

KAMULAŞTIRMA YASASI'NIN 4650 SAYILI YASA İLE DEĞİŞTİRİLEN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE MADDİ HATA DAVASI

T. Murat PULAK*

A. GİRİŞ

2942 sayılı Kamulaştırma Yasası, 4650 sayılı Yasa ile değiştirilmiştir. Yapılan değişiklik, 08.11.1983 tarihli *Resmî Gazete*'de yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe giren ve hiçbir değişikliğe uğramadan uygulanagelen bir yasanın, günün koşullarına uygunluğunun sağlanması amacıyla yapılan basit bir değişiklik olmayıp, 4650 sayılı Yasa'nın gerekçesinde de açıklandığı gibi, yargı mercilerinde önemli bir iş yükü oluşturan ve özellikle kamulaştırılan taşınmaz malların sahipleri tarafından kamulaştırma bedelinin eksik tespit edildiği ileri sürülerek açılmakta olan bedel artırım davalarının önüne geçilmesi veya en aza indirilmesi, bu suretle devlet ile vatandaşın barışık hale getirilmesi amaçlıdır.

Kamulaştırma Yasası'nda, 4650 sayılı Yasa'nın bu amacı doğrultusunda yapılan değişikliklerden en önemlisi, kamulaştırma bedelini belirleme görev ve yetkisinin kıymet takdir komisyonlarından alınmış olmasıdır. Yeni düzenlemede kamulaştırma bedeli, öncelikle idarenin mal sahibi ile anlaşması suretiyle belirlenecek, anlaşma sağlanamayan veya anlaşma yapılmasına yasal olanak bulunmayan durumlarda ise mahkeme tarafından tespit edilecektir.

Kamulaştırma Yasası'nın, kamulaştırma bedelini belirleme yetkisi ve görevi ile ilgili hükümlerinde değişiklik yapılması sonucu ortaya çıkan kamulaştırma bedelinin tespiti için mahkemeye kimin başvuracağı sorunu, davanın kamulaştıran idare tarafından açılacağı hükme bağlanarak çözümlenmiştir.

Kamulaştırma bedelinin tespiti görevini, anlaşıldıkları takdirde mal sahibi ile idareye, aksi halde mahkemeye veren 4650 sayılı Yasa ile değişik

* 18. Hukuk Dairesi Tetkik Hâkimi.

Kamulaştırma Yasası hükümlerine göre, kamulaştırma bedelinin artırılması veya indirilmesi talebiyle dava açılmasına da gerek ve yer kalmamıştır.

Kamulaştırma bedelini tespit sistemini değiştiren, bu tespit için dava açılmasını mal sahibi ile idarenin bu hususta anlaşma yapmaması veya yapamaması koşuluna bağlayan; zorunlu olması halinde açılacak olan davada aktif dava ehliyetini özellikle düzenleyen ve tek bir dava ile kamulaştırma bedeli hususundaki uyuşmazlıkların çözümlenmesini amaçlayan 4650 sayılı Yasa ile değişik Kamulaştırma Yasası'nın 14. maddesinde, -bu amaç ve sistematik ile bağdaştığı söylenemeyecek olmakla birlikte- kamulaştırma bedelinin tespiti davasından ayrı olarak, gerek idare, gerekse mal sahibi tarafından, Maddi Hataların Düzeltilmesi davası da açılabileceği öngörülmüştür.

Bu yazıda, Kamulaştırma Yasası'nın önceki ve 4650 sayılı Yasa ile değiştirilmiş hükümleri çerçevesinde ve karşılaştırmalı olarak, "*Maddi Hataların Düzeltilmesi Davaları*" irdelenmektedir.

Aşağıda, "*Maddi Hata Davası Açılmasının Gerekli Olmadığına Dair Düşünce*" alt başlığı ile yapılan açıklamalar, tamamen yazarın kişisel düşüncelerini yansıtmaktadır.

B. GENEL OLARAK MADDİ HATA DAVASI

2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 4650 sayılı Yasa ile değiştirilmesinden önceki 14. maddesinin birinci fıkrasında, kamulaştırılan taşınmaz malın maliki ve diğer hak sahiplerinin açabileceği davalarla ilgili dava süresi, aynı maddenin beşinci fıkrasında ise kamulaştıran idarenin açabileceği davalardaki dava süresi hükme bağlanmıştır. Bu düzenlemeye göre, taşınmaz malın sahipleri için otuz gün olan dava süresi idare için altmış gün olarak belirlenmiş; bu sürelerin başlangıcı ise mal sahipleri için noter tebligatı, idare için tebliğ belgelerinin notere verildiği gün olarak saptanmıştır.

4650 sayılı Yasa'yla yapılan değişiklikten sonra da dava süreleri yine 14. maddede yer almakla birlikte, mal sahibinin dava süresi birinci fıkrada, idarenin dava süresi dördüncü fıkrada düzenlenmiştir. Dava süresi, mal sahibi için mahkemece yapılacak tebligatla, idare için kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren başlayacaktır. 4650 sayılı Yasa ile dava sürelerine getirilen önemli değişiklik ise, dava süresinin hem idare, hem de mal sahibi için otuz gün olarak belirlenmiş olmasıdır.

14. maddeye dayanılarak açılacak olan davalar, kamulaştırma işleminin iptali veya maddi hataların düzeltilmesi davalarıdır. Bunlardan iptal dava-

sının, ancak mal sahibi tarafından açılabilceği şüphesizdir. Kamulaştırma işlemine devam etmek istemeyen idarenin iptal davası açmasına gerek ve yer yoktur. İdare, açmış olduğu kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili davasından feragat etmek veya mahkemenin ihtarına rağmen tespit edilen bedeli bankaya yatırmamak suretiyle istediği sonucu elde etmiş olacaktır. Yasada da bu sebeple kamulaştıran idareye iptal davası açma hakkı tanınmamıştır.

Maddi hataların düzeltilmesi talebiyle dava açma hakkı ise mal sahibiyle birlikte idareye de tanınmıştır. Bu davaların adli yargı merciinde görüleceği de 14. maddede hükme bağlanmıştır.

Maddi hata davaları konusunun, bu genel açıklama ışığında ve birkaç altbaşlık ile irdelenmesi gerekmektedir.

C. MADDİ HATA NEDİR, NE DEĞİLDİR?

4650 sayılı Yasa ile değiştirilmesinden önceki haliyle Kamulaştırma Yasası'nın uygulamasında maddi hata, kamulaştırma belgelerinde ve özellikle kıymet takdir komisyonu raporunda, taşınmaz malın gerçek hukuki ve fiili durumuna ve niteliklerine aykırı belirlemeler yapılmış olması halidir. Taşınmazın yüzölçümü, niteliği, zemini üzerindeki ağaç varlığı, bunların sayısı, cinsi, yaşı, sıklığı, yapı varlığı, yapı türü, inşaat alanı vb. hususlardaki belirlemelerde hata yapılmış olması halinde, bu hataların düzeltilmesi için maddi hata davaları açılmaktadır.

Maddi hata, ancak maddi hususlarda yapılabilecek olan bir hatadır. Ölçme, sayma, hesaplama gibi iş ve işlemlerde maddi hata yapılabilir. Kamulaştırılacak olan taşınmaz malın zemini üzerinde bulunan yapının inşaat alanı hatalı ölçülebilir; var olan ağaçlar rapora hiç yazılmayabileceği gibi, eksik veya fazla sayılabilir veya bu işler doğru yapılmakla birlikte kuruslandırmada aritmetik hesap hataları yapılabilir. Bu tür hatalar maddi hata olup, maddi hata davasına konu edilebilirler.

Kamulaştırılacak olan taşınmaz malın malik, paydaş, zilyet ve diğer ilgililerinin kimlikleri ve bunların adresleri ile ilgili saptamalar, yasanın 7. maddesine (7. maddenin bu belirlemelerin yapılmasıyla ilgili hükümleri değişmemiştir) uygun olarak idarece araştırılmak suretiyle yapılacaktır. Bu saptamalara göre yürütülecek olan kamulaştırma işlemleri sonrasında açılacak olan bir davada (bedel artırımı, bedel indirimi, kamulaştırma işleminin iptali), bu saptamalarda yapılmış olabilecek olan bir hata, husumetin hatalı yöneltilmesine sebep olacaktır. Husumetin hatalı yöneltilmiş olması,

şartları varsa, yasanın 13/son ve 14/6 maddelerine göre işlem yapılarak düzeltilebilir veya dava, husumetin hatalı yöneltilmiş olmasından dolayı reddedilir. Bu itibarla, kamulaştırma belgelerinde, kamulaştırılacak taşınmaz malın sahiplerinin veya bunların adreslerinin belirlenmesiyle ilgili olarak bir maddi hata yapıldığından; bunun dava yoluyla düzeltilmesinden söz edilemez.

Taşınmaz malın arazi veya arsa niteliğinde olduğu, arazi ise sulu veya susuz olduğu, açık tarım arazisi mi yoksa kapama bağ-bahçe mi olduğu, uygulanacak kapitalizasyon faizi oranının ve objektif değer artırıcı unsurlara sahip olup olmadığının belirlenmesinde olduğu gibi, bu belirlemeleri yapan kişinin bilgi ve tecrübesine ve bununla bağlantılı olarak yorumuna dayalı olan belirlemelerde de hata yapılması olasıdır. Ancak bu tür hataların maddi hata olarak nitelendirilmeleri doğru olmaz. Gündelik hayatta arsa ve arazi kavramlarının birbirleri yerine kullanıldıkları, çoğu kişinin her toprak parçasını arsa olarak isimlendirdiği, Kamulaştırma Yasası uygulamasında üzerinde titizlikle durulduğu halde, bu hususta sıklıkla hata yapıldığı (arazi niteliğindeki taşınmaz malların arsa olarak değerlendirildiği), değer artırıcı objektif unsurlarla ilgili olarak kesin kıstaslar öngörülemediği düşünüldüğünde, bu gibi belirlemelerde yapılması olası hataların maddi hata olarak nitelendirilemeyecekleri sonucuna ulaşılır.

D. MADDİ HATA HANGİ BELGELERDE YAPILABİLİR?

Maddi hata, kamulaştırma belgelerinde olur. Kamulaştırma belgeleri, kamulaştırmaya hazırlıkla ilgili olanlar ve kamulaştırma bedelinin tespitiyle ilgili olanlar şeklinde basit bir ayrıma tabi tutulabilir. Bunlardan kamulaştırmaya hazırlıkla ilgili olan belgelerde yapılabilecek bir hata, ister maddi bir hata, ister değerlendirme-nitelendirme hatası olsun, maddi hata davasına konu olamazlar. Zira, kamulaştırmaya hazırlıkla ilgili belgeler, kamulaştıran idarenin kendi iç bünyesinde yapılan çalışmalarla ilgili belgeler olup, bunlarda yapılmış olabilecek hatalar da yine idarenin kendi iç bünyesinde yapılacak bir çalışma ile giderilebilir.

Kamulaştırma bedelinin tespitiyle (yasa değişikliğinden önceki dönem için) ilgili olan belgeler ise, kıymet takdir komisyonu raporu ile (varsa) bu raporun ekleridir. Kıymet takdir komisyonu, kamulaştıran idarenin dışından oluşturulan ve çalışmada idareden bağımsız olan bir komisyondur. Kamulaştırmayı yapan idarenin ve kamulaştırılan taşınmaz malın sahibinin, kıymet takdir komisyonunun çalışmada, kamulaştırma bedelinin belirlenmesine esas olacak bilgi ve belgelerin toplanıp değerlendirilmesiyle

ilgileri ve bu komisyona herhangi bir etkileri olmaz. İdare, kıymet takdir komisyonu raporu ve varsa eklerindeki belirlemelerden, bu belgelerin komisyon tarafından yasada belirlenmiş süre sonunda kendisine ibrazı ile haberdar olur. Mal sahibi ise bunları ancak kendisine noter tarafından yapılan tebligat suretiyle öğrenebilir.

Kıymet takdir komisyonu raporu ve varsa eklerinin, 4650 sayılı Yasa ile değiştirilmesinden önceki haliyle, Kamulaştırma Yasası uygulamasında özel bir önemi bulunmaktadır. Gerek kamulaştıran idare, gerekse mal sahibi, kıymet takdir komisyonu tarafından yapılan belirlemeler ve bu belirlemelere göre hesaplanan kamulaştırma bedeli ile bağlıdırlar. Kıymet takdir komisyonu raporunun düzenlenip ilgili idareye verilmesinden sonra idare, bu raporda belirlenen bedeli bankaya yatırmak ve hak sahibine tebliğ edilmek üzere kamulaştırma evrakını notere vermek zorundadır. İdarenin kıymet takdir komisyonu raporunda belirlenmiş olan bedeli azaltıp çoğaltma yetkisi yoktur. Bu yönüyle kıymet takdir komisyonu raporu, aksi iddia ve ispat edilmedikçe geçerli olan belgelerdendir. Bu sebeple, gerek idare gerekse mal sahibi, kamulaştırma bedelinin tespitiyle ilgili kamulaştırma belgelerinde (özellikle kıymet takdir komisyonu raporunda) yapılan belirlemelere ve saptanan kamulaştırma bedeline, maddi hataların düzeltilmesi, bedel artırımı veya bedel indirimi davası açarak karşı çıkmadıkları takdirde, kabul etmiş sayılırlar ve kamulaştırma bedeli kesinleşir.

Bu açıklamalardan çıkan sonuç, maddi hataların, kamulaştırma belgelerinden yalnızca bedelin belirlenmesine ilişkin olanlarında yapılması halinde, bir davaya konu edilebileceğidir.

E. YASANIN ÖNCEKİ HALİNDE MADDİ HATA DAVASI

Kamulaştırma bedeline yönelik olarak açılacak bir davada (bedel artırımı veya bedel indirimi) mahkemeler, kıymet takdir komisyonu raporundaki belirlemelere kısmen bağlıdır. Bu kısmi bağlılığın ölçütü, sözü edilen belirlemelerde hata yapılmış olup olmadığı değil, yapılmış olabilecek hatanın maddi hata olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceğidir. Daha açık bir anlatımla ve basit birer örnekle mahkeme, arsa niteliğinde olan bir taşınmaz malın -kıymet takdir komisyonu raporunda arazi olarak değerlendirilmiş olması ile bağlı olmaksızın- değerlendirmesini arsa niteliğine uygun olarak yapabilecekken, taşınmaz malın zemini üzerinde yer alan ağaçların varlığı veya sayısı hakkındaki kıymet takdir komisyonu raporundaki belirlemelerle bağlıdır. Zira, taşınmaz malın arsa veya arazi niteliğinde olması, onun maddi veya fiili durumuyla değil, hukuki

durumuyla ilgilidir ve hukuki durumla ilgili olan belirlemelerde yapılmış olabilecek olan bir hatanın maddi hata olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Hukuki belirlemeleri yapmak, mahkemelerin görevlerindendir. Kıymet takdir komisyonlarının hukuki belirlemelerinin yerindeliğinin denetlenmesi ve hata tespit edildiğinde giderilmesi, mahkemelerin resen yapacakları görevler arasındadır. Bu itibarla, bu gibi hataların giderilmesi için ayrıca bir maddi hata davası açılmasına gerek yoktur. Arsanın zemini üzerinde yer alan ağaçların sayısının kıymet takdir komisyonunca eksik belirlenmiş veya hiç belirlenmemiş olması halinde ise, mahkemenin gerçek ağaç sayısı üzerinden değerlendirme yapabilmesi bu hususta maddi hata davası açılması şartına bağlıdır. Zira ağaç varlığı veya sayısının belirlenmesindeki hatalar, hukuki değil, maddi hatalardır.

Kıymet takdir komisyonu raporuna etki etme ve onu değiştirme hak ve yetkisi olmayan idare ve mal sahibi, maddi hataların düzeltilmesi için dava açmak zorunda olmaları açısından aynı durumdadır.

F. YASANIN DEĞİŞİK HALİNDE MADDİ HATA DAVASI

4650 sayılı Yasa'yla değişik haliyle 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası sistematğine göre kamulaştırma bedeli; mal sahibi ile idarenin anlaşması ve mahkeme tarafından olmak üzere iki şekilde tespit edilebilir. Tarafların anlaşması yolunun sadece tapuda kayıtlı taşınmaz mallar hakkında ve taşınmazın mülkiyetinde uyuşmazlık olmaması halinde uygulanabileceği (değişik 8. mad.), bunun dışında kalan hallerde (değişik 18. ve 19. mad.) ve tarafların anlaşamadıkları durumlarda kamulaştırma bedelinin mahkemece tespit edilmesinin tek yol olduğu düşünüldüğünde, çoğu kamulaştırma işleminde bedelin mahkemelerce tespit edileceği sonucuna ulaşılabacaktır.

Yasanın değişik 8. maddesinin yedinci fıkrası gereğince, anlaşma yoluyla bedelin belirlendiği hallerde idarenin ve mal sahibinin kamulaştırma bedeline karşı itiraz hakları bulunmamaktadır. Dolayısıyla bu gibi durumlarda, maddi hata davası açılmasından da söz edilemez.

Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespit edileceği kamulaştırma işlemlerinde, bedelin tespiti için açılacak olan davanın davacı tarafı kamulaştıran idare, davalı tarafı ise taşınmaz malın maliki, paydaşları veya zilyedidir. Açılacak olan dava, "Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili" davasıdır. Şayet açılır ise, maddi hata davası ikinci dava olacaktır. Yasa değişikliğinden önce, kamulaştıran idare veya taşınmaz malın malikinin, kıymet takdir komisyonunun

belirlediği bedele esas itibariyle karşı çıkmadan, sadece rapordaki maddi bir hataya karşı dava açmaları (diğer tüm hususların kabul edilmesi ancak zemin üzerinde bulunan birkaç ağaç veya yapı için bedel takdir edilmediği iddiasıyla dava açılması gibi) mümkün olduğundan, açılacak olan maddi hata davası, birinci ve tek dava olabilecektir. Yeni durumda ise maddi hata davası açılması ancak bedel tespiti ve tescil davası açıldıktan sonra mümkün olacağından, açılması halinde maddi hata davası her koşulda ikinci dava olacaktır. Bu durum, maddi hata davasını usul hükümleri açısından etkileyecektir.

Yasanın 14. maddesinde hükme bağlanan süreler içinde idare ve mal sahibi tarafından açılacak olan maddi hata davaları, asıl dava olan bedel tespiti ve tescil davası ile eşzamanlı olacaktır. Her iki davanın konuları ve tarafları da aynıdır. Dolayısıyla bu davalardan birinde verilecek olan karar, diğerini doğrudan etkileyecek niteliktedir. Bu itibarla HUMK'un 45. ve devamı maddeleri gereğince, davaların birleştirilmesi uygun olacaktır. Her ne kadar sözü edilen maddelerde davaların birleştirilmesi mahkemenin takdirine bırakılmış ise de açılması halinde maddi hata davası sonuçlanmadan bedel tespiti ve tescil davasında karar verilmesi mümkün olmayacak, yasada hükme bağlanmış olan süreler dolayısıyla da maddi hata davasının sonuçlanması beklenemeyecek olduğundan, mahkemelerin davaların birleştirilip birleştirilmemesi hususundaki takdir haklarını, birleştirmeden yana kullanmaları bir nevi zorunluluk olacaktır.

Maddi hata davalarıyla ilgili olarak bu genel açıklamalardan sonra, yasanın yeni düzenlemesinde maddi hata davası açılmasına gerek olup olmadığı konusu üzerinde durulması gerekmektedir.

a. Maddi Hata Davası Açılmasının Gerekli Olduğuna Dair Görüş

Yasanın değiştirilmesinden önceki uygulamanın aynen sürmesi gerektiği şeklinde olan bu görüş, yeni düzenlemede de kıymet takdir komisyonu raporundaki belirlemelerden, ölçme, sayma gibi eylemlerle ilgili olanlardaki hataların düzeltilebilmesinin maddi hata davası açılması koşuluna bağlı olacağı, ancak kıymet takdir komisyonu raporundaki nitelendirme hatalarının maddi hata davası açılmasına gerek olmaksızın resen dikkate alınıp düzeltilebileceği doğrultusundadır.

Buna göre mahkemeler, kamulaştırılan taşınmaz malın kıymet takdir komisyonu raporunda arazi olarak nitelendirilmiş olması ile bağlı olmaksızın, onu arsa olarak nitelendirebilecek ve bu niteliğine göre değerlendir-

rebilecek, ancak taşınmaz malın zemini üzerinde var olan yapılardan yalnızca kıymet takdir komisyonu raporunda yazılı olanı için değerlendirme yapıp, örneğin fiilen mevcut olduğu halde kıymet takdir komisyonu raporuna yazılmamış olan ikinci yapıyı değerlendirebilmek için maddi hata davası açılmış olması koşulunu arayacaktır. Benzeri biçimde, yapının cinsi, sınıfı ve yıpranma payı hususundaki kıymet takdir komisyonu raporundaki belirlemeler ile bağlı kalınmayacak iken, yapının yüzölçümü ile ilgili belirlemeler bağlayıcı olacaktır. Kıymet takdir komisyonunun, taşınmaz malın zemini üzerinde bulunan ağaçların cinsleri, türleri ve taşınmaz mala kapama bahçe niteliği verip vermedikleri hususlarındaki belirlemeleri ile bağlı kalınmaksızın taşınmaz mal açık tarım arazisi veya kapama bahçe olarak değerlendirilebilecek, ancak kıymet takdir komisyonu raporunda ağaç sayısı ile ilgili belirlemeler bağlayıcı olacaktır. Bu sebeple, bu belirlemelerde yapılması olası hatalar nedeniyle bedel tespiti ve tescil davasından ayrı olarak maddi hata davası açılması gereklidir. Aksi halde mahkeme, kıymet takdir komisyonu raporundaki hataları kendiliğinden dikkate alamayacak ve kamulaştırılan taşınmaz malın değerini belirlerken yalnızca kıymet takdir komisyonu raporunda yazılı olan unsurları ve bu unsurların sayı ve ölçülerini dikkate alarak sonuca ulaşacaktır.

Yargıtay uygulamaları bu görüş doğrultusundadır.

b. Maddi Hata Davası Açılmasının Gerekli Olmadığına Dair Düşünce

4650 sayılı Yasa ile değişik Kamulaştırma Yasası'nın sistematigi içinde, asıl dava olan "*Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili*" davalarından ayrı bir maddi hata davası açılmasına çoğu kez gerek olmayacaktır. Zira;

1. Yasanın değişik halinde kıymet takdir komisyonları ve bu komisyonların raporları, değişiklikten önceki komisyonlar ve raporlardan tamamen farklıdır.

Kamulaştırma Yasası değişik haliyle, kıymet takdir komisyonlarına kamulaştırma bedelini takdir etme hak ve yetkisini vermemiş, aksine, değişiklikten önce 11. maddede mevcut olan bu hak ve yetkiyi kaldırmış ve bu komisyonlara sadece tahmin etme görevi yüklemiştir.

Kıymet takdir komisyonları, yasanın yeni düzenlemesinde de aynı isimle (bu komisyonların kuruluşları, çalışma usulleri, hak ve yetkileri yeni düzenleme ile tamamen değişmiş olduğundan, isimlerinin de değiştirilmesi

-kıymet tahmin komisyonu gibi- daha yerinde olurdu) yer almakla birlikte, bu komisyonların raporlarının ve belirledikleri bedellerin Kamulaştırma Yasası'nun yeni halinde bağlayıcılıkları bulunmamaktadır.

Yasanın yeni düzenlemesinde, kıymet takdir komisyonları kamulaştıran idarenin kendi iç bünyesinde oluşturulacaktır (mad. 8/2). Eski kıymet takdir komisyonlarının -idareden bağımsız ve yeminli oldukları halde- 4650 sayılı Yasa'nın gerekçesinde *"çoğunluğu idare elemanlarından oluşan kıymet takdir komisyonları tarafından, kamulaştırmaya konu taşınmaz mal, kaynak ve irtifak hakkının değerinin objektif esaslardan uzaklaşarak, idarelerin o iş için ayırdıkları ödeneğe göre değer takdir edildiği"* şeklinde ifade edilen hatalı uygulamaları düşünüldüğünde, idarenin hiyerarşisine tabi olan yeni komisyonların düzenleyecekleri raporların ve belirleyecekleri bedellerin bağlayıcı olacağı değil, aksine hiçbir yönüyle bağlayıcı olamayacağı kabul edilmelidir.

Unutulmaması gereken bir diğer husus, bu komisyonların raporlarında belirlenen tahmini bedellerin, idare için dahi bağlayıcı olmayıp yalnızca sınırlayıcı olduklarıdır.

Yeni düzenlemedeki kıymet takdir komisyonlarının bu hukuki niteliklerinden başka, konunun bir de fiili yönü bulunmaktadır. Kamulaştırma yapma hak ve yetkisi olan kurum ve kuruluşların, Bakanlar Kurulu'ndan köy tüzel kişiliğine kadar geniş bir yelpazede olduğu ve bunlardan bazılarında yasanın öngördüğü komisyonları kurmaya yetecek sayıda eleman dahi olmayabileceği, bazılarında kıymet takdiri yapılacak olan taşınmazın nitelik ve unsurlarını tayin ve değerlendirme yapmaya yetecek bilgi ve tecrübeye sahip eleman bulunmayabileceği; sonuçta arsaların arazi, arazilerin arsa olarak değerlendirildiği kıymet takdir raporlarının ortaya çıkacağı, yeni filizlenmekte olan buğday ürününün arpa ile karışabileceği, yüksek sistem bağ ile normal bağ arasında ayırım yapılmayabileceği, yapıların ölçümlenmesinde ve nitelendirilmesinde yanlışlıklar yapılabileceği, çoğu kez komisyon üyelerinin hayatları boyunca hiç görmedikleri makine ve teçhizatları tanımlamak ve bunlara değer biçmek durumunda kalacakları düşünüldüğünde, bu komisyonların raporlarının bağlayıcı sayılamayacağı bir kez daha ortaya çıkmaktadır.

Kamulaştıran idare için dahi bağlayıcı değil sınırlayıcı olan, kamulaştırma bedelini takdir değil tahmin eden, uyumsuzluğun taraflarından birinin iç bünyesinde oluşturulmuş bir komisyon raporunun, uyumsuzluğun diğer tarafı olan mal sahibini bağlayıcılığı bir yana, zorlaması veya sınırlandırması dahi kabul edilemez. Dolayısıyla, uyumsuzluğun taraflarını bağlayıcı nitelikte

olmayan bir raporun, kamulaştırma bedelini yasa hükümleri çerçevesinde tespit edecek olan mahkemeleri bağlaması da düşünülemez.

Derdest bir bedel tespiti ve tescil davası varken, ne idarenin ne de mal sahibinin kıymet takdir komisyonu raporundaki belirlemelere karşı ayrı bir maddi hata davası açmalarına gerek olmamalıdır.

2. Yeni düzenlemede, idarelerin kamulaştırma evrakına karşı olan durumları eski durumdan tamamen farklıdır.

İdareler, kendi iç bünyelerinde oluşturulan komisyonların düzenledikleri kıymet takdir raporlarındaki belirlemelerde hata tespit ettiklerinde, bu rapordaki belirlemeleri ve hatta tahmini bedeli hiyerarşik bir şekilde değiştirmek, yeni bir komisyon oluşturup yeniden bedel tahmin ettirmek ve ondan sonra kamulaştırma işlemine devam etmek hak ve yetkisine sahiptir. Hatanın, bedel tespiti ve tescil davası açılması aşamasında fark edilmesi halinde idare, dava dilekçesinde bu durumu da belirtebileceğinden ayrıca bir maddi hata davası açmasına gerek kalmayacaktır. Hatanın dava açıldıktan sonra tespit edilmesi halinde ise, mahkemeler taşınmaz malın mevcut durumunu dikkate alarak değerlendirme yapacak olduğundan idare, taşınmazda fiilen olmayan ancak her nasılsa kıymet takdir raporuna yazılmış olan bir şey (ağaç, bina vs.) için bedel ödemek durumunda bırakılmayacaktır. Öte yandan, idarenin kendi oluşturduğu komisyonun hatasından faydalanması ve taşınmaz malda var olduğu halde komisyon raporuna her nasılsa yazılmamış olan bir şeye -bu hususta mal sahibi tarafından ayrıca bir dava açılmadığı için- bedel ödememesi, 4650 sayılı Yasa'nın gerekçesinde açıklanan amacına tamamen ters bir uygulama olacaktır.

3. Yeni düzenlemede, taşınmaz mal sahiplerinin kamulaştırma evrakına karşı olan durumları, eski durumdan tamamen farklıdır.

Yasanın değişiklikten sonraki hükümleri gözönünde bulundurularak mal sahibi açısından duruma bakıldığında onun, kendisine teklif edilen bedeli kabul etmeyerek (anlaşma çağrısına rağmen anlaşma yapmaya gitmemesi veya gidip anlaşmaya yanaşmaması veya anlaşma yaptığı halde taşınmaz malının ferağını vermemesi) kıymet takdir komisyonunun raporunu reddettiği, aleyhine açılmış olan davanın sonucunu beklediği, bu davada bedel tespitinin uzman bilirkişiler aracılığıyla ve bağımsız yargı tarafından yapılacağını ve hakkının ziyan edilmeyeceğini düşündüğü görülecektir.

4650 sayılı Yasa ile Kamulaştırma Yasası'na getirilen yeni düzenleme, mal sahibini davada aktif durumdan pasif duruma getirmiştir. O, artık kamulaştırılan malının karşılığını almak için dava açmak, çaba ve para sarf

etmek zorunda olmadığı gibi, -değişik 10. maddenin dokuzuncu fıkrası hükmü gereği- aleyhinde açılan *"kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili"* davasını takip edip, kendisini savunmak zorunda da kalmayacaktır. Kamulaştırma işlemlerini onun taşınmaz malına ihtiyaç duyan idare yapacak, değeri mahkeme belirleyecek ve deyim yerindeyse, *"kanuna karşı boynu kıldan ince olacaktır."* Onu, hakkını almak için açılmış bir davayı takip edip kendisini savunmak zorunda bırakmayan yasa hükmüne karşı, ayrıca bir dava açmaya zorlamak, 4650 sayılı Yasa'nın amacına aykırı olacaktır.

4. Yeni düzenlemede, mahkemelerin kamulaştırma evrakına karşı olan durumları eski durumdan tamamen farklıdır.

Yasa değişikliğinden önce, kamulaştıran idarenin veya taşınmaz mal sahibinin kıymet takdir komisyonu raporundaki bazı belirlemeleri kabul etmekle birlikte, diğer bazı belirlemelere itiraz etmesi mümkündü. Bu bağlamda, kıymet takdir komisyonu raporunda belirlenen sayıda ağacın, aslında taşınmaz malın zemini veya kamulaştırılan kısmı üzerinde bulunmadığı veya belirlenenden daha çok sayıda ağaç bulunduğu; taşınmazın zemini üzerinde hiç ağaç bulunmadığı halde komisyon raporunda ağaç varmış gibi değerlendirme yapıldığı veya var olan ağaçların rapora hiç yazılmadığı; belirlenen yapının inşaat alanının raporda yazılı olandan az veya çok olduğu gibi itirazlar ileri sürülebilirdi. Bu gibi itirazların ileri sürülüş yolu ise, bedel artırım veya bedel indirim davası açılırken bu gibi maddi hataların da düzeltilmesinin istenilmesi veya ayrıca bir maddi hata davası açılması idi. Esas itibarıyla, kamulaştırma bedelinin artırılması veya indirilmesi davasındaki talep, kıymet takdir komisyonu tarafından taşınmaz mala ve raporda belirlenmiş unsurlarına biçilmiş olan bedelin artırılması veya indirilmesi olup, gerçekte var olduğu halde raporda yer almayan unsurlar için de değerlendirme yapılması veya gerçekte var olmadığı halde rapora yazılan ve değer verilen unsurlar için belirlenen bedelin kamulaştırma bedelinden düşülmesi ayrıca talep edilmedikçe mahkemeler, HUMK'nin 74. maddesi hükmü gereği, taleple bağlı kalarak yargılama yapmakta ve kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenmiş olan kamulaştırma bedelinin artırılmasına veya indirilmesine karar vermekte idiler.

Yeni düzenlemede ise, kamulaştıran idare ve taşınmaz mal malikinin kamulaştırma bedelinde anlaşamamaları veya böyle bir anlaşma yapılmasının yasaya göre mümkün olmadığı durumlarda, kamulaştırma bedeli doğrudan mahkemece tespit edilecektir. Kıymet takdir komisyonu raporunda belirlenen değer, kamulaştırma bedeli olmadığından, bu rapora

veya içeriğine itiraz edilmesine veya bu rapora karşı dava açılmasına da gerek olmamalıdır.

5. Yeni düzenlemede, mahkemelerin yapacakları iş ve işlemler eski durumdan tamamen farklıdır.

Yasa değişikliğinden önce mahkemeler, az veya çok olduğu iddiasıyla dava açılması koşuluna bağlı olarak kıymet takdir komisyonunun belirlemiş olduğu kamulaştırma bedelinin yerinde olup olmadığını incelemekte ve sonuçta kıymet takdir komisyonunca belirlenmiş olan bedelin artırılmasına veya indirilmesine karar vermektedir. Yasanın değişik hükümlerine göre, kamulaştırma bedelini tespit etmek, doğrudan mahkemelerin görevi haline gelmiştir. Her ne kadar dava sonunda kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tesciline de karar verilmekte ise de mahkemenin yaptığı iş, esas itibarıyla kamulaştırma bedelinin tespittir. Bu tespit işlemi, bilirkişi kurulu vasıtasıyla ve yasanın 10. maddesinin yedinci fıkrası gereğince 11. maddedeki esaslar doğrultusunda yapılacaktır. Bedel tespitinin esaslarını gösteren bu hükümlerde, kıymet takdir komisyonu raporunun bağlayıcı olduğu yolunda bir ifade olmadığı gibi, bilirkişi kurulunun belirleyeceği bedel ile kıymet takdir komisyonunun belirlediği bedel arasında ilişki kuran (yasanın eski 15. maddesinin onbirinci fıkrası gibi) bir ifade de yoktur.

Yasanın 11. maddesinde sayılan ve bedelin tespitinde esas alınacağı emredilen hususlar, maddi hata davasını neredeyse olanaksız kılacak niteliktedir. Zira bedel tespiti, taşınmazın cins ve nevi, yüzölçümü, vergi beyanını, diğer kıymet takdirleri; araziler için net geliri, arsalar için satış değeri; yapılar için maliyet hesapları ve yıpranma payı ile bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri esas tutularak yapılacaktır. 11. maddenin "a, b, d, e, f, g, h ve ı" bentlerinde düzenlenmiş olan bu hususlardan başka, "c" bendindeki "*Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini*" hükmünde yer alan "*her unsurun ayrı ayrı değerini*" ifadesi de maddi hata davası açılması gereğini ortadan kaldıracak niteliktedir. Ortada, kamulaştırma bedelinin mahkemece tespit edilmesi talebiyle açılmış olan bir dava vardır ve mahkeme, bedeli tespit ederken taşınmaz malın değerine etki edebilecek olan her unsuru resen dikkate almak ve değerlendirmekle görevlendirilmiştir.

Yasanın 11. maddesinde, bedel tespitinde esas alınacağı emredilmiş olan hususların hiçbirini için ayrıca maddi hata davası açılmasına gerek olmamalıdır. Mahkemeler, taşınmaz malın cinsini arazi olarak belirlemiş olan kıymet takdir komisyonu raporu ile bağlı olmaksızın, nasıl arsa değerlendirmesi yapabilecek ise, aynı şekilde kıymet takdir komisyonu raporu-

na yazılmadığı halde gerçekte var olan ağaçlar veya yapılar için de bedel belirleyebilmelidir.

Kıymet takdir komisyonu tarafından zemin üzerindeki bağ omcalarının veya meyve ağaçlarının sayıları, cinsleri veya yaşları ile ilgili olarak herhangi bir saptamada bulunulmadan, kapama bağ veya kapama meyve bahçesi olarak nitelendirilen taşınmaz mal, mahkeme tarafından -maddi hata davası açılması şartına bağlı olmaksızın- arsa niteliğinde kabul edilerek bu niteliğe göre değerlendirilebilecek iken, maddi hata davası açılmadığı gerekçesiyle zemin üzerinde mevcut olan bağ omcaları veya meyve ağaçları için değerlendirme yapılamayacağı ve bunlara bedel verilemeyeceği kabul edilemez.

Kamulaştırılan arazi niteliğindeki taşınmaz malın sulu veya susuz tarım arazisi olduğu yolundaki kıymet takdir komisyonu raporundaki belirlemeler nasıl ki mahkeme için bağlayıcı olmayacaksa, kıymet takdir komisyonu raporunda taşınmaz malın sit alanında bulunduğu belirlenmemiş olması da değerlendirmede bu hususun dikkate alınmasını davacı idare tarafından maddi hata davası açılması koşuluna bağlı kılmamalıdır. Aynı şekilde, taşınmaz malın bilirkişi kurulu tarafından belirlenecek olan bedelinden, düzenleme ortaklık payına karşılık gelecek oranda indirim yapılması veya imar düzenlemesi görmüş olmasından dolayı somut emsalle yapılan karşılaştırma sonucu bulunan değerine, uğramış olduğu imar zayıyatı oranında ekleme yapılması da maddi hata davası açılması koşuluna bağlı olmamalıdır.

6. Yasanın 27. ve yürürlükten kaldırılan 16. maddelerine dayalı tespit işlemleri ile kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti işlemi arasında ilginç benzerlikler vardır.

Kamulaştırma Kanunu'nun değişik 27. maddesi hükümlerinin uygulanacağı hallerde, taşınmaz malın mahkemece tespit edilecek değerinin bankaya yatırılmasını takiben, taşınmaz mala idare tarafından el konulabilecektir. Bu maddeye göre, mahkeme, taşınmaz malın değerini yasanın 10. maddesi esasları dairesinde ve 15. madde uyarınca seçilecek bilirkişiler vasıtasıyla tespit edecektir. Burada sözü edilen 10. maddenin, değer tespiti esaslarıyla ilgili olarak, yasanın 11. maddesine göndermede bulunduğu dikkate alındığında mahkemenin, tespit işlemini taşınmaz malın her unsurunu ayrı ayrı değerlendirmek suretiyle yapacağı sonucuna ulaşılmaktadır. Maddede yer alan *"kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere"* ifadesi, bu maddenin uygulanabilmesi için kıymet takdirinin de yapılmış olması gerektiğini belirtmekte ise de maddede kıymet takdir

komisyonu raporu ile mahkemece yapılacak olan değer tespiti işlemi arasında bağlantı kuran ve sadece kıymet takdir komisyonu raporunda belirlenmiş olan unsurlar için değer tespiti yapılacağını öngören bir hüküm bulunmamaktadır.

27. maddede hükme bağlanan tespit işlemi özel bir uygulama biçimi olup, mahkemece yapılacak olan tespit sonucu bulunacak olan değer kamulaştırma bedeli olmayacak ve asıl kamulaştırma bedeli, yürütülecek olan kamulaştırma işlemleri sonrasında taraflar arasında varılacak anlaşmada veya anlaşma sağlanamadığında açılacak dava sonucunda belirlenecek ise de bu maddeye dayalı olarak yapılacak olan tespit işlemi sırasında taşınmaz mal sahibinin henüz kamulaştırmadan haberdar olmadığı, ona kıymet takdir komisyonu raporuna karşı itirazda bulunmak veya maddi hata davası açmak olanağı tanınmamış olduğu hususları dikkate alındığında, yapılacak olan tespit işleminin kıymet takdir komisyonu raporu ile bağlantılı olmaması gerektiği görülecektir.

Yasanın yürürlükten kaldırılan 16. maddesinde de değişik 10. madde uyarınca mahkemece yapılacak olan tespit işlemine çok benzeyen hükümler yer almaktaydı. 16. madde uyarınca yapılacak olan tespit işleminde, mahkeme, kamulaştırılan taşınmaz malır, 11. maddede yazılı olduğu şekilde kıymet takdirine esas olabilecek bütün niteliklerini tespit etmekte idi. 16. maddeye dayalı olarak mahkemeden bir talepte bulunulması ise, daha önce kıymet takdirinin yapılmış ve takdir edilen kamulaştırma bedelinin bankaya yatırılmış olması koşuluna bağlıydı. Bu koşulun konumuz açısından önemli tarafı, kıymet takdiri işlemi yapılmış ve takdir edilen bedel bankaya yatırılmış olduğu halde, mahkemenin bunlarla bağlı olmaksızın tespit işlemini yapacak olmasıdır. 27. maddede olduğu gibi, 16. maddede de mahkemece yapılacak tespit işlemini kıymet takdir komisyonu raporu ile irtibatlandıran bir hüküm bulunmamaktadır.

Yasanın değişik 10. maddesi uyarınca yapılacak olan tespit işlemi, 27. maddeye dayalı olarak yapılacak olan tespit işlemi ile neredeyse aynı nitelikte olup, yürürlükten kaldırılmış olan 16. madde uyarınca yapılacak olan tespit işleminden tek farkı, 16. maddeye dayalı tespitite kurulaştırma işlemi yapılmayacak iken, 10. maddeye dayalı olarak yapılacak olan tespitite saptanacak tüm unsurlar için kurulaştırma işleminin de yapılacak olmasıdır.

Birbirine bu ölçüde yakın olan hükümler içeren maddelerden 16. ve 27. maddelere dayalı olan tespit işlemlerinde, mahkemenin kıymet takdir komisyonu raporu ile bağlı olmayacağı, buna karşın değişik 10. maddeye

dayalı tespit işleminde bağlı olacağının kabulü, açıklanması zor bir çelişki olacaktır.

7. Yasanın yeni düzenlemesinde, kamulaştıran idareyi, mal sahibini ve mahkemeleri bağlayacak olan tek belge, ölçekli kamulaştırma planıdır.

Kamulaştıran idare, bu plan kapsamında olan taşınmazı veya taşınmazın bu planda belirlenen kısmını kamulaştırmaktadır. Taşınmaz malın maliki açısından duruma bakıldığında da aynı husus geçerlidir. Onun, taşınmaz malının ölçekli kamulaştırma planı kapsamında kalan kısmı kamulaştırılmaktadır. Taşınmazın arsa veya arazi niteliğinde olması, zemin üzerinde ağaç veya bina bulunması, kamulaştırma işlemini değil bedelini ilgilendirir ve bedeli mahkeme tespit edecektir. Dolayısıyla mahkeme de -yasa hükümlerinden başka- yalnız kamulaştırma planıyla bağlı olup, yapacağı iş, bu planın kapsamında kalan taşınmaz malı belirlemek ve her yönüyle bedelini tespit etmekten ibarettir.

Bu bağlamda, kıymet takdir komisyonu raporunda veya diğer kamulaştırma belgelerinde, kamulaştırılacak taşınmazın yüzölçümünün, ölçekli plana göre gerçekte olması gerekenden az veya çok belirlenmiş olması dahi ayrıca dava açılmasını gerektiren maddi bir hata olarak yorumlanamaz. Tamamı kamulaştırılan bir taşınmaz malın, tapuda kayıtlı olan yüzölçümünden az veya çok; bir miktar veya kısmen kamulaştırılan bir taşınmaz mal için ölçekli kamulaştırma planına göre olması gerekenden daha az veya çok bir yüzölçüm miktarına yönelik olarak dava açılması durumunda idarenin yapacağı işlem, bu hatanın giderilmesi için maddi hata davası açmak değil, davasını -Anayasa Mahkemesi'nin ıslah yoluyla müddeabihin artırılabilceğine dair kararına da dayanarak- ıslah etmek olmalıdır. Kaldı ki, böyle bir durumda davanın ıslahına dahi gerek yoktur. Yapılmış olan hata, ayrı bir dava açılmasını veya açılmış olan davanın ıslah edilmesini gerektiren maddi bir hata değil, her zaman düzeltilebilecek bir hatadır. İdare, ölçekli kamulaştırma planında belirlenmiş olan taşınmaz malı kamulaştırmakta ve o taşınmaz malın adına tescilini istemekte olup, o taşınmaz malın her unsurunun karşılığını ödemelidir.

Bu yorum biçimi, mahkemelerin talepten fazlasına hükmedemeyeceği kuralına da aykırı olmayacaktır. Zira, kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili davasında, davacı idarenin talebi, tespit edilecek bedelin kıymet takdir komisyonu raporunda belirlenen bedeli aşmaması olmadığı gibi, gerçekte var olan ama kendi bünyesinde oluşturduğu kıymet takdir komisyonunun raporunda belirtilmeyen unsurlara bedel ödenmemesi şeklinde de yorumlanamaz. Davalı durumda

olan mal sahibinin ise, malının gerçek değerini almaktan başka bir talebi zaten yoktur ve bu talep de uyulması veya aşılması söz konusu olacak bir talep değildir.

G. SONUÇ

2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın, kıymet takdir komisyonu raporundaki tespitlerin dışına çıkılabildiğini maddi hata davası açılması koşuluna bağlayan düzenlemesi, 4650 sayılı Yasa ile değiştirilmiştir. Yeni düzenlemede, yasanın 11. maddesinde yazılı değerlendirme unsurları kapsamında kalan hususlarda yapılacak hatalara karşı ayrıca bir dava (Maddi Hataların Düzeltilmesi) açılmasına gerek olmayacak, ancak bunlar dışında kalan bir hususta yapılması olası hatalara karşı dava açılması gerekecektir. Yasanın 11. maddesindeki unsurların kapsamı dikkate alındığında, değişik 14. maddede açılabilmesi öngörülen maddi hataların düzeltimi davasına konu oluşturacak bir hatanın gerçekleşmesinin de uzak bir olasılık olduğu görülecektir. Ancak, böyle bir hatanın hiç gerçekleşmeyeceği de söylenemez. Bu sebeple uygulama birliğinin sağlanması için yapılması gereken iş, hangi hataların maddi hata davası açılmasını gerektiren hatalar olduğunu belirlemeye çalışmak yerine, ayrıca dava açılmasını gerektirmeyen hataları belirlemek veya belirlemeye çalışmak olmalıdır. Bu tarz bir çalışmanın, yasanın yeni düzenlemesi de dikkate alındığında, sonuç alınması açısından daha kolay ve isabetli olacağı karusındayım.

CEZA AVUKATININ EL KİTABI

Prof. Dr. Erdener YURTCAN

Uyum Yasalarına Göre Güncelleştirilmiş
4. Bası

TÜRKİYE BAROLAR BİRLİĞİ YAYINLARI

ÇIKTI!..
