



PART 1

EXAMINATION AND EVALUATION OF EXPROPRIATION AND URGENT EXPROPRIATION PROCEDURES

KAMULAŞTIRMA VE ACELE
KAMULAŞTIRMA USULLERİNE
İLİŞKİN İNCELEME VE
DEĐERLENDİRME

NUREFŐAN AKBAŐ

PART 1

ABSTRACT | ÖZET

The administration should conduct expropriation and, in exceptional cases, urgent expropriation of privately owned properties required for public services, in a manner that minimizes interference with individuals' property rights and only when public interest is present, in accordance with the law and procedure.

İdarenin kamu düzenini korumak ve kamu yararını sağlamak amacıyla yürüttüğü kamu hizmetleri uyarınca gereksinim duyduğu özel mülkiyette bulunan taşınmazlar için başvurduğu kamulaştırma ve bazı istisnai hallerde acele kamulaştırma, bireylerin mülkiyet hakkına en az müdahaleyle ve ancak kamu yararının bulunduğu durumlarda hukuka ve usulüne uygun olarak yapılmalıdır.

KEYWORDS | ANAHTAR KELİMELER

Administration, Public Interest, Public Service, Public Order, Property Right, Expropriation, Urgent Expropriation, Elements of Administrative Action.

İdare, Kamu Yararı, Kamu Hizmeti, Kamu Düzeni, Mülkiyet Hakkı, Kamulaştırma, Acele Kamulaştırma, İdari İşlemin Unsurları.

I. INTRODUCTION

The primary duty of the administration is to maintain public order and provide public services to ensure public interest. To fulfill its duties, the administration needs certain movable and immovable properties. These properties, which are privately owned, can be acquired by the state and public entities with the consent of their owners. However, in some cases, owners may not be willing to relinquish their properties to the administration. In such situations, the administration can use its public power to acquire the necessary properties or easements without the owner's consent, citing "public interest" as the reason¹. This is where the administration resorts to expropriation or, in urgent cases, urgent expropriation, to transfer the necessary properties to public ownership, thereby ensuring public interest.

Expropriation is a significant restriction on the right to property. Since the right to property is a constitutional right and its restriction is exceptional, the administration that resorts to expropriation must strike a balance between the public interest it aims to achieve and the freedoms and interests of individuals². When the administration carries out expropriation and urgent expropriation procedures, it seizes the owner's

I. GİRİŞ

İdarenin asli görevi, kamu düzenini korumak ve kamu yararını sağlamak amacıyla kamu hizmetlerini yürütmektir. İdare, yerine getirmekle görevli olduğu kamu hizmetlerini düzenli olarak ve gereğince yürütebilmesi için bazı taşınır ve taşınmaz mallara ihtiyaç duymaktadır. Özel mülkiyette bulunan bu taşınır ve taşınmaz mallar, devlet ve kamu tüzelkişileri tarafından maliklerinin rızasıyla ele geçirilebilmektedir. Ancak bazı durumlarda, maliklerin kendine ait malları idareye bırakmaya rıza göstermediği haller de mevcuttur. Bu tarz durumlarda idare, kamu gücüne dayanarak ihtiyaç duyulan taşınmazların mülkiyetini ya da irtifak hakkını "kamu yararı" maksadıyla malikin rızası olmaksızın ele geçirebilmektedir¹. İşte idare, olağan olarak kamulaştırma ve bazı ivedi hallerde acele kamulaştırma işlemine başvurarak kamu yararını sağlamak amacıyla gereksinim duyulan taşınmazları, kamu malı statüsüne geçirebilmektedir.

Kamulaştırma işlemi, mülkiyet hakkına getirilen önemli bir kısıtlamadır. Mülkiyet hakkı esas itibarıyla anayasal bir hak ve kısıtlanması istisnai olduğundan, kamulaştırmaya başvuran idarenin izlemek zorunda olduğu kamu yararı amacı ile kişilerin özgürlükleri ve çıkarları arasında bir denge sağlanması



property right; therefore, these procedures must be conducted in accordance with the law, in a manner that is procedurally correct, and with minimal interference with the owner's rights.

This article will examine the administration's authority to seize privately owned immovable properties based on its public power, in terms of expropriation and urgent expropriation procedures. The legal basis and elements of expropriation and urgent expropriation procedures will also be evaluated.

II. EXPROPRIATION

Expropriation is the process of seizing a privately owned immovable property without the owner's consent and converting it into a public asset³. When the administration expropriates a privately owned immovable property, there are certain procedures that must be followed.

Expropriation has been defined in various ways in doctrine and court decisions. According to Kutlu Gürsel, expropriation is "An administrative transaction that terminates the property right of a private law person over an immovable property, based on the public power that derives its legitimacy from the

gerekir². İdare tarafından kamulaştırma ve acele kamulaştırma işlemi yapılırken malikin mülkiyet hakkına el konulduğundan; bu işlemlerin hukuka, usulüne uygun ve malikin hakkına en az müdahale eden şekilde yapılması gerekmektedir.

Bu çalışmada idarenin kamu gücüne dayanan özel mülkiyetteki taşınmazlara el koyma yetkisi, kamulaştırma ve acele kamulaştırma usulleri bakımından incelenecek olup kamulaştırma ve acele kamulaştırma işlemlerinin yasal dayanağı ve unsurları değerlendirilecektir.

II. KAMULAŞTIRMA

Kamulaştırma, malikin rızası dikkate alınmaksızın özel mülkiyetteki bir taşınmaz mala el konularak kamu malı haline getirilmesi işlemidir³. İdare tarafından özel mülkiyetteki bir taşınmaz kamulaştırılırken dikkat edilmesi gereken birtakım prosedürler mevcuttur.

Kamulaştırma, doktrinde ve yargı kararlarında da çeşitli şekillerde tanımlanmıştır. Kutlu Gürsel'e göre kamulaştırma, "idarenin, meşruluğunu kamu yararı amacıyla bulan kamu gücüne dayanarak, özel hukuk kişisinin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının sona erdirilmesine ilişkin bir işlemidir"⁴. Anayasa Mahkemesi'ne göre ise kamulaştırma, "ma-

DİPNOT

¹ Tayfun Akgüner, İdare Hukuku, İstanbul 2021, 9. Baskı, s. 838.

² Turgut Tan, İdare Hukuku, Ankara 2019, 8. Baskı, s. 625.

³ Akgüner, İdare Hukuku, s. 839.

⁴ Meltem Kutlu Gürsel, Kamulaştırma Hukuku, Ankara 2019, 3. Baskı, s. 25.

FOOTNOTE

¹ Tayfun Akgüner, Administrative Law, İstanbul 2021, 9. Edition, p. 838.

² Turgut Tan, Administrative Law, Ankara 2019, 8. Edition, p. 625.

³ Akgüner, Administrative Law, p. 839.

PART 1

public interest"⁴. According to the Constitutional Court, expropriation is "A process by which the State terminates private ownership without the owner's consent, for the public interest"⁵.

A. Legal Basis of the Expropriation Process

1. Constitution

Article 46 of the Constitution arranges that "The State and public corporate bodies are authorized to expropriate and establish administrative easements on privately owned immovable properties, in whole or in part, in cases where the public interest requires it, provided that the actual compensation is paid in advance, and in accordance with the principles and procedures specified by law". Accordingly, expropriation can be carried out by the state or public corporate bodies in cases where the public interest requires it, by paying the price of a privately owned immovable property in cash and in advance.

Article 35 of the Constitution regulates the right to property. The right to property is a constitutional right and everyone has this right. According to this article, the right to property can only be limited by law in cases where the public interest is present. The expropriation process eliminates the property right of the immovable property owner.

likin rızası olmaksızın Devletin kamu yararına özel mülkiyeti sona erdirdiği bir işlemdir"⁵.

A. Kamulaştırma İşleminin Yasal Dayanağı

1. Anayasa

Anayasa'nın 46. maddesi, "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir." şeklindedir. Buna göre kamulaştırma; kamu yararını gerektiren hallerde, özel mülkiyette bulunan bir taşınmazın bedelini nakden ve peşin olarak ödemek suretiyle devlet veya kamu tüzel kişilerinince yapılabilir.

Anayasa'nın 35. maddesinde ise mülkiyet hakkı düzenlenmektedir. Mülkiyet hakkı anayasal bir hak olup herkes bu hakka sahiptir. Bu maddeye göre mülkiyet hakkı, ancak kamu yararı bulunan hallerde kanunla sınırlandırılabilir. Kamulaştırma işlemi ile mülkiyet hakkı sahibi olan taşınmaz malikinin, mülkiyet hakkı ortadan kaldırılmaktadır.



FOOTNOTE

⁴ Meltem Kutlu Gürsel, Expropriation Law, Ankara 2019, 3. Edition, p. 25.

⁵ Constitutional Court GK., T. 09.04.2003, E. 2002/79, K. 2003/29.

⁶ Expropriation Law, 08.11.1983 dated, 18215 numbered Official Gazette.

⁷ Kutlu Gürsel, Expropriation Law, p. 25.

2. Expropriation Code No. 2942

Although the basis of expropriation is the Constitution, the Expropriation Law No. 2942⁶ ("Expropriation Law") regulates the stages of expropriation, the calculation of the price of the immovable property to be expropriated, the retrieval of the expropriated immovable property, the registration of the immovable property and easement right in the name of the administration, the transfer of immovable properties between administrations, and the methods of resolving disputes that may arise regarding expropriation.

B. Elements of the Expropriation Process

Expropriation is a mixed-natured transaction, defined in doctrine as both an administrative and executive transaction⁷. As an administrative transaction, the expropriation process should be evaluated in terms of the five elements of an administrative transaction.

1. Authority

Expropriation, as it involves direct interference with the right to property and leads to the termination of private property rights, can only be carried out by the state and public corporate bodies in accordance with Article 46 of the Constitution and Article 1 of the Expropriation Law. Furthermore, the administration that will carry out the expropriation can only do so for the public services it is responsible for, as stipulated in Article 3, paragraph 1 of the Expropriation Law.

The legislator has introduced an administrative control mechanism to prevent arbitrary actions by the administration in expropriation, by determining the competent authorities that will decide on the public interest and approve this decision.

2. Reason and Purpose

In the expropriation process, the reason is the provision of public services by the administration with the aim of public interest, including administrative, social, economic, cultural, scientific and similar services, as well as infrastructure services related to these activities. As with all public services, the purpose of the expropriation process is also public interest.

2. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırmanın dayanağı Anayasa olmakla birlikte, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu⁶ ("Kamulaştırma Kanunu") ile kamulaştırmanın aşamaları, kamulaştırılacak taşınmazın bedelinin hesaplanması, kamulaştırılan taşınmazın geri alınması, taşınmaz ve irtifak hakkının idare adına tescili, taşınmazların idareler arasında devri ve kamulaştırma hakkında çıkabilecek uyuşmazlıkların çözüm yolları düzenlenmiştir.

B. Kamulaştırma İşleminin Unsurları

Kamulaştırma karma nitelikli bir işlem olup idari ve icrai bir işlem olarak doktrinde tanımlanmaktadır⁷. İdari işlem olması bakımından kamulaştırma işlemi, idari işlemin beş unsuru açısından değerlendirmek gerekmektedir.

1. Yetki

Kamulaştırma, kamu gücünün kullanılması neticesinde mülkiyet hakkına doğrudan müdahaleyi içerdiği ve özel mülkiyet hakkının sonlanmasına yol açtığı için Anayasa'nın 46. maddesi ve Kamulaştırma Kanunu'nun 1. maddesi uyarınca ancak devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından yapılması öngörülmüştür. Ayrıca, kamulaştırma yapacak olan idare; Kamulaştırma Kanunu madde 3 fıkra 1 uyarınca ancak yürütmekle görevli olduğu kamu hizmetleri için kamulaştırma yapabilir.

Kanun koyucu kamulaştırmaya dair idarenin keyfiliklerini önlemek amacıyla, kamu yararı verecek ve bu kararı onaylayacak yetkili makamları saptayarak idari bir denetim mekanizması getirmiştir.

2. Sebep ve Amaç

Kamulaştırma işlemi sebep; idare tarafından kamu yararı gayesiyle yürütülen idari, sosyal, ekonomik, kültürel, bilimsel ve benzeri nitelikteki her türlü kamu hizmetlerinin görülmesi ve bu çerçevedeki faaliyetlerin yürütülmesiyle ilgili bayındırlık hizmetleridir. Tüm kamu hizmetlerinde olduğu gibi kamulaştırma işlemi de amaç, kamu yararınıdır.

DİPNOT

⁵ Anayasa Mahkemesi GK., T. 09.04.2003, E. 2002/79, K. 2003/29.

⁶ Kamulaştırma Kanunu, 08.11.1983 tarih, 18215 sayılı Resmî Gazete (RG).

⁷ Kutlu Gürsel, Kamulaştırma Hukuku, s. 25.

PART 1

3. Subject

The subject of the expropriation process is the transfer of privately owned immovable properties, in whole or in part, to the ownership of the administration, thereby converting them into public property. The administration can also acquire the easement rights of immovable properties owned by private individuals through expropriation⁸. Therefore, the subject of the expropriation process can include not only immovable property ownership but also easement rights.

4. Form and Procedure

The procedure and stages of the expropriation process for privately owned immovable properties are regulated in the Expropriation Law.

a. Securing sufficient funds for the expropriation price

The administration must first secure sufficient funds to expropriate a privately owned immovable property. According to Article 3 of the Expropriation Law, expropriation proceedings cannot be initiated without securing sufficient funds for the immovable property. Therefore, the administration will secure sufficient funds before starting the expropriation process for a privately owned immovable property.

b. Obtaining a public interest decision

As stated in the Constitution, a privately owned immovable property can only be expropriated if there is a public interest⁹. After the administration has secured sufficient funds for expropriation, a public interest decision must be made for the expropriation of the immovable property. The authorities that will make the public interest decision are listed in Article 5 of the Expropriation Law.

c. Determination of the property to be expropriated

After the general and objective public interest decision is made, the immovable property to be expropriated is determined. The determination of the immovable property to be expropriated is regulated in Article 7, paragraph 1 of the Expropriation Law. According to this, the administration that will carry out the expropriation prepares or has prepared a scaled plan showing the bound-

3. Konu

Kamulaştırma işleminin konusu, özel mülkiyette bulunan taşınmazların, tamamının veya bir kısmının idarenin mülkiyetine geçirilmesi suretiyle kamu malı haline getirilmesidir. İdare, özel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazların irtifak haklarını da kamulaştırma yoluyla edinebilir⁸. Dolayısıyla kamulaştırma işleminin konusu, taşınmaz mülkiyetinin yanında irtifak hakları da olabilmektedir.

4. Şekil ve Usul

Özel mülkiyette bulunan taşınmazın kamulaştırılması işleminin usulü ve aşamaları Kamulaştırma Kanunu'nda düzenlenmektedir.

a. Kamulaştırma bedeli için yeterli ödenek temin edilmesi

İdare, özel mülkiyetteki bir taşınmazı kamulaştırmak için öncelikle yeterli ödenek temin etmelidir. Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesi uyarınca, taşınmaz için yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanamaz. Buna göre idare, özel mülkiyette bulunan taşınmazı kamulaştırmaya başlamadan önce yeterli ödenek temin edecektir.

b. Kamu yararı kararının alınması

Anayasa'da da belirtildiği gibi, özel mülkiyette bulunan bir taşınmaz ancak kamu yararı varlığı halinde kamulaştırılabilir⁹. İdare tarafından kamulaştırma için yeterli ödeneğin temin edilmesinin akabinde, taşınmazın kamulaştırılması için kamu yararı kararı alınmalıdır. Kamu yararı kararını verecek merciler, Kamulaştırma Kanunu'nun 5. maddesinde sayılmıştır.

c. Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi

Genel ve nesnel nitelikteki kamu yararı kararının alınmasının ardından kamulaştırılacak taşınmaz belirlenir. Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesinin birinci fıkrasında kamulaştırılacak taşınmazın tespiti düzenlenmiştir. Buna göre kamulaştırma yapacak idare, kamulaştırılacak veya üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren ölçekli

aries, area, and type of the immovable properties or resources to be expropriated or on which an easement right will be established. It also identifies the owners of the expropriated property, or if there is no title deed, the possessors, through documents.

**d. Taking the expropriation decision**

After the immovable property to be expropriated is determined, the expropriation decision is made. According to Article 7, paragraph 3 of the Expropriation Law, after the expropriation decision is made, the administration notifies the land registry office where the immovable property is registered to annotate the expropriation in the land registry.

e. Attempting to apply the purchase procedure

After the expropriation decision is made, the applicability of the purchase procedure must be tried first. Accordingly, the administration will first attempt to purchase the privately owned immovable property. Indeed, Article 8 of the Expropriation Law states that the purchase procedure should be applied as a priority.

If the administration and the owner of the immovable property agree on a price or exchange that does not exceed the estimated value of the immovable property subject to

planı hazırlar veya hazırlatır. Kamulaştırılan malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini, belgelerle tespit ettirir.

d. Kamulaştırma kararının alınması

Kamulaştırılacak taşınmaz belirlendikten sonra, kamulaştırma kararı alınır. Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesinin üçüncü fıkrasına göre, kamulaştırma kararı alındıktan sonra idare; kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu olan taşınmazın kayıtlı olduğu tapu idaresine bildirir.

e. Satın alma usulünün uygulanmasının denemesi

Kamulaştırma kararının alınmasının akabinde, öncelikli olarak satın alma usulünün uygulanabilirliğinin denemesi gerekir. Buna göre idare, özel mülkiyette bulunan taşınmaz için öncelikle satın alma yoluna gidecektir. Nitekim Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinde satın alma usulünün öncelikli uygulanmasının esas olduğu belirtilmiştir.

İdare ve taşınmaz malikinin, kamulaştırmaya konu taşınmazın tahmini değerini aşmamak kaydıyla bir bedel veya trampa konusunda anlaşmaya varırsa, bu anlaşmaya ilişkin bir

FOOTNOTE

⁸ İsmet Giritli/ Pertev Bilgen/ Tayfun Akgüner, Administrative Law, İstanbul 2008, 3. Edition, p. 851.

⁹ Constitution, Act 46.

DİPNOT

⁸ İsmet Giritli/ Pertev Bilgen/ Akgüner, İdare Hukuku, İstanbul 2008, 3. Baskı, s. 851.

⁹ Anayasa, madde 46.

PART 1

expropriation, a record of this agreement is drawn up. The administration shall, within forty-five (45) days from the date of the record, prepare the price specified in the record and, based on a written statement that the immovable property has been cleared of all encumbrances and rights, ensure that the immovable property is registered or cancelled in its own name in the land registry¹⁰.

f. Determination of the expropriation price by the court and registration of the immovable property in the name of the administration

If the immovable property cannot be acquired through the purchase procedure, the administration applies to the civil court of first instance in the location of the immovable property, together with the valuation report and other relevant information and documents. After the determination of the expropriation price, the administration requests the court to decide on the registration of the immovable property in its own name, in exchange for the payment of the expropriation price.

III. URGENT EXPROPRIATION

Urgent expropriation is the administration's seizure of an immovable property in extraordinary situations or when there is an urgent need for the property in the public interest, with the intention of completing the expropriation procedures specified in the Expropriation Law at a later time¹¹.

Urgent expropriation is an expedited expropriation procedure that has similarities with and differences from ordinary expropriation. The urgent expropriation process begins similarly to ordinary expropriation. The expropriation procedures up to the appraisal of the immovable property's value in ordinary expropriation are also carried out in the urgent expropriation procedure.

In Türkiye, urgent expropriation has been used to rapidly implement projects such as hydroelectric power plants, electricity transmission and distribution activities, road construction and repair activities, urban transformation projects, large-scale irrigation activities, and the construction of dams, natural gas, thermal power plants, and other similar projects¹².

tutanak düzenlenir. İdare, bu tutanağın düzenlendiği tarihten itibaren en geç kırk beş (45) gün içinde, tutanakta belirtilen bedeli hazır ederek ve taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya dayanarak taşınmazın kendi adına tapuya resen tescil veya terkin edilmesini sağlar¹⁰.

f. Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmazın idare adına tescili

Satın alma usulü ile taşınmazın elde edilemesi halinde idare, kamulaştırmaya konu taşınmaza ilişkin yaptırmış olduğu bedel tespiti ve buna dair diğer bilgi ve belgeler ile birlikte, taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine başvurur. İdare kamulaştırma bedelinin tespiti sonrası, bu bedelin ödemesi karşılığında taşınmazın kendi adına tesciline karar verilmesini talep eder.

III. ACELE KAMULAŞTIRMA

Acele kamulaştırma idarenin, olağanüstü durumlarda ya da kamu yararı bakımından ivedi olarak ihtiyaç duyduğu taşınmaza, Kamulaştırma Kanunu'nda yer alan kamulaştırma işlemlerini sonradan tamamlamak üzere taşınmaza el koymasındır¹¹.

Acele kamulaştırma, ivedi bir kamulaştırma usulü olup olağan kamulaştırmaya benzeyen ve ondan ayrılan yönleri bulunmaktadır. Acele kamulaştırma işlemi, olağan kamulaştırma gibi başlamaktadır. Olağan kamulaştırmada taşınmazın bedel takdirine kadar olan kamulaştırma işlemleri, acele kamulaştırma usulünde de gerçekleştirilmektedir.

Ülkemizde hidroelektrik santrali projelerinin, elektrik iletim ve dağıtım faaliyetlerinin, yol yapım ve onarım faaliyetlerinin, kentsel dönüşüm projelerinin, büyük sulama faaliyetlerinin ve barajların yapımının, doğalgaz, termik santral vs. projelerinin hızla gerçekleştirilmesinde acele kamulaştırma yoluna başvurulmuştur¹².

A. Legal Basis of Urgent Expropriation Procedure

Article 27 of the Expropriation Law regulates the urgent expropriation procedure:

"In the implementation of the National Defense Obligation Law No. 3634, in cases where the President decides on the need or urgency of national defense, or in extraordinary situations foreseen by special laws, the necessary immovable properties may be expropriated, and the procedures other than the valuation may be completed later, upon the request of the relevant administration, the court may, within seven days, determine the value of the immovable property in accordance with the principles of Article 10 and by experts selected in accordance with Article 15, and the administration may deposit this value in the bank specified in the summons and announcement to be made in accordance with Article 10, in the name of the property owner, and take possession of the immovable property."

According to Article 27, in cases where the need for national defense arises under the National Defense Obligation Law No. 3634¹³, or in cases where the President decides on the urgency, or in extraordinary situations foreseen by special laws, the urgent expropriation procedure may be applied exceptionally. This special provision regarding urgent expropriation, which applies in more specific situations compared to the ordinary expropriation procedure, provides the legal basis for the administration to take possession of immovable properties without delay in cases where public interest is present.

In the justification of the article, it is stated that the urgent expropriation procedure has been introduced in order to prevent serious damages that may arise from complying with the procedures for expropriation set out in the Expropriation Law in urgent and exceptional cases, considering that such compliance may give rise to certain drawbacks¹⁴.

B. Elements of Urgent Expropriation Procedure

1. Authority

According to Article 27 of the Expropriation Law, in the event of extraordinary circumstances, the President is authorized to make

A. Acele Kamulaştırma İşleminin Yasal Dayanağı

Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde, acele kamulaştırma usulü düzenlenmektedir:

"3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir."

27. madde uyarınca, 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu'nun¹³ uygulanmasında yurt savunması ihtiyacının ortaya çıktığı hallerde, Cumhurbaşkanınca aceleliğine karar verilen hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü hallerde istisnai olarak acele kamulaştırma usulünün uygulanabileceği belirtilmektedir. Olağan kamulaştırma usulüne kıyasla daha özel durumlarda uygulama alanı bulan acele kamulaştırmaya dair bu özel hüküm ile kanun koyucu, kamu yararının bulunduğu durumlarda idarenin gecikme olmaksızın taşınmazlara el koyabilmesinin hukuki temelini oluşturmuştur.

Madde gerekçesinde; acele ve istisnai hallerde, Kamulaştırma Kanunu'nda yer alan kamulaştırmaya dair prosedürlere uyulmasının birtakım sakıncalar doğurabileceği göz önüne alınarak ciddi zararları uğranmasını engellemek amacıyla acele kamulaştırma usulünün getirildiği belirtilmiştir¹⁴.

B. Acele Kamulaştırma İşleminin Unsurları

1. Yetki

Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca, olağanüstü şartların bulunması halinde, özel bir kanunda düzenlenmeyen

FOOTNOTE

¹⁰ Akgüner, Administrative Law, p. 861.

¹¹ Ahmet Nohutçu, Administrative Law, Ankara 2024, 31. Edition, p. 465.

¹² Mehmet Ali Gölcüklü, Urgent Expropriation, Ankara 2017, 1. Edition, p. 47.

¹³ National Defense Obligation Law, 16.06.1939 dated, 4234 numbered Official Gazette.

¹⁴ DİDDK, E.2010/979, T. 13.01.2011.

DİPNOT

¹⁰ Akgüner, İdare Hukuku, s. 861.

¹¹ Ahmet Nohutçu, İdare Hukuku, Ankara 2024, 31. Baskı, s. 465.

¹² Mehmet Ali Gölcüklü, Acele Kamulaştırma, Ankara 2017, 1. Baskı, s. 47.

¹³ Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu, 16.06.1939 tarih, 4234 sayılı Resmî Gazete (RG).

¹⁴ DİDDK, E.2010/979, T. 13.01.2011.

PART 1

a decision on urgency in any matter not regulated by a special law. There is no legal basis for the transfer of this authority, either explicitly or implicitly.

In the urgent expropriation process carried out based on a special law, if the administration authorized to decide on the urgent expropriation is not explicitly specified in the special law, it should be understood that the administration that will carry out the expropriation has this authority¹⁵.

2. Reason and Subject

In terms of urgent expropriation, the reason for the urgency decision is the extraordinary situation, condition, and need that requires the administration to take possession of the immovable property subject to expropriation without delay. In the ordinary expropriation process, the reason is the administration's need for privately owned immovable properties for the purpose of carrying out public services; whereas in urgent expropriation, it is the special and extraordinary circumstances that require this need to be met immediately, without losing time¹⁶.

For the urgency decision to be applicable, a prior expropriation decision must have been made regarding the immovable property. Without an expropriation decision, it is not possible to implement the expropriation urgently.

As with every administrative transaction, the purpose of the urgency decision is also to ensure public interest. The justification of

her konuda acelelik kararını vermeye Cumhurbaşkanı yetkilidir. Bu yetkinin açık veya örtülü şekilde devredilmesine dair hukuki bir dayanak bulunmamaktadır.

Özel kanuna dayalı olarak yürütülen acele kamulaştırma sürecinde ise, kamulaştırmanın ivedi şekilde yapılmasına karar vermeye yetkili idare özel kanunda açık olarak belirtilmemişse, bu yetkiye kamulaştırmayı yapacak idarenin sahip olduğu anlaşılmalıdır¹⁵.

2. Sebep ve Amaç Unsuru

Acele kamulaştırma bakımından acelelik kararında sebep, idare tarafından kamulaştırma konusu taşınmaza zaman kaybedilmeksizin el konulmasını zorunlu kılan olağanüstü hâl, koşul ve ihtiyaçlardır. Olağan kamulaştırma işleminde sebep, kamu hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla idarenin özel mülkiyetteki taşınmazlara ihtiyacı iken; acele kamulaştırmada bu ihtiyacın vakit kaybedilmeden, ivedilikle karşılanması gerekliliğini meydana getiren özel ve olağanüstü durumlardır¹⁶.

Acelelik kararının uygulanabilmesi için öncelikle taşınmaz hakkında bir kamulaştırma kararının alınmış olması gerekmektedir. Zira kamulaştırma kararı olmadan, kamulaştırmanın ivedilikle gerçekleştirilmesi mümkün değildir.

Her idari işlemde olduğu gibi, acelelik kararının amacı da kamu yararını sağlamaktır. Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinin gerekçesinde, acelelik kararında hedeflenen kamu yararının ne olduğu açıklanmıştır. Bu

Article 27 of the Expropriation Law explains what public interest is aimed at in the urgency decision. In this context, it is considered that in some urgent and special situations, following the procedures for expropriation may lead to various difficulties, and the aim is to prevent the public from suffering serious harm. The administration's need for an immovable property in an urgent manner and the necessity to expropriate it without delay essentially demonstrates the existence of public interest.

3. Subject

The subject of the urgency decision is the immovable properties that are subject to expropriation and need to be taken possession of urgently¹⁷. The legal consequence of the urgency decision is different from the legal consequence of the expropriation decision. While the expropriation process transfers the ownership of privately owned immovable properties to the administration, the urgency decision grants the administration the authority to take possession of the immovable property before the court's registration decision.

4. Form and Procedure

Although the procedures related to the urgent expropriation process are set out in Article 27 of the Expropriation Law, there is no provision regarding how the urgency decision, which is necessary for the application of this procedure, should be made.

The President is authorized to make the urgency decision. Prior to the 2017 constitutional amendment, this authority belonged to the Council of Ministers, but after the amendment, the phrase "by the Council of Ministers" in Article 27, paragraph 1 of the Expropriation Law was changed to "by the President". Accordingly, the urgency decision can only be made with the signature of the President. The President's decision regarding the urgent expropriation of immovable properties is published in the Official Gazette.

a. Securing sufficient funds for the expropriation price

As in the case of ordinary expropriation, the administration must first secure sufficient funds to carry out urgent expropriation of privately owned immovable properties. Article 3 of the Expropriation Law states that

bağlamda bazı ivedi ve özel durumlarda, kamulaştırmaya dair prosedürlere uyulmasının çeşitli sıkıntılara yol açabileceği dikkate alınarak kamunun ciddi zararlara uğramaması amaçlanmıştır. İdarenin bir taşınmaza ivedi şekilde ihtiyaç duyması ve onu geciktirmesizin kamulaştırması zorunluluğu, esasen kamu yararının varlığını göstermektedir.

3. Konu

Acelelik kararında konu, ivedilikle el konulması ihtiyacı hasıl olan kamulaştırma konusu taşınmazlardır¹⁷. Acelelik kararının meydana getirdiği hukuki netice ile kamulaştırma kararının meydana getirdiği hukuki netice birbirinden farklıdır. Kamulaştırma işlemi ile özel mülkiyette bulunan taşınmazlar idarenin mülkiyetine geçerken, acelelik kararı ile idare, mahkemenin tescil kararı vermesinden önce taşınmaza el koyabilme yetkisine sahip olmaktadır.

4. Şekil ve Usul

Acele kamulaştırma sürecine ilişkin prosedürler Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde yer alsa da bu usulün uygulanabilmesi için gereken acelelik kararının ne şekilde alınacağına dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Acelelik kararını vermeye Cumhurbaşkanı yetkilidir. 2017 Anayasa değişikliği öncesinde bu yetki Bakanlar Kuruluna aitken, değişikliğin ardından Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinin birinci fıkrasındaki "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir. Bu doğrultuda acelelik kararı, yalnızca Cumhurbaşkanı'nın imzası ile alınabilmektedir. Taşınmazların acele kamulaştırılmasına dair Cumhurbaşkanı kararı, Resmi Gazete'de yayımlanmaktadır.

a. Kamulaştırma bedeli için yeterli ödenek temin edilmesi

Olağan kamulaştırmada da olduğu gibi idare, özel mülkiyetteki taşınmaz bakımından acele kamulaştırma yapmak için öncelikle yeterli ödenek temin etmelidir. Kamulaştırılacak taşınmaz için yeterli ödenek temini yapılmadan

DİPNOT

¹⁵ Cenk Şahin, Acele Kamulaştırma, İstanbul 2018, 1. Baskı, s. 98.

¹⁶ Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 99-100.

¹⁷ Şahin, Acele Kamulaştırma, s. 100.

FOOTNOTE

¹⁵ Cenk Şahin, Urgent Expropriation, İstanbul 2018, 1. Edition, p. 98.

¹⁶ Şahin, Urgent Expropriation, p. 99-100.

¹⁷ Şahin, Urgent Expropriation, p. 100.

PART 1

expropriation procedures cannot be initiated without securing sufficient funds for the immovable property to be expropriated.

b. Obtaining a public interest decision

After the administration has secured sufficient funds for the expropriation of the immovable property, it is necessary to obtain a public interest decision for the expropriation of the property, just like in ordinary expropriation, and this is also mandatory in urgent expropriation. After securing sufficient funds for urgent expropriation, the next step is to obtain a public interest decision.

c. Determination of the property to be expropriated

After the public interest decision is made, the administration determines the immovable property subject to expropriation. The procedure for determining the immovable property to be expropriated is regulated in Article 7, paragraph 1 of the Expropriation Law.

d. Taking the expropriation decision

After securing sufficient funds, making a public interest decision, and determining the immovable property subject to expropriation, the administration makes an expropriation decision. According to Article 7, paragraph 3 of the Expropriation Law, after making the expropriation decision, the administration notifies the land registry office where the immovable property is registered to annotate the expropriation in the land registry.

e. Transition from ordinary expropriation procedure to urgent expropriation procedure

The urgent expropriation process diverges from the ordinary expropriation procedure just before the attempt to purchase the property, as specified in Article 8 of the Expropriation Law. The procedures that must be followed up to this point must be followed even in extraordinary circumstances. After this stage, the administration is responsible for taking possession of the property without delay and taking the necessary steps to exercise control over it. The completion of the purchase procedures, which are subject to certain time limits in the Expropriation Law, may cause delays in the urgent expropriation process due to extraordinary and urgent circumstances. Therefore, the purchase

kamulaştırma işlemlerine başlanamayacağı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinde belirtilmektedir.

b. Kamu yararı kararının alınması

Kamulaştırılacak taşınmaz için idarece yeterli ödeneğin temin edilmesinin akabinde, taşınmazın kamulaştırılması için kamu yararı kararı alınması gerekliliği, olağan kamulaştırmada olduğu gibi acele kamulaştırmada da zorunludur. Acele kamulaştırma için yeterli ödeneğin temin edilmesinin akabinde yapılması gereken işlem, kamu yararı kararının alınmasıdır.

c. Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi

Kamu yararı kararı alınmasının ardından idarece, kamulaştırmaya konu taşınmaz belirlenir. Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesinin birinci fıkrasında kamulaştırılacak taşınmazın tespitine ilişkin usul düzenlenmiştir.

d. Kamulaştırma kararının alınması

İdare, yeterli ödeneği temin edip kamu yararı kararını aldıktan ve kamulaştırmaya konu taşınmazı belirlemesinin ardından kamulaştırma kararı alır. İdare, Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesinin üçüncü fıkrasına göre; kamulaştırma kararını almasının ardından kamulaştırmanın tapu siciline şerh edilmesini, kamulaştırma konusu taşınmazın kaydının bulunduğu tapu idaresine bildirir.

e. Olağan kamulaştırma usulünden acele kamulaştırma usulüne geçilmesi

Acele kamulaştırma süreci olağan kamulaştırma usulünden, Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinde belirtilen satın alma yönteminin denenmesinden hemen önce ayrılmaktadır. Bu noktaya kadar gerçekleştirilmesi gereken işlemlerin, olağan dışı durumlarda bile takip edilmesi gerekmektedir. Bu aşamanın ardından idare, taşınmaza vakit kaybetmeksizin el koymak ve üzerinde tasarruf edebilmek için gerekli işlemleri yerine getirmekle yükümlüdür. Kamulaştırma Kanunu'nda belirli sürelerle bağlı olan satın alma işlemlerinin tamamlanması, olağanüstü ve ivedi durumlar nedeniyle gerçekleştirilen acele kamulaştırma süreçlerinde zaman kaybına yol açabilir. Bu nedenle, satın alma yöntemi ve sonraki

method and subsequent process should be skipped and completed later, and the procedure specified in Article 27 of the Expropriation Law should be applied.

f. Obtaining an urgency decision

According to Article 27 of the Expropriation Law and the principles of urgent expropriation, the President examines the immovable properties for which urgent expropriation is requested and, if the urgency is confirmed, makes a decision to that effect.

g. Applying to the court, determining the value, and depositing it into the bank

After the "urgency" decision is made to expedite the expropriation process, the relevant administration must apply to the civil court of first instance in the location of the immovable property to be expropriated, requesting that the court appoint experts to determine the value of the property in accordance with Article 10 of the Expropriation Law.

After the value of the immovable property is determined by the court and deposited into the bank by the administration in the name of the property owner, the court decides to seize the property. Since the court's proceedings are in the nature of evidence determination, the decision is not subject to appeal. The determined amount is not considered the actual expropriation price¹⁸.

h. Urgent seizure decision and allocation of the property

With the urgent seizure decision, which is a decision that allows for the seizure of the immovable property without the need for registration, the administration acquires a right to use the property¹⁹.

i. Conversion to ordinary expropriation procedure and completion of expropriation

After the administration takes possession of the immovable property under the urgent expropriation procedure, it should return to the ordinary expropriation process as soon as possible, complete the stages that were skipped, and ultimately determine the real and net value of the property, register it in the land registry in the name of the administration, and transfer its ownership to the ad-

süreç daha sonra tamamlanmak üzere atılarak Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde öngörülen prosedür uygulanmalıdır.

f. Acelelik kararının alınması

Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi ve acele kamulaştırmaya dair esaslar uyarınca, acele kamulaştırılması talep edilen taşınmazlara ilişkin Cumhurbaşkanı inceleme yapar ve ivedilik halinin varlığını tespit etmesi halinde buna dair karar verir.

g. Mahkemeye başvurma, değerini tespiti ve bankaya yatırılması

Kamulaştırmanın hızla gerçekleştirilmesi amacıyla "acelelik" kararı alınmasının ardından ilgili idarenin, kamulaştırılacak taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine başvurarak mahkeme tarafından atanacak bilirkişiler aracılığıyla taşınmazın değerinin Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi hükümlerine göre belirlenmesini talep etmesi gerekmektedir.

Mahkeme tarafından belirlenen taşınmaz değerinin, idare tarafından mal sahibinin adına bankaya yatırılmasının ardından, mahkeme taşınmaza el konulmasına karar verir. Mahkeme tarafından gerçekleştirilen işlemler delil tespiti niteliğinde olduğu için verilen karar temyize tabi değildir. Belirlenen bedel, gerçek kamulaştırma bedeli olarak kabul edilmez¹⁸.

h. Acele el koyma kararı ve taşınmazın tahsisi

Niteliği ve amacı gereği tescile gerek olmaksızın taşınmaza el atılmasına imkân sağlayan bir karar olan acele el koyma kararı ile birlikte idare, taşınmazın üzerinde bir kullanma hakkı elde etmektedir¹⁹.

i. Olağan kamulaştırma usulüne dönüş ve kamulaştırmanın tamamlanması

İdarece acele kamulaştırma kapsamında taşınmaza el konulmasının akabinde, olabilecek en kısa sürede olağan kamulaştırma sürecine geri dönmeli, bu süreçte atılan aşamalar tamamlanmalı ve sonucunda taşınmazın gerçek ve net değeri tespit edilerek tapuda idare adına tescil edilmesi ve mülkiyetinin idareye geçirilmesi sağlanmalıdır. Danıştay da bir kararında, acele kamulaş-

FOOTNOTE

¹⁸ Ali Rıza İlgezdi/ Cem Güçlü/ Eren Sönmez, Urgent Expropriation Step by Step, Ocak 2019, 1. Edition, p. 25.

¹⁹ Supreme Court 12. HD, T. 03.05.2012, E. 2011/29006, K. 2012/14929.

DİPNOT

¹⁸ Ali Rıza İlgezdi/ Cem Güçlü/ Eren Sönmez, Adım Adım Acele Kamulaştırma, Ocak 2019, 1. Baskı, s. 25.

¹⁹ Yargıtay 12. HD, T. 03.05.2012, E. 2011/29006, K. 2012/14929.

PART 1

ministration. The Council of State has also emphasized in one of its decisions that the ordinary expropriation procedures should be completed after the urgent expropriation process has achieved its purpose²⁰.



j. Determination of the expropriation price by the court and registration of the immovable property in the name of the administration

The administration that made the decision to seize the property must, after this stage, file a lawsuit in accordance with Article 10 of the Expropriation Law to determine the expropriation price by the court and to register the expropriated property in the name of the administration.

If the determined value of the property is higher than the amount determined and deposited into the bank in the previous lawsuit filed in accordance with Article 27 of the Expropriation Law, the administration must pay the difference to the owner, including interest. If the amount determined by the court is lower than the previously determined amount, the owner must pay the difference to the administration, including interest²¹.

After the determined expropriation price is deposited into the bank and the receipt is submitted to the court, the court writes a letter to the relevant land registry office where the property is registered, requesting that

tırma süreci amacına ulaştıktan sonra olağan kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması gerektiğini vurgulamıştır²⁰.

j. Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili

Taşınmaza ilişkin el koyma kararı veren idare, bu aşamanın ardından Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi gereğince kamulaştırma bedelinin mahkemece tespit edilmesi ve kamulaştırma konusu taşınmazın idare adına tescili için dava açmalıdır.

Belirlenen taşınmaz değeri, daha önce Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca açılan davada tespit edilen ve bankaya yatırılan meblağdan yüksekse, idare bu farkı, işleyecek faiz dahil olmak üzere malike ödemek zorundadır. Mahkeme tarafından tespit edilen meblağ, daha önce belirlenen meblağdan düşükse, bu durumda malikin, aradaki farkı idareye faizi ile birlikte geri ödemesi gerekmektedir²¹.

Tespit edilen kamulaştırma bedeli bankaya yatırılıp makbuzu mahkemeye sunulmasının ardından mahkeme, taşınmazın kayıtlı olduğu ilgili tapu idaresine müzekkere yazarak taşınmazın idare adına tescil edilmesini talep eder. Özel kişiler lehine yapılan ka-

the property be registered in the name of the administration. In cases where expropriation is made in favor of private individuals, the registration is made in the name of the Treasury, unless otherwise specified in special laws²².

IV. COMPARISON OF EXPROPRIATION AND URGENT EXPROPRIATION

There is essentially a difference in process and speed between urgent expropriation and expropriation procedures. Apart from this, both procedures aim to expropriate the immovable property by the administration and make it a public asset, and the transactions made in this context are the same, but their order is different. In urgent expropriation, the stages other than the determination of the value of the immovable property are carried out later, and the immovable property is seized²³.

Expropriation is the process of transferring the right of private property to the relevant administration by paying the real value determined by experts, based on public power and for the public interest. In cases where the expropriation process should not be delayed, i.e., where the public interest is urgent, the urgent expropriation procedure is different from the ordinary expropriation procedures, and the expert report is prepared first, and the other transactions are completed after the expropriation process. This procedure is called urgent expropriation.

After the value of the immovable property is determined, this amount is deposited into the bank. After the payment receipt is submitted to the court, an urgent seizure decision is made, and this decision is notified to the owner of the immovable property. If the owner of the immovable property accepts the deposited amount and transfers the title, this amount is considered as the expropriation price, and the expropriation is deemed to be finalized.

Urgent expropriation also differs from ordinary expropriation in terms of authority. While the authority to expropriate is given to the state and public legal entities in ordinary expropriation, only the President is authorized to make the urgency decision required for urgent expropriation, which is foreseen to be applied in special and exceptional cases.

mulaştırmalarda ise, özel kanunlarda aksi belirtilmedikçe, tescil Hazine adına gerçekleştirilir²².

IV. KAMULAŞTIRMA VE ACELE KAMULAŞTIRMANIN KARŞILAŞTIRILMASI

Acele kamulaştırma ile kamulaştırma usulü arasında esasen süreç ve hız bakımından bir farklılık bulunmaktadır. Bunun dışında her iki usulde de taşınmazın idare tarafından kamulaştırılarak kamu malı haline getirilmesi amaçlanmakta olup bu kapsamda yapılan işlemler aynı olmakta birlikte, sıralamaları farklıdır. Acele kamulaştırmada, taşınmazın değerinin tespiti haricindeki aşamalar daha sonra gerçekleştirilmek üzere taşınmaza el konulmaktadır²³.

Kamulaştırma, kamu gücüne dayanarak kamu yararı amacıyla, özel mülkiyette bulunan hakkın bilirkişilerce belirlenen gerçek bedelinin ödenmesi suretiyle ilgili idareye devredilmesi işlemidir. Kamulaştırma işleminin gecikmemesi gereken, yani kamu yararının ivedi olduğu hallerde, olağan kamulaştırma işlemlerinden farklı olarak, öncelikle bilirkişi raporu düzenlenir ve diğer işlemler kamulaştırma sürecinin ardından tamamlanır. Bu süreçle yapılan kamulaştırma usulü, acele kamulaştırma usulüdür.

Taşınmazın değerinin tespit edilmesinin ardından bu bedel, bankaya yatırılır. Ödeme makbuzu mahkemeye ibraz edildikten sonra acele el koyma kararı verilir ve bu karar taşınmazın malikine tebliğ edilir. Taşınmaz sahibinin, yatırılan bedeli kabul ederek tapu devrini gerçekleştirmesi halinde bu bedel, kamulaştırma bedeli olarak kabul edilir ve kamulaştırma kesinleşmiş sayılır.

Acele kamulaştırma olağan kamulaştırmadan yetki konusunda da ayrılmaktadır. Olağan kamulaştırma bakımından kamulaştırma yetkisi devlet ve kamu tüzel kişilerine verilmişken özel ve istisnai durumlarda başvurulması öngörülen acele kamulaştırma için alınması gereken acelelik kararını vermeye yalnızca Cumhurbaşkanı yetkilidir.

DİPNOT

²⁰ Danıştay İDDK, T. 18.01.2016, E. 2015/4842, K. 2016/9.

²¹ Yargıtay 18. HD, T. 16.04.2015, E. 2014/15497, K. 2015/6166

²² Kutlu Gürsel, s. 277.

²³ İlgezdi/ Güçlü/ Sönmez, Adım Adım Acele Kamulaştırma, s. 25.

FOOTNOTE

²⁰ Council of State İDDK, T. 18.01.2016, E. 2015/4842, K. 2016/9.

²¹ Supreme Court 18. HD, T. 16.04.2015, E. 2014/15497, K. 2015/6166.

²² Kutlu Gürsel, p. 277.

²³ İlgezdi/ Güçlü/ Sönmez, Urgent Expropriation Step by Step, p. 25.

PART 1

V. CONCLUSION

The primary duty of the administration is to maintain public order and provide public services to ensure public interest. To fulfill these duties, the administration needs certain movable and immovable properties. The administration can acquire these properties without the owner's consent through expropriation and urgent expropriation procedures.

Expropriation is the process of the administration taking possession of privately owned immovable properties for public interest. Article 46 of the Constitution and the Expropriation Law provide the legal basis for this process. Expropriation is an administrative and executive transaction that involves the elements of authority, reason, purpose, subject, and procedure. The administration obtains sufficient funds, makes a public interest decision, identifies the property to be expropriated, and attempts to purchase it. If an agreement cannot be reached, the administration applies to the court to determine the expropriation price and register the property in its name.

Urgent expropriation is the process of taking possession of immovable properties in extraordinary situations or when there is an urgent need for public interest. Article 27 of

V. SONUÇ

İdarenin asli görevi, kamu düzenini korumak ve kamu yararını sağlamak amacıyla kamu hizmetlerini yürütmektir. Bu hizmetleri yerine getirebilmek için idare, bazı taşınır ve taşınmaz mallara ihtiyaç duyar. Maliklerinin rızası olmadan bu mallara el konulması, kamulaştırma ve acele kamulaştırma işlemleriyle mümkündür.

Kamulaştırma, idarenin kamu yararı amacıyla özel mülkiyetteki taşınmaz mala el koymasıdır. Anayasa'nın 46. maddesi ve Kamulaştırma Kanunu bu işlemin yasal dayanaklarını oluşturur. Kamulaştırma işlemi, idari ve icrai bir işlem olup yetki, sebep, amaç, konu ve usul unsurlarını içerir. İdare, yeterli ödenek temin ettikten sonra kamu yararı kararı alır, kamulaştırılacak taşınmazı belirler ve satın alma usulünü dener. Anlaşma sağlanamazsa, mahkemeye başvurarak kamulaştırma bedelinin tespitini ve taşınmazın idare adına tescilini talep eder.

Acele kamulaştırma, olağanüstü durumlarda veya kamu yararı bakımından ivedi olarak ihtiyaç duyulan taşınmazlara el konulmasıdır. Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi bu işlemi düzenler. Acele kamulaştırma, Cumhurbaşkanlığı kararıyla yapılır ve mahkemece belirlenen bedel bankaya yatırılarak taşınma-



the Expropriation Law regulates this process. Urgent expropriation is carried out by the President's decision, and the court-determined price is deposited into the bank to take possession of the property. The process is then completed by reverting to the ordinary expropriation procedure.

Both expropriation and urgent expropriation procedures aim to acquire immovable properties by the administration and make them public assets. In urgent expropriation, the stages other than determining the value of the property are completed later, and the property is taken possession of. Urgent expropriation is applied in extraordinary and exceptional situations where the expropriation process cannot be delayed.

BIBLIOGRAPHY

AHMET NOHUTÇU, Administrative Law, Ankara 2024, 31. Edition.

ALİ RIZA İLGEZDİ/ CEM GÜÇLÜ/ EREN SÖNMEZ, Urgent Expropriation Step by Step, Ocak 2019, 1. Edition.

CONSTITUTIONAL COURT GK., E. 2002/79, K. 2003/29, T. 09.04.2003.

CENK ŞAHİN, Urgent Expropriation, İstanbul 2018, Onikilevha, 1. Edition.

COUNCIL OF STATE İDDK., E. 2010/979, T. 13.01.2011.

COUNCIL OF STATE İDDK., E. 2015/4842, K. 2016/9, T. 18.01.2016.

ENDER ETHEM ATAY, Administrative Law, Ankara 2018, 6. Edition.

İSMET GİRİTLİ/ PERTEV BİLGEN/ TAYFUN AKGÜNER, Administrative Law, İstanbul 2008, 3. Edition.

MEHMET ALİ GÖLCÜKLÜ, Urgent Expropriation, Ankara 2017, 1. Edition.

MEHMET KARAARSLAN, Urgent Expropriation Procedure, İstanbul 2022, 1. Edition.

MELTEM KUTLU GÜRSEL, Expropriation Law, Ankara 2019, 3. Edition.

METİN GÜNDAY, Administrative Law, Ankara 2004, 9. Edition.

TAYFUN AKGÜNER, Administrative Law, İstanbul 2021, 9. Edition.

TURGUT TAN, Administrative Law, Ankara 2019, 8. Edition.

SUPREME COURT 12. HD., E. 2011/29006, K. 2012/14929, T. 03.05.2012.

SUPREME COURT 18. HD., E. 2014/15497, K. 2015/6166, T. 16.04.2015.

ZEHRA ODYAKMAZ/ ÜMİT KAYMAK, Administrative Law, İstanbul 2019, 21. Edition.

za el konulur. Daha sonra olağan kamulaştırma usulüne dönülerek süreç tamamlanır.

Kamulaştırma usulünde de acele kamulaştırma usulünde de taşınmazın idare tarafından kamulaştırılarak kamu malı haline getirilmesi amaçlanır. Acele kamulaştırmada, taşınmazın değerinin tespiti haricindeki aşamalar daha sonra tamamlanmak üzere taşınmaza el konulur. Kamulaştırma işleminin gecikmesi gerektiği olağanüstü ve istisnai durumlarda acele kamulaştırma uygulanır.

KAYNAKÇA

AHMET NOHUTÇU, İdare Hukuku, Ankara 2024, 31. Baskı.

ALİ RIZA İLGEZDİ/ CEM GÜÇLÜ/ EREN SÖNMEZ, Adım Adım Acele Kamulaştırma, Ocak 2019, 1. Baskı.

ANAYASA MAHKEMESİ GK., E. 2002/79, K. 2003/29, T. 09.04.2003.

CENK ŞAHİN, Acele Kamulaştırma, İstanbul 2018, Onikilevha Yayıncılık, 1. Baskı.

DANIŞTAY İDDK., E. 2010/979, T. 13.01.2011.

DANIŞTAY İDDK., E. 2015/4842, K. 2016/9, T. 18.01.2016.

ENDER ETHEM ATAY, İdare Hukuku, Ankara 2018, 6. Baskı.

İSMET GİRİTLİ/ PERTEV BİLGEN/ TAYFUN AKGÜNER, İdare Hukuku, İstanbul 2008, 3. Baskı.

MEHMET ALİ GÖLCÜKLÜ, Acele Kamulaştırma, Ankara 2017, 1. Baskı.

MEHMET KARAARSLAN, Acele Kamulaştırma Usulü, İstanbul 2022, 1. Baskı.

MELTEM KUTLU GÜRSEL, Kamulaştırma Hukuku, Ankara 2019, 3. Baskı.

METİN GÜNDAY, İdare Hukuku, Ankara 2004, 9. Baskı.

TAYFUN AKGÜNER, İdare Hukuku, İstanbul 2021, 9. Baskı.

TURGUT TAN, İdare Hukuku, Ankara 2019, 8. Baskı.

YARGITAY 12. HD., E. 2011/29006, K. 2012/14929, T. 03.05.2012.

YARGITAY 18. HD., E. 2014/15497, K. 2015/6166, T. 16.04.2015.

ZEHRA ODYAKMAZ/ ÜMİT KAYMAK, İdare Hukuku, İstanbul 2019, 21. Baskı.