarda da taşınmaz malların ifrazı için maliklerinin talep ve muvafakatlerinin aranmasına gerek bulunmamaktadır. (TKGM 05.04.1991 Tarih 1483 sayılı Talimat)

27- Bakanlar kurulunca acele kamulaştırmaya karar verilmesi halinde, kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere, ilgili idarenin istemi üzerine mahkemece yedi gün içinde, bilirkişilere tespit ettirilecek değeri milli bir bankaya yatırılarak idarece o taşınmaza el konulabilir. Mahkeme kararında idare adına tescil hükmü varsa karar uyarınca tescil işlemi yapılır.

28- İdarenin Kamulaştırmadan vazgeçmesi halinde Taşınmaz, Tapu sicillinde idare adına tescil edilmişse, tescilin dayanağı kalmadığından, idarenin kamulaştırma bedelinin tahsil edildiğini belirten talebi ve idare temsilcisi ile eski malikin takrirlerine dayanılarak ve taşınmazın emlak beyan değeri üzerinden tashih harcı alınarak eski malik adına tescil edilir. Kamulaştırmadan vazgeçme kararı ifraz tevhit planı uyarınca yapılacak ifraz tevhit ve iade işlemlerinde de belediye encümen kararı veya il idare kurulu kararı aranmaz.

29- DSİ lehine 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Madde belirtmesi bulunan taşınmazlarda yapılması gereken tüm bildirimler DSİ Bölge Müdürlüğüne yapılır.

30- DSİ tarafından yapılan kamulaştırma işlemlerinde tapu müdürlüğünce Döner Sermaye ücreti tahsil edilmez. Bedelsiz olanlar hariç diğer kamulaştırmalar için formlar düzenlenerek döner sermaye işletme müdürlüğüne gönderilerek döner sermaye ücretlerinin tahsilinin sağlanması gerekir.

31- Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılan Kamulaştırmalarla ilgili olarak Hazine taşınmazlarında ifraz, tevhit, tescil, kamuya terk vb. işlemlerin Hazine temsilcisinin talebiyle karşılanması gerekir.

32- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. tarafından kamulaştırılıp, mülkiyeti Hazine adına tescil edilen taşınmaz mallar üzerine tesisi istenilen irtifak hakkı, kanundan doğduğundan tesis ve tescili için tapu harcı tahsil edilmemesi gerekir.

33- 6306 SK uyarınca yapılacak kamulaştırmalar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması halinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline tescili sağlanır.

34- 7269 SK uyarınca Afet bölgesi içinde ve dışında tespit edilen imar ve iskan alanları içindeki taşınmazlardan Hazineye, özel idareye, belediyeye, köy tüzel kişiliğine veya katma bütçeli dairelere ait olanlardan ihtiyaca tekabül eden miktarı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının isteği üzerine bedelsiz olarak ferağ şartı aranmaksızın Hazine adına Resen tescil edilir. Bu şekilde arazi temini mümkün olmadığı taktirde ise arazi ve bina satın alınabileceği gibi, kamulaştırma mevzuatı dahilinde, kamulaştırma da yapılabilir.

35- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenmesi Kanunu uyarınca yapılacak kamulaştırma işlemlerinde Tapu harcı, damga vergisi ve döner sermaye ücretinin tahsil edilmemesi gerekir.

36- Uzlaşma Yolu İle Resen Kamulaştırma - Kanun hükmünün resen terkin ve tescil yetkisi içermesi ve kamulaştırma işleminin bir tescilsiz edinim yöntemi olması nedeniyle, ilgili İdarenin uzlaşma tutanağı ve uzlaşma koşullarını içeren sözleşmenin onaylı örneği ile parsel ve malik bilgilerini içerir üst yazısının aranması gerekmektedir. -Talebe bağlı olarak yapılan değişiklik işlemlerinde, kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenen değişiklik beyannamesi düzenlenerek tescili için tapu müdürlüğüne gönderilir. -Kamulaştırıcı İdare taşınmazın güncel tapu kayıt örneğini aldıktan sonra, kamulaştırma sürecini başlatacağından, taşınmaz üzerindeki ayni ve şahsi haklar kamulaştırma işlemi ile bedele dönüşmektedir. - İdarenin yaptığı sözleşmede, kısıtlamaların tasfiyesi ve bedele dönüşme koşullan belirlenmiş ise, idarenin bu konuyu üst yazı ile belirterek terkini istemesi, aksi halde terkine yönelik ayni ve şahsi hak lehtarlarından muvafakat alınması veya kısıtlamaların idare'ce kabul edilerek işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Kısıtlamaların idarece resen terkininin istenmesi durumunda, işlem sonrası Türk Medeni Kanunu'nun 1019 maddesi gereğince ilgililere ve hak sahiplerine duyuruda bulunulmalıdır. - Taşınmaz üzerinde; tedbir, ihtiyati tedbir gibi tasarrufu engelleyecek bir kısıtlama bulunması durumunda ilgili kuruluşlardan işleme ilişkin muvafakat veya terkin yazısı alınmadan kamulaştırma işleminin tescil edilmemesi gerekmektedir. (11.05.2011 Tarih 3612 Sayılı Talimat)

37. **İştirakli Payın Kamulaştırılması:**

İştirak halinde malik olunan taşınmaz malın tamamının ya a bir kısmının kamulaştırılması halinde, bütün paydaşların aynı anda ferağ vermeleri zorunlu olmadığından paydaşlardan birinin başvurması halinde iştirak hali bozularak, onun payının, kamulaştıran idareye satışının yapılması gerekmektedir (TKGM.Gn.1467)

Ferağ vermeyen iştirakçilerin paylarının ise yine iştirak halinde bırakılması gerekir.

38. **Trampa Suretiyle Kamulaştırma:**

Trampa suretiyle kamulaştırmada vatandaştan hiç harç alınmaz. Her iki taşınmazın da harcının tümü muafiyeti yoksa kamulaştırıcı idareden alınmalıdır.

39. **Kısmi Kamulaştırma:**

a) Kısmi kamulaştırmada, kamulaştırmadan arta kalan parça üzerinde malikin tasarruf hakkının durdurulması düşünülemeyeceğinden, tapu kaydına 31/b madde gereğince belirtme yapılmakla beraber, kamulaştırma yahut imar planı veya ilgili bakanlıkça onanmış özel plan ve projesinde gösterilen kamulaştırılacak kısım ile kamulaştırma dışında bırakılan kısım maliklerinin talep ve muvafakatları aranmaksızın, ifrazen ayrılarak belirtmenin kamulaştırılan taşınmaz malın beyanlar hanesine nakledilmesi gerekir.

b) Kısmi kamulaştırmalarda ifraz kamulaştırmanın zorunlu kıldığı bir işlem olduğundan, İmar Kanunu hükümlerine göre belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranılmasına gerek yoktur (TKGM.G.1467).

40. **Hisse Kamulaştırması:**

Bir kimseye ait tam mülkiyet payı (veya mevcut hissesi) bölünerek sadece bir miktar hissesinin kamulaştırılması mümkündür. Hisse kamulaştırmalarında ayırma (ifraz) yapılması zorunlu değildir.

41. **Vekâletnamedeki Satış Yetkisi Kamulaştırmayı da Kapsar:**

Vekâletnamede bulunan satış yetkisi, kamulaştırılan taşınmaz malı idare adına tescil ettirebilme yetkisini de kapsar. Başka bir deyimle vekâletnamede satış yetkisi varsa kamulaştırma suretiyle ferağ verebilmek için başkaca bir yetki aramaya gerek yoktur. Vekâletnamedeki satış yetkisinin kamulaştırma suretiyle irtifak hakkı kurabilme yetkisini de kapsayacağı düşüncesindeyiz.

42. **Kamulaştırma İçin Yetki Aramaya Gerek Yoktur:**

Gerek tüzel kişilerin yetki belgelerinde ve gerekse gerçek kişiler tarafından verilmiş vekâletnamelerde satış yetkisi varsa kamulaştırma suretiyle ferağ verebilmek için yetki aramaya gerek yoktur.

43. **Kamulaştırmaya İlişkin Mahkeme Kararları:**

Hükmen kamulaştırma ve idareler arasındaki devire ilişkin (Kam. K md.30) mahkeme kararının infazı için kesinleşme şerhi aranmaz. Bu kararlar zaten verildiği anda kesindir. Temyizi mümkün değildir.

44. **Kamulaştırma Sebebiyle İfrazda Takyidatların Durumu:**

Kamulaştırma için kamulaştırıcı idarenin talebiyle yapılan ifrazlarda, parsel üzerindeki takyidatların aynen ifraz edilen parseller üzerine aktarılması gerekir. İfrazın kamulaştırma sebebi ile yapılmış olması takyidatların oluşan her parsele aktarılmasına engel değildir. Kamulaştırılacak olan parsele dahi aktarılması gerekir. Aktardıktan sonra idare adına tescil yapılırken haciz, ipotek gibi takyidatlar bedele dönüşeceğinden kamulaştırıcı idarenin talebiyle terkin edilir.

Önceden yapılmış bir ifraz işleminde takyidatların kamulaştırılacak parsele sehven taşınmadığı anlaşılırsa, parselin kamulaştırması tamamlanmamış ise gerekli taşıma yapılarak kamulaştırıcı idareye ve takyidat ilgililerine bilgi verilir.

45. **Tescil Bildirimi ve Kısmi Kamulaştırmalar:**

Kamulaştırma alanlarında kalan taşınmaz malların tümüne veya gruplar halinde tescil bildirimi düzenlenmesi yeterli olup, her parsel için ayrı ayrı tescil bildirimi düzenlenmesine ve kısmi kamulaştırmalarda da taşınmaz malların ifrazı için maliklerinin talep ve muvafakatlerinin aranmasına gerek bulunmamaktadır. (TKGM. 5.4.1991 T. 1483 sy.Talimat)

46. **Kamulaştırılan Malın Aynına İlişkin İhtilaflar:**

Bilindiği üzere; Kamulaştırma Kanununun 18. maddesinde Taşınmaz malın aynına ilişkin ihtilaflarda kamulaştıran idarenin hasım olamayacağı ve mülkiyetin çekişmeli olmasının idare adına tesciline engel olmadığı vurgulanmıştır.

Kamulaştırma ile taşınmaz malın mülkiyeti idareye geçmekte, taşınmaz mal maliki ile aynı hak sahiplerinin hakları bedele dönüştüğünden taşınmaz malın mülkiyetinin veya üzerindeki ayni hakların çekişmeli oluşu, kamulaştırmaya ve idare adına tescil veya sicilden terkine engel değildir. (TKGM.1467 sy. Genelgeye ekli Kamulaştırma Yönergesi md. 18).

47. **Yapılı Taşınmazın Kısmi Kamulaştırılmasında Cins Değişikliği:**

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 12/c maddesinin 4. fıkrası; “Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması  zorunludur”  hükmündedir.

Bu nedenle, taşınmaz mal üzerinde bulunan bina kamulaştırma sonucu iki parçaya ayrılmış olsa dahi, her iki parsel üzerinde kalan kısımlar yıkılıp, ilgililerince talepte bulunulmadığı müddetçe, taşınmaz malların vasfının re’sen arsa olarak tashihi mümkün değildir.

Ancak, kamulaştırmayı yapan idarenin talebiyle kamulaştırılan kısmın vasfının arsa olarak değiştirilmesi mümkündür.

48 . **Kamulaştırma İşlemi Hakkında:**

Kamulaştırma harç ve masraflarının tümünü kamulaştırıcı idare ödemek zorundadır.

İdare kamulaştırdıktan sonra her zaman bu kamulaştırmadan vazgeçe­bilir. Taşınmazı eski sahibine iade edebilir.

Kamulaştırılan yere 5 yıl içinde kamulaştırma amacına uygun bir tesis yapılmazsa bu beş yıldan sonraki bir yıl içinde yani altıncı yıl içinde taşınmazın eski sahibinin kamulaştırılan yeri geri alma hakkı vardır.

Bir tapu kaydı üzerinde kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre be­yanlar sütununa yazılmış belirtme varsa, bu kayıt taşınmazın satışına engel değildir. 31/b maddesine göre şerhler sütununda şerh varsa bu taşınmaz üzerin­de hiçbir işlem yapılamaz. Satılması da mümkün değildir. 7 maddeye göre tapu kaydına belirtme konduktan sonra altı ay içinde kamulaştırma yapılmamışsa malik bu belirtmenin sicilden terkinini isteyebilir.