



**T.C. ULAŖTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIĞI**



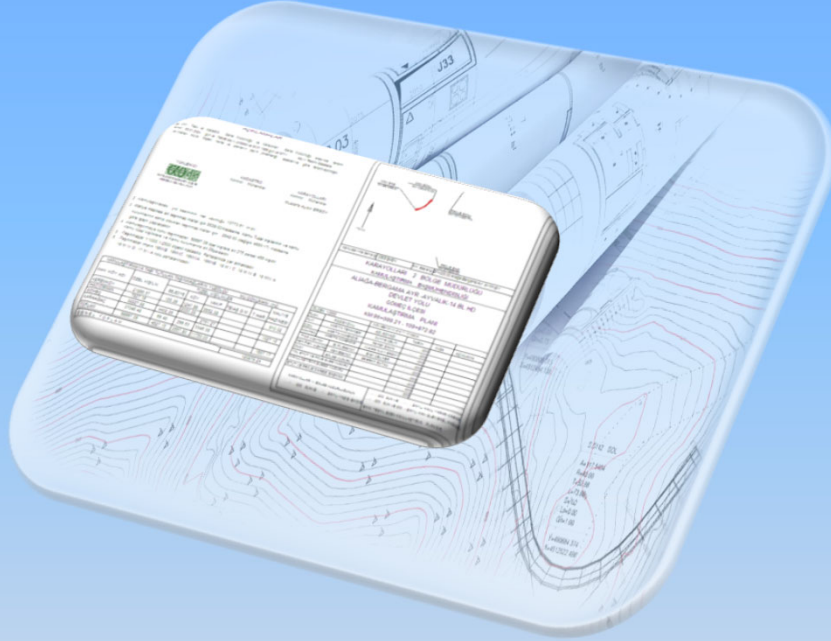
**KARAYOLLARI
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C. ULAŖTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TAŖINMAZLAR DAİRESİ BAŖKANLIĐI

KamulaŖtırma alıŖmalarında İŖlem Adımları

Haziran-2023





**T.C. ULAŖTIRMA VE
ALTYAPI BAKANLIğI**



**KARAYOLLARI
GENEL MÜDÜRLÜğÜ**

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜğÜ TARAFINDAN YAPILAN KAMULAŖTIRMA ÇALIŖMALARINDA İŖLEM ADIMLARI

**ANKARA
Haziran 2023**



1. ÖNSÖZ

2002 Yılında «Acil Eylem Planı» kapsamında yapımına başlanan bölünmüş yollar ile birlikte Karayolları Genel Müdürlüğünün yaptığı kamulaştırma işlemlerinde önemli bir artış olmuş, Nisan 2023 itibariyle Karayolları Genel Müdürlüğünün yol ağında yer alan toplam 68.689 km yolun 28.996 kilometresi bölünmüş hale getirilmiştir.

Yap-İşlet-Devret Modeli ile yapımına başlanan,

- İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolu (Osmangazi Köprüsü Dâhil)
- Kuzey Marmara Otoyolu (Yavuz Sultan Selim Köprüsü Dahil)
- Menemen-Aliğa-Çandarlı Otoyolu
- Ankara-Niğde Otoyolu
- Kınalı-Tekirdağ-Çanakkale-Balıkesir Otoyolu (Malkara-Çanakkale (1915 Çanakkale Köprüsü dâhil) Kesimi)

projeleri tamamlanmış,

- Aydın-Denizli Otoyolu
- Kuzey Marmara Otoyolu (8.Kesim Başakşehir-Nakkaş Arası)
- Mersin (Çeşmeli)-Erdemli-Silifke-Taşucu- Otoyolu (Çeşmeli-Kızkalesi)
- Sarıyer- Kilyos Tüneli
- Kınalı-Tekirdağ-Çanakkale-Savaştepe Otoyolu (Kınalı-Malkara)

Projeleri devam etmektedir.

Otoyollarının tamamlanması ile birlikte Ülkemizde önemli ticaret ve turizm merkezleri birbirine bağlanacak ve bu güzergahlar üzerinde yeni cazibe merkezleri oluşacaktır.

Bu projelerin hayata geçirilmesi için yol güzergahlarının mülkiyet/kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir.

Bu çalışmada Karayolları Genel Müdürlüğünce yapılan kamulaştırma işlemlerinde izlenen işlem adımları anlatılarak arazisi kamulaştırılan taşınmaz sahiplerinin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

2. KAMULAŖTIRMA

Anayasamızın Kamulaştırma başlıklı 46. Maddesinde «Devlet ve kamu tüzelkişileri; 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 idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.» hükmü yer almaktadır.

Madde içeriğinden de anlaşılacağı gibi Kamulaştırma; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazların, kamu yararı amacıyla, devlet veya bir kamu tüzel kişisinin kullanımına imkan sağlayan yasal bir yoldur.

Kamulaştırma mülkiyet, daimi ve müstakil üst ya da irtifak hakkı edinimi şeklinde yapılabilir.

3. KAMULAŖTIRMA İŖLEMLERİNDE NASIL BİR YOL İZLENMEKTEDİR?

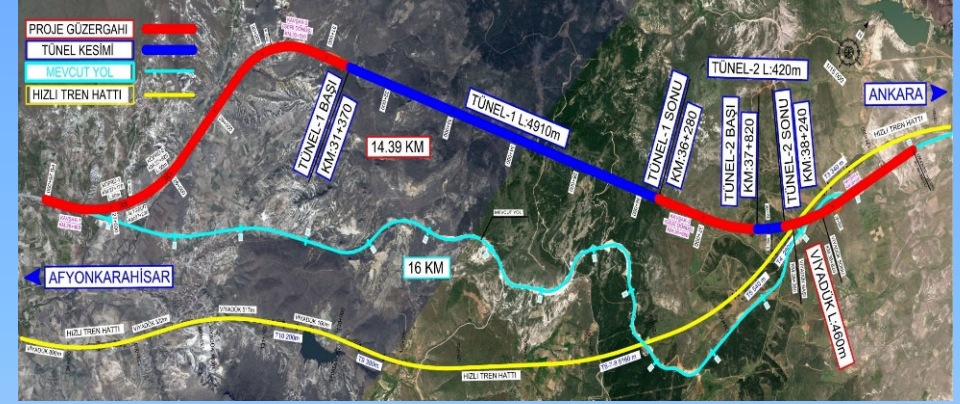
3.1. PROJELENDİRME

- Yolun ve yolla ilgili tesislerin inşa edileceği yerlerin projesi Karayolları Teknik Şartnamesi ve Karayolu Tasarım ölçütlerine göre hazırlanarak Karayolları Genel Müdürlüğünce onaylanır.



- Proje hazırlanırken yolun geçeceği güzergahtaki zemin, imar/yapılaşma, trafik yoğunluğu gibi pek çok ölçüt dikkate alınır.

Yol güzergahları projelendirilirken yolun zemin durumu, trafik yoğunluğu, güvenlik, seyahat konforu, imar/yapılaşma durumu, doğal yaşama olan etki, yol güzergahının ileriye dönük ihtiyaçları ve maliyet gibi ölçütler dikkate alınarak, fayda/maliyet analizleri yapılır ve bölgedeki taşınmaz maliklerinin mağduriyetini en aza indirecek en uygun projeye karar verilir.



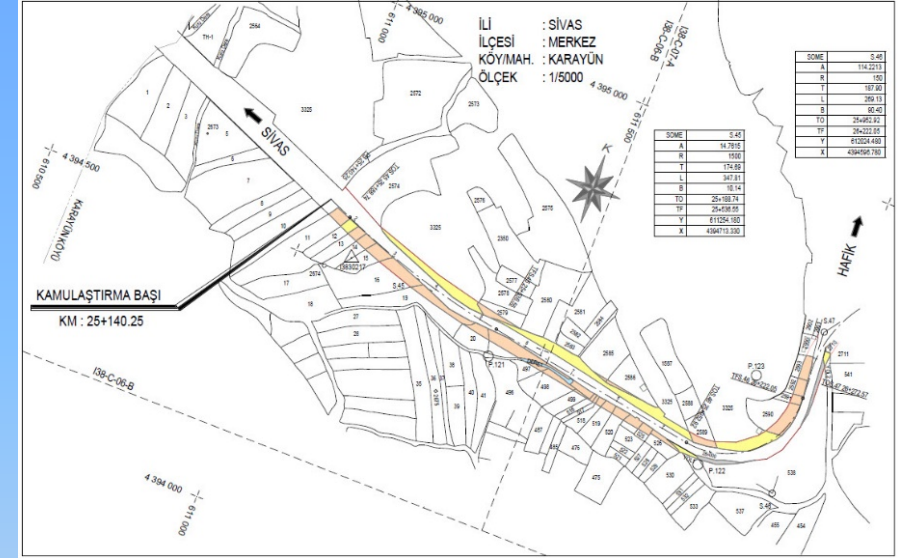
3.2. KAMULAŞTIRMA SINIRLARININ BELİRLENMESİ

Yol güzergahında kamulaştırma sınırları belirlenirken;

- ✓ Yol inşaatının yapımı için gerekli alanın belirlenmesi için yolun projesi mülkiyet sınırlarını gösteren kadastro paftası ile çakıştırılarak yol güzergahının geçeceği yerin mülkiyet durumu (özel mülk, orman, mera, hazine arazisi vs.) belirlenir.
- ✓ Sadece yol gövdesinin inşa edileceği yerler değil, yolun peyzaj ve ağaçlandırma sahası, kar yağışı yoğun olan bölgelerde yol gövdesinden uzaklaştırılan kar kümelerinin atılacağı alanlar, servis yolu için gerekli alanlar, emniyet sahası ve ileride genişletilmesi muhtemel olan yolların genişleme alanları da kamulaştırma sınırına dahil edilir. Tarım alanlarındaki özel ve tüzel kişiliklere ait taşınmazların yol inşaatından sonra arta kalan kısımları alan ve geometrik olarak tarım yapmaya elverişli değil ise bu kısımlar da kamulaştırma sınırları içerisine alınır.



- ✓ İmarlı sahalardaki özel ve tüzel kişiliklere ait taşınmazların yol inşaatından sonra arta kalan kısımları alan ve geometrik olarak yapılaşmaya uygun değil ise yine bu kısımlar da kamulaştırma sınırları içerisinde alınır.
- ✓ Kamulaştırma sınırlarının mümkün olduğu kadar girintisiz ve çıkıntısız, ilerde yol boyunda olması muhtemel yapılaşmayı olumsuz etkilemeyecek şekilde doğrusal şekilde belirlenmesine dikkat edilir.
- ✓ Kamulaştırma sınırları kesinleştirilmeden önce ihtiyaç yada talepler doğrultusunda duvar, alt/üst geçit talepleri proje birimlerinde yerinde tekrar değerlendirilerek kamulaştırma sınırları genişletilir yada daraltılır.
- ✓ Kamulaştırma sınırlarının son şekline karar verildikten sonra mülkiyet sınırlarının ve yüzölçümünün doğruluğunun tetkiki «Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği» kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün ilgili taşra biriminde kontrol edilir.
- ✓ Kontrol işlemleri tamamlandıktan sonra Karayolları Genel Müdürlüğüne gönderilen kamulaştırma planları için Kamu Yararı Kararı yada Kamulaştırma İşlemine Başlama Kararı alınır.
- ✓ Karar alındıktan sonra kamulaştırma işlemlerine fiilen başlanır.



3.3. KAMULAŞTIRMA AŞAMASINDA YAPILAN İŞLEMLER

- ✓ Karar alınmasını müteakip kamulaştırma planında yer alan taşınmazların tapu kütüğündeki beyanlar hanesine Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre şerh konur.
- ✓ Kanunun 7. Maddesine göre konulan bu şerh mülkiyeti kısıtlayıcı bir şerh olmayıp bilgilendirme amaçlı konulmaktadır. Yasa gereği 6 ay içerisinde idare kamulaştırma işlemine başlamaz ise şerh resen silinebilmektedir.
- ✓ İdare kamulaştırmaya konu taşınmaz malların kamulaştırma bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZ MALLARIN AYRINTILI CETVELİ																				
İl No	İlçe No	T.C. Sıra No	İlçe No	KADASTRO		Dış		İmar / Mücavir / Diğer Alan	Yüzölçümü		Kamulaştırma Alanı (m ²)		Sıra No	Alan No	NOT					
				Pafta No	Ada No	Tipi	Flah		Toplam	Plan	Kamulaştırma Alanı (m ²)	Diğer Alan (m ²)								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
			24/054	08-C-06-B		11	TARLA	TARLA	9902,00	9764,22	929,78	8841,22							TAPULU	TCKLeme İhtisali Hakkı Kanununda



- ✓ Komisyon kamulaştırmaya konu taşınmazın;
- Cins ve nevini,
 - Yüzölçümünü.
 - Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
 - Varsa vergi beyanını,
 - Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
 - Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.
 - Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
 - Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
 - Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,
- Esas tutarak düzenleyeceği raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit eder.
- ✓ Kamulaştırmaya konu taşınmazlar arazide tek tek görülür, üzerindeki ağaç, bina, kuyu, çit, duvar vs. müştemilat parsel ile birlikte, resimlenir ve tutanağa bağlanır. Müştemilata ilişkin bu tutanak komisyon üyeleri ile beraber tespit esnasında komisyona eşlik eden taşınmaz sahibi veya gerek görülürse muhtar tarafından da imzalanır.

TESPİT FORMU					
Karayolları Genel Müdürlüğü'nce.....yolu yapımı nedeniyle kamulaştırmaya tabii tutulan,..... İli, İlçesi, Mahallesi, Ada, Parsel No'lu taşınmazın özellikler ve üzerindeki ekili mahsul, dikili ağaçlar ve yapılar heyetimizce tespit edilmiştir.					
Taşınmazın Fiili Kullanım Durumu		Taban Suyu			
Verimli Toprak		Sel, Su Baskını, Deprem			
Taşlık Sorunu		Nüfus Yoğunluğu			
Ulaşım Durumu		Sulama Durumu			
Toprak Verimliliği		Uygulanan Mün. Sistemi			
İmar - Mücavir Alan Durumu		Kıyıya Rekreasyon Ala.Yakınlığı			
Topoğrafik Yapı (Eğimi,Yönü)		Parselin Yola Cephesi			
Belediye Hizmetlerinden Yararlanma Durumu					
	Var	Yok	Var	Yok	
Su Hizmeti			Aydınlatma Hizmetler		
Kanalizasyon Hizmeti			Diğer Hizmetler		
Çöp Toplama ve Çevre Temizliği			Arazilerin Etrafı Meskun mu?		
Ulaşım ve Yol Hizmetleri					
Taşınmazın Üzerindeki Tek Yıllık ve Çok Yıllık Ürünler					
Tek ve Çok Yıllık Ürünün Adı	Kamulaştırma Sınırı İçinde Kalan Alan	Adedi	Yaşı	Düşünceler	
Resmi ve Özel Kurumlardan Alınan Veriler (TL/m2)		Taşınmaz Üzerindeki Ağaçlar			
San. Tic. Odası		Cinsi	Yaşı	Miktarı	Düşünceler
Emlak Büroları					
Tapu Sicil Md.					
Belediye					
Muhtarlık					
Tarım					
Taşınmaz Üzerindeki Yapılar					
Cinsi	Yapı	Yaşı	Ölçüleri	Düşünceler	
Tarih					
KOMİSYON BAŞKANI	ÜYE	ÜYE	Taşınmaz Sahibi/Vekili		



T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI



KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

- ✓ Değerin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.
- ✓ Kadastro Müdürlüğünce onaylı kamu yararına esas planda yer alan kamulaştırmaya konu taşınmazların maliklerinin ölü olup olmadığı,
- ✓ Ölü ise mirasçılarının kimler olduğu ve adresleri,
- ✓ Ölü değil ise malik yada hissedarının ikamet adresleri MERNİS üzerinden ve diğer yöntemlerle araştırılır.
- ✓ Bu kişilerin adreslerine kamulaştırma görüşmesine çağrı için tebligat yapılır.
- ✓ Tebligatta görüşmenin yeri, tarihi, saati, tebligata konu parselde yapılacak kamulaştırma miktarı ve görüşmede istenen belgeler yer alır.

İkametgah Sorgu

T.C. Kimlik No *****
Adı *****
Soyadı *****
İl *****
İlçe *****
Mahalle/Köy *****
Dış Kapı No
İç Kapı No
Adres No *****

Yakınlık	T.C. No.	Ad	Soyad
➖ Kendisi	12345678901	.....	.....
Cilt No	*****		
B.S.N	*****		
Anne Ad	*****		
Baba Ad			
Doğum Tarihi			
Doğum Yeri			
Ölüm Tarihi			
➕ Eşi	*****	.....	.....
➕ Kızı	*****	.....	.....
➕ Oğlu	*****	.....	.....
➕ Oğlu	*****	.....	.....

(5 kayıt)

- ✓ Kamulaştırma görüşmeleri için taşınmaz sahiplerine tebligat ile veya İdare personeline bilgilendirme yapılır.
- ✓ İdare bu işlemler için hiçbir şekilde aracı, iş takipçisi, avukat, emlakçı vs. görevlendirmez yada yetkilendirmez.
- ✓ Bu tür beyanlar ile gelen kişilerden kimlik yada yetki belgesi sorulmalı, ibraz edilmemesi halinde ilgili kolluk birimlerine haber verilmelidir.



3.4. GÖRÜŞME ÖNCESİNDE YAPILMASI GEREKEN İŞLER

- ✓ Kamulaştırmaya konu taşınmaz (ölü) malik adına kayıtlı ise ölüm tarihine göre ilgili Mahkeme yada Noterden veraset ilamının alınması, Tapu Müdürlüğüne sunularak intikallerin yaptırılması, veraset ilişığının kesilerek alınacak yeni tapu kaydı ile görüşmeye katılım sağlanması,
- ✓ Üzerinde haciz, ipotek vb. takyidat bulunan taşınmazlardan süresi dolmuş olan yada kaldırılması mümkün olan şerhlerin kaldırılarak görüşmeye katılım sağlanması,
- ✓ Kısıtlılık hali devam eden malikler için ilgili mercilerden alınacak vasi yada kayyımlik belgesi ile katılım sağlanması,
- ✓ Maliklerin bir yada birkaçının vekalet vermesi halinde vekalet belgesinin aslının getirilmesi,
- ✓ Evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış taşınmazlarda fiili durum için hissedarlar arasında mutabakat sağlanarak bütün hissedarların görüşmeye ortak katılım sağlanması,
- ✓ Evvelce İdare tarafından taşınmaz sahibinden muvafakatname alınarak taşınmaza girilmiş ise evrakın vatandaşa verilen suretinin getirilmesi,
kamulaştırma işlemlerini hızlandıracaktır.

MUVAFAKAT TUTANAĞI

.....Yolunun Km:..... arasında yol inşaatı çalışmalarına başlanacaktır.

Karayolları .. Bölge Müdürlüğü tarafından bölünmüş yol için kamulaştırılacak olan taşınmazların bedellerinin kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmasından sonra ödenmesi kaydıyla; İşin acil olması sebebiyleİli,İlçesi,Köyü/Mahallesi sınırları içerisindeAda No.....Parsel Noda Tapuya kayıtlı..... vasıflı taşınmazın proje en kesitleri içinde kalan kısmına hemen girilecektir.(veya kamulaştırılan alan içerisinde kalan)

Söz konusu yolun Km:.....arasında yola rastlayan yukarıda tanımlanan taşınmazda Karayolları ...Bölge Müdürlüğünce yol yapım işine başlamasına, arazimiz ile arazi üzerinde bulunan mütemmim cüz bedellerine ilişkin haklarımızın saklı kalmak şartıyla kendi rızamızla muvafakat ediyorum/ediyoruz.

MÜLK SAHİBİ/ SAHIPLERİ	KÖY MUHTARI	**TCK.BÖLGE MD.YETKİLİSİ
Adı Soyadı	Adı Soyadı	Adı Soyadı

*Taşınmazın üzerindeki mütemmim cüzler aşağıdadır.

- 1).....
- 2).....
- 3).....
- 4).....
- 5).....

*Açıklamalar:

- 1- Arazide ekili olan türün, (Buğday, Fasulye, Mısır vs.)
- 2- Üzerindeki ağaç bilgileri (Cinsi, yaşı, adedi)
- 3- Yapı ve müstemilat (Yapı malzemesi, yaşı, ölçüleri)

**Kamulaştırma Başmühendisi (Arazi müh veya Kontrol Müh vs.)
Yapım Başmühendisi (Arazi mühendisi, Kontrol Şefi, Kontrol Müh. Vs.)



3.5. KAMULAŞTIRMA GÖRÜŞMESİ

- ✓ Görüşme öncesinde komisyon tarafından katılımcılara proje, yol yapım çalışmaları, kamulaştırma bedelinin nasıl tespit edildiği, taşınmazı kamulaştırılacak kişilerin hakları, görüşme tarihine kadar yapılan işler ve görüşme tarihinden sonra işleyecek sürece ilişkin genel bilgilendirme yapılır.
- ✓ Görüşmeler kamulaştırmaya konu taşınmazın malik yada hissedarları ile yapılır, bunun haricinde vekalet yada vasi belgesi olmadıkça üçüncü kişilerle görüşme yapılmaz, bilgi verilmez.
- ✓ Katılımcıların komisyonca teklif edilen tutarı kabul etmesi halinde taşınmaz malik yada hissedarları ile komisyon tarafından «**Satınalma Tutanağı**» imzalanır.
- ✓ Ayrıca kişinin alacağı kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka hesap bilgilerini içerir belge de doldurularak komisyona teslim edilir.
- ✓ Bedelin yatırılması istenen banka Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde faaliyet göstermeli ve hesap «vadesiz TL hesabı» olmalıdır. (Yabancı bankalara, döviz hesabına ve vadeli hesaplara kamulaştırma bedeli yatırılmaz.)
- ✓ Komisyonca belirtilen tutarın kabul edilmemesi halinde ise yine taşınmaz malik yada hissedarları ile komisyon tarafından müştereken «**Anlaşmazlık tutanağı**» imzalanır.
- ✓ Görüşmeler tamamlandıktan sonra tebligat ulaşıp görüşmeye katılmayan yada görüşmeye katılarak Satınalma yada Anlaşmazlık tutanağına imza atmayan kişiler için «**İmtina**» tutanağı düzenlenir.

Görüşmeler tamamlandıktan sonra tebligat ulaşıp görüşmeye katılmayan yada görüşmeye katılarak Satınalma yada Anlaşmazlık tutanağına imza atmayan kişiler için «Durum Tespit» tutanağı düzenlenir. Bu kişiler için «Anlaşmazlık Tutanağına» imza atan taşınmaz malikleri gibi Kanunun 10. Maddesine göre işlem yapılır.

3.6. GÖRÜŞMEDEN SONRA YAPILAN İŞLER

- ✓ Anlaşma sağlanan taşınmazların maliklerince imzalanan «Satınalma Tutanağı» tapuda Karayolları Genel Müdürlüğü adına yapılacak tescil işleminin hukuki dayanağı olup satınalma tutanakları tescil bildirimleri ile birlikte ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilir.
- ✓ Tapu Müdürlüğünce Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescil/terkin işlemleri tamamlandıktan sonra satınalma tutanağında yer alan kamulaştırma bedelleri ilgililerine ödenir. Ödeme 45 gün içerisinde gerçekleştirilir. *(Ancak hak sahibi tarafından beyan edilen Banka ve hesap bilgilerinde hata ve/veya tapu kaydında takyidat olması vb. durumlarda bu süre 45 günü geçebilir.)*
- ✓ Anlaşmazlık yada imtina tutanağı düzenlenen taşınmazlarda kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan kısmın Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescili/terkini için ilgili Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açılır.
- ✓ Mahkeme tarafından tespit edilen bedel taşınmaz sahibine ödenmek üzere bankaya yatırılır.



- ✓ KamulaŖtırma Kanununun 10. Maddesine göre açılan bu davanın yerel mahkemede sonuçlanması ile birlikte kamulaŖtırmaya konu yer Karayolları Genel Müdürlüğü Mülkiyetine geçer.
- ✓ Yerel Mahkemece verilen bu karar tescil yönünden kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.
- ✓ Açılan davanın 4 aydan uzun sürmesi halinde 4 aydan sonra geçen süre için kamulaŖtırma bedeline ilave olarak yasal faiz de ödenir.
- ✓ Davaya ilişkin bütün masraflar kamulaŖtırmayı yapan Karayolları Genel Müdürlüğüne ait olup, sadece kararda vekalet ücretine hükmedilmesi halinde taşınmaz sahibinden vekalet ücreti tahsil edilir.

3.7. KAMULAŖTIRMA İLE İLGİLİ BİLİNMESİ GEREKEN HUSUSLAR

- ✓ KamulaŖtırılan taşınmazların sahiplerinin İdarece teklif edilen bedeli kabul etmeleri halinde «Tezyidi Bedel» (Bedel Arttırma) davası açamazlar. Başka bir hak talebinde bulunamazlar.
- ✓ KamulaŖtırılan taşınmazların sahipleri teklif edilen bedeli kabul etmemeleri halinde de kamulaŖtırma bedeli için dava açamazlar. KamulaŖtırma bedelinin tespiti için dava açma yetkisi ve görevi kamulaŖtırmayı yapan İdareye aittir.
- ✓ Mahkemece 10. madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz mal başkasına devir ve ferağ veya temlik edilemez. Mahkemece bu durumun önüne geçmek için KamulaŖtırma Kanununun 31/b Maddesine göre Ŗerh konur.

- ✓ Bu Ŗerh Kamu Yararı Kararı Kararından sonra Kanunun 7. Maddesine göre konan Ŗerhten farklı olup Ŗerhin kaldırılması ancak ilgili Mahkemenin talimatı ile mümkündür.
- ✓ Dava sırasında bilirkiŖiler, kendilerine mahkemece takdir edilen ücret dışında herhangi bir suretle çıkar sağlayamazlar,
- ✓ Dava giderleri avukat veya dava vekilleri veya onlar adına hareket edenler tarafından kabullenilemez,
- ✓ KamulaŖtırma bedelinin tamamı veya bir kısmı nakden veya başka bir Ŗekilde, avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenler tarafından mal sahibine önceden ödenemez,
- ✓ KamulaŖtırma bedelinin tamamı veya bir kısmı avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenlere ait olacağı kararlaŖtırılmaz,
- ✓ Bu fiiller avukat veya dava vekillerince bizzat veya aracı ile mal sahibine teklif edilemez veya bunlara yardımcı olunamaz,
- ✓ KamulaŖtırmaya konu taşınmazın bir kısmı kamulaŖtırılıyor ve arta kalan kısmın kamulaŖtırılması isteniyor ise 3.3 te belirtilen tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde İdareye başvuru yapılması gerekmektedir. Bu süre geçtikten sonra yapılan başvurular dikkate alınmaz.
- ✓ Kamu yararı kararının ilanından sonra kamulaŖtırmaya konu yere dikilen ağaçlar ve yapılan binalar kamulaŖtırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz.



4. SIKÇA SORULAN SORULAR

- ✓ Yukarıda izah edilen hususlar haricinde kamulaŖtırmadan etkilenen hak sahiplerince sorulması muhtemel sorular ve cevapları aŖađıda verilmektedir.
- ✓ Bunların haricindeki soru ve bilgi talepleriniz için internet, posta ve telefon ile Karayolları Genel Müdürlüğüne ulaŖılabilir.

1. KamulaŖtırma iŖleminin Yasal Dayanağı Nedir?

KamulaŖtırma Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 46. Maddesi kapsamında 2942 Sayılı KamulaŖtırma Kanunu hükümlerine göre yapılmaktadır.

2. KamulaŖtırma bedelini kabul etmediđim durumda ne olacak?

KamulaŖtırma görüşmesinde maliklerin teklif edilen kamulaŖtırma bedelini kabul etmeme hakkı bulunmaktadır. Bu durumda KGM tarafından kamulaŖtırma bedelinin tespiti amacıyla ilgili Asliye Hukuk Mahkemesi'ne bedel tespit ve tescil davası açılır ve Mahkemece kamulaŖtırma bedelinin belirlenmesi talep edilir. Mahkeme atayacağı bilirkiŖiler yardımıyla yerinde keŖif yaparak kamulaŖtırma bedelini tespit eder.

3. Yerel Mahkemenin verdiđi kararı temyiz edebilir miyim?

Yerel Mahkemenin verdiđi kararda tescil hükmü kesin olup bedel yönü ile temyiz mümkündür.

4. KamulaŖtırmaya karŖı İdari Yargıda dava açılabilir mi?

KamulaŖtırma iŖleminin iptaline iliŖkin İdari Yargıda, 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, dava açılabilir.

5. KamulaŖtırma görüşmesinde teklif edilen bedeli kabul ettikten sonra bedel arttırma (tezyidi bedel davası açılabilir mi?)

Bedel kabul edildikten sonra tezyidi bedel davası açılmaz.

6. Arazimde toplulaŖtırma yapıldı, yeni tapumu aldım. Eskiden benim olan yer yolda kaldı. Herhangi bir hak yada alacağım var mı?

Mülkiyete iliŖkin herhangi bir hak ve alacağınız yoktur. Ancak yola isabet eden kesimde yer alan ağaç, bina, kuyu, duvar, ekili ürün vs. müŖtemilatın bedeli ödenir. Aynı durum İmar Kanununun 18. Madde uygulaması sonucu yolda kalan müŖtemilat için de geçerlidir.

7. Satınalma tutanağı imzaladıktan sonra iŖlemler için tekrar Tapu Müdürlüğüne gitmem gerekir mi?

Satınalma tutanağı taŖınmaz sahibinin tapuda tescil veya terkinine dair kabul beyanını içerdikten sonra tekrar tapu müdürlüğüne gitmenize gerek yoktur.



8. Kamulaştırma görüşmesinde teklif edilen bedeli taşınmaz sahibi/hissedarı olarak kabul ettim. Kamulaştırma bedelinin bir kısmının 3. bir kişiye ödenmesini talep edebilir miyim?

Anlaşma sonucu ödenmesi gereken bedel sadece taşınmazın sahibine yada hissedarına ödenir. Bunun haricinde bir icra, vergi borcu yada sigorta alacağı var ise resen kesilir ve kalan kısım tarafınıza ödenir.

9. Kamulaştırma bedeli yasal vekilimin hesabına yatırılabilir mi?

Verilen vekalette kamulaştırma bedelinin alınmasına ilişkin net hüküm var ise mümkündür.

10. Anlaşma yada Mahkeme sonucu bankaya adıma yatırılan kamulaştırma bedelini almaz isem ne olur?

Alacağınız bedel 10 yıl süre ile bankada bekler. Sonrasında Bankacılık Mevzuatı gereği TMSF'na devrolunur. Bunun için sonrasında İdaremizden herhangi bir hak talebinde bulunamazsınız.

11. Arazimin tapu kütüğünde haciz/ipotek/vergi borcu/temlik nedeniyle şerh var Kamulaştırma bedeli kime ödenir?

Tapu kütüğündeki şerh sahibinin muvafakati istenir. Bu muvafakat alınmaz ise kamulaştırma bedelinin borç kadar olanı şerh sahibine ödenir ve alacağınızdan düşülür.

12. Parselimde Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre şerh var. Kaldırılabilir miyim?

Kamulaştırma Kanununun 4650 Sayılı Kanun ile değiştirilmesinden sonra konulan şerhler Kanunun 10. Maddesine göre açılan davadan sonra Mahkemece konulmuş olduğundan kaldırılması Mahkeme Kararı ile mümkündür. 10. Madde davası sonucu hükmedilen kararın Tapu Müdürlüğüne ibraz edilerek infazın gerçekleştirilmesinden sonra kaldırılabilir.

Eğer 4650 sayılı Kanundan önce konulmuş ise ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğüne başvuru yapılarak şerh gerekçesi araştırılır. Şerhin gerekçesi ortadan kaldırıldıktan sonra şerhin kaldırılması mümkündür.

13. Karayolları Genel Müdürlüğü aleyhine açtığım dava Kamulaştırma Kanununun 38. Maddesi kapsamında reddedilmişti. Son yasal düzenlemeler ile herhangi bir hak ve alacağım var mıdır?

Kamulaştırmada zaman aşımını düzenleyen Kamulaştırma Kanununun 38. Maddesi, Anayasa Mahkemesinin 10/4/2003 tarih ve E.2002/112, K.2003/33 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Son olarak 6487 Sayılı Kanun ile konu yeniden düzenlenmiştir.

İlgili Karayolları Bölge Müdürlüğüne müracaat ederek uzlaşma başvurusunda bulunabilirsiniz. Kanunda belirtilen şartlar oluşmuş ise talebiniz değerlendirilecektir.



14. Hazine arazisini kullanıyorum, ürün bedeli alabilir miyim?

Araziye girmeden önce Ecr-i misil belgesini ibraz etmek yada muhtar ve azaların imzaları ile durum tutanak altına alınmak kaydıyla sadece ürün bedeli alabilirsiniz.

15.Mera arazisini kullanıyorum, ürün bedeli alabilecek miyim?

Mera arazisi üzerindeki yapı, ürün ve müstemilat için işgalciye ödeme yapılamaz.

16. Devlet ormanı vasfındaki araziyi kullanıyorum, ürün bedeli alabilir miyim?

Orman arazisi üzerindeki yapı, ürün ve müstemilat için işgalciye ödeme yapılamaz.

17. Kamulaştırılan yerde binam ve ağacım var. Bunların enkazını alabilir miyim?

Kamulaştırma bedeli müstemilatın tümü için hesaplanır. Kamulaştırma görüşmesinde enkazı istediğinizi beyan ederseniz hesaplama ona göre yapılır. Tutanağa not düşülür ve işlemler buna göre devam ettirilir.

18. Bedel tespit ve tescil davasında ortaya çıkan masraflar için tarafıma borç oluşur mu?

Kanunun 10. Maddesine göre açılan davalarda dava masrafları kamulaştırmayı yapan idareye aittir. Ancak dava sonucu Mahkeme kararında vekalet ücretine hükmedilir ise bu ücret tarafınızca ödenir.

19. Kamulaştırılan parsel Köy Tüzel Kişiliğine ait. Bu taşınmaz nasıl kamulaştırılacak?

Köy Tüzel Kişiliğinin arazi devrine ilişkin kararı karar defterine kayıt edilir. İllerde vali, İlçelerde kaymakam tarafından onaylandıktan sonra karar İdareye sunulur. Kamulaştırma bedeli Köy Tüzel Kişiliği hesabına yatırılır.

20. Arazimden yol geçeceğini öğrendim. Kamulaştırma işlemleri için Karayolları Genel Müdürlüğüne adres bildirmeme gerek var mı?

Kamulaştırılacak parsellerin mülkiyet bilgileri ilgili TAKBİS üzerinden, maliklerin adres bilgileri ise MERNİS üzerinden elektronik olarak alınmaktadır. Sadece adres değişikliklerinin Muhtarlıklara bildirilmesi yeterlidir.

21. Kanunun 10. Maddesine göre açılan davanın sonucunda aldığım bedel Yargıtay/İstinaf Mahkemesince bozuldu. Bedel düştü. Ne yapmam gerekir?

Kesinleşme kararının tarafınıza tebliğinden sonra ilgili Bölge Müdürlüğüne müracaat ederek fark bedelini iade etmeniz gerekir. Aksi takdirde Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre işlem yapılır.

22. Görüşme tarihinden önce yada sonra kamulaştırmaya ilişkin telefonla bilgi alabilir miyim?

Kamulaştırmaya ilişkin bilgiler kişiye özel bilgiler olduğundan telefonla bilgi verilmez. Kamulaştırmayı yapan idareye kimlik belgeniz ile birlikte şahsen yada dilekçe ile; vekaleten yada vasi belgesi ile işlem yapıyorsanız vekalet/vasi belgesi aslı ile müracaat etmeniz gerekir.



23. Tapuda davalı taşınmazın bedeli nasıl ödenir?

Taşınmazın tapu kaydında malik hanesi «Davalı» olarak görünüyorsa taşınmazın kamulaştırmaya konu kısmı için Kanunun 18. Maddesine göre dava açılır. Bu kısımdaki hak ve alacaklar bedele dönüşür ve kamulaştırma bedeli üçer aylık vadeli hesaba yatırılır. İhtilaf çözüldüğü zaman Mahkemenin talimatı ile bu bedel hak sahibine ödenir.

24. Kamulaştırmaya ilişkin bilgi-belge talep ederken hangi evraklar istenmektedir?

Karayolları Genel Müdürlüğünden bilgi-belge talep ederken dilekçeniz ekine sormak istediğiniz taşınmazın tapu yada tapu kaydının fotokopisi eklemeniz yada başvurunuzda sorulan taşınmazın il, ilçe, mahalle/köy, ada, parsel bilgilerinin açıkça yazılması talebinizin karşılanmasını hızlandıracaktır.

Soracağınız taşınmaz tapuda halen mirasçısı olduğunuz kişi adına kayıtlı ise mirasçının veraset ilamının da eklenmesi ve bu ilamda sizin mirasçı olduğunuzun açıkça belirtilmiş olması gerekmektedir.

25. İdarenin gönderdiği tebligatta belirtilen yer ve saatte kamulaştırma görüşmesine katılamadım/katılmaya-çağım. Ne yapmalıyım?

Belirtilen yer ve tarihte görüşmeye katılmamanız halinde Kanunun 10. Maddesine göre bedel tespit ve tescil davası açılır. Ancak tebligatta belirtilen telefon numarasını arayarak makul bir sürede görüşmeye katılacağınızı bildirirseniz dava açma işlemi geçici olarak bekletilir. Yine katılım sağlanmaz ise dava açılır.

27. Yurt dışında ikamet ediyorum. Yakın zamanda Türkiye'ye gelemeyeceğim. Ne yapmalıyım?

Bu durumda da 26. maddede belirtildiği gibi belirtilen yer ve tarihte görüşmeye katılmamanız halinde Kanunun 10. Maddesine göre bedel tespit ve tescil davası açılır. İdareye posta, telefon, e-posta gibi usullerle ulaşılarak makul bir sürede görüşmeye katılacağınızı bildirirseniz dava açma işlemi geçici olarak bekletilir. Yine katılım sağlanmaz ise dava açılır.

28. Sahibi olduğum parsel için Resmi Gazetede acele kamulaştırma kararı yayınlandı. Ekindeki listede parselim de var. Bundan sonraki işlemler nasıl olacak?

İdare taşınmazın kamulaştırmaya konu kısmına «El koyma» kararı alınması için ilgili Mahkemeye başvurur. Mahkeme yedi gün içinde kıymet takdirini yaptırarak el koyma kararını verir. İdare takdir edilen bedeli yatırıp ödeme yaptığına dair dekontu Mahkemeye sunarak taşınmaza girer.

Bu bedel taşınmazın gerçek kamulaştırma bedeli olmayıp sadece el koyma bedelidir.

Sonrasında Kanunun 10. Maddesine göre açılacak dava neticesinde kamulaştırma bedeli kesinleşir. Kesinleşen bu bedel ile el koyma bedeli arasında ortaya fark çıkar ise mahsuplaşılır.



28. İdarenin açtığı bedel tespit ve tescil davasının gerekçeli kararı tarafıma tebliğ edildi. Dava kapsamında yatırılan kamulaştırma bedelini çekip kullanabilir miyim?

Kamulaştırma bedelinin bankadan çekilmesi tamamen Mahkemenin tasarrufundadır. Mahkeme kararında bedelin tarafınıza ödenmesi için bankaya müzekkere yazılması hükmü yer almaktadır. Ancak bankaya müzekkere yazılmamış yada yazılan müzekkere bankaya ulaşmamış ise mahkeme kaleminden konu çözümlenebilir.

29. Kamulaştırmaya işlemleri sonucunda bütün işlemler tamamlanmış ve bedel tarafıma ödenmiştir. Ancak kamulaştırılan yerde kamulaştırma amacına yönelik hiçbir işlem yapılmamıştır. Kamulaştırılan yeri geri alabilir miyim?

Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçuları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.

Ancak yol inşaat ve emniyet sahası için kamulaştırılan yerlerde emniyet sahası içinde kalan yerler için bu usul uygulanmaz.

30. Kamulaştırılan kısımda evim/işyerim vb. bulunmaktadır. Binayı ne kadar zamanda boşaltmalıyım?

Kamulaştırma bedelinin ödenmesine müteakip kamulaştırılan alandaki yapının 15 gün içinde boşaltılması gerekmektedir. Aksi taktirde icra hükümleri uygulanır. Ancak yapının boşaltılmasına engel mücbir sebepler (mevsimsel koşullar, doğal afet vb.) var ise İdareye bilgi verilmesi gerekir.

31. Kamulaştırmaya konu yerde hissedarlardan biriyim ve diğer hissedarlar ile ortaklığın giderilmesi davası devam etmekte. Kamulaştırma bedelini nasıl alabilirim?

İdarece Kanunun 10. Maddesine göre dava açılarak kamulaştırılan yerin bedeli Mahkemece hesaplanır. Bu bedelin kime ne oranda ödeneceğine, ortaklığın giderilmesi davasında ki Mahkemece karar verilir.

32. Kamulaştırmaya konu yerin tapu kaydındaki maliki «davalı» görünmekte ve davalı/davacılarından biri benim. Kamulaştırma bedeli alabilir miyim?

Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde, idarece 10 uncu madde uyarınca kamulaştırma davası açılır. Mahkemece, taşınmaz mal hakkındaki mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm taraflarına tebligat yapılır. Kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi üzerine, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere idarece mahkemenin belirttiği bankaya yatırılır. Mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın sonucunda, hak sahibi olduğuna mahkemece karar verilen kişinin müracaatı üzerine kamulaştırma bedelini tespit eden mahkemenin, paranın bu hak sahibine ödenmesi için bankaya yazacağı talimat üzerine para hak sahibine ödenir.