



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-23294678-010.06.02-12083158

29.04.2024

Konu : Kamulaştırma Uygulamaları

GENELGE

2024/3

- İlgi : a) 09.05.1984 tarihli 1467 sayılı Genelge.
b) 31.03.1986 tarihli 4-1-13-2/66-1751-78 sayılı Duyuru.
c) 27.03.1993 tarihli 4-1-13-2-1771-1777 sayılı Duyuru.
ç) 08.12.1995 tarihli 1995/13 sayılı Genelge.
d) 03.08.2001 tarihli 2001/10 sayılı Genelge.
e) 09.07.2002 tarihli 134-2366 sayılı Duyuru.
f) 21.04.2003 tarihli 2003/7 sayılı Genelge.
g) 20.06.2003 tarihli 152-2026 sayılı Duyuru.
ğ) 26.01.2004 tarihli 152-430 sayılı Duyuru.
h) 11.05.2011 tarihli B.09.1.TKG0100001-074/278-3612 sayılı Duyuru.
ı) 11.03.2013 tarihli 23294678-010-07-44-2013 sayılı Duyuru.
i) 19.10.2016 tarihli 23294678-010.07.02-E.2223665 sayılı Duyuru.
j) 26.10.2016 tarihli 23294678-010.07.02-E.2346143 sayılı Duyuru.
k) 29.12.2016 tarihli 23294678-010.07.02-E.2822830 sayılı Duyuru.
l) 14.02.2017 tarihli 23294678-010.07.02(120.14)-E.311162 sayılı Duyuru.
m) 03.03.2017 tarihli 23294678-010.07.02-E.482976 sayılı Duyuru.
n) 18.07.2018 tarihli ve 23294678-010.07.02-E.1995086 sayılı Duyuru.

I- GİRİŞ

04.11.1983 tarihli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Kanun) kamulaştırma öncesi işlemler, kamulaştırma usulleri ve tapuda ferağ verilmesi işlemleri açısından farklı tarihlerde birçok değişikliğe uğramış ve bu değişiklikler kapsamında uygulamaya yön vermek için çeşitli Genelge ve Duyurular yayımlanmıştır.

Bu Genelge ile Kanunda farklı tarihlerde yapılan değişiklikler de dikkate alınarak kamulaştırmaya ilişkin işlemlerde uygulama birliğinin sağlanması amaçlanmaktadır.

II- KAMULAŞTIRMA KARARI VE TESCİL ÖNCESİ İŞLEMLER

1- Genel Olarak

Kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan Devlet, kamu tüzelkişileri, kamu kurum ve kuruluşları yapmakla yükümlü buldukları kamu hizmetlerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını kamulaştırabilir. Özel kanunlarda açık hüküm bulunması halinde gerçek





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



kişiler veya özel hukuk tüzel kişilikleri lehine, kamu yararı amacıyla yürüttükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları kamu tüzelkişileri tarafından kamulaştırma yapılabilir. Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.

2- Kamulaştırma Öncesi İdari Şerh (7 nci Madde Belirtmesi)

a) İdari Şerh Verilmesi ve Sonuçları

Kamulaştırmayı yapan idare (İdare), kamulaştırılacak veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmazların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir haritasını yapar veya yaptırır. Söz konusu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit eder. Bu işlemler kapsamında tapu kayıtlarının ilgili idareler tarafından harç bağışıklığı bulunmaması durumunda gerekli harç ve döner sermaye ücretinin ödenmesi suretiyle alınması veya bu kayıtların veri paylaşımı protokolü gereğince elektronik ortamda paylaşımı mümkündür.

İdare tarafından kamulaştırma kararı verildikten sonra, kamulaştırma kararının tapu siciline şerh verilmesi için tapu müdürlüğüne bildirilmesi üzerine tapu sicilinin beyanlar sütununa kamulaştırmaya ilişkin 7 nci madde belirtmesi yapılır. Bildirim tarihinden itibaren mülkiyette veya sınırlı ayni haklarda meydana gelecek değişiklikler tapu müdürlüğüne İdareye bildirilir.

Kamu tüzelkişilerinin ve kamu kurumlarının sahip oldukları taşınmazlar ile ilgili İdarenin 7 nci madde belirtmesi talepleri karşılanmaz.

b) Kamulaştırılacak Taşınmazda İdarenin İfraz/Cins Değişikliği Talepleri

Taşınmaz üzerinde Kanunun 7 nci maddesi gereğince belirtme bulunması şartıyla kamulaştırma öncesi İdarenin değişiklik taleplerini içeren yazısı ve tescil bildiriminde ifraz ve cins değişikliği işlemi talebinin açıkça belirtilmesi ve işlemde doğacak hukuki sorumluluğun kabul edilmesi halinde idarenin tek taraflı talebi ile kamulaştırılacak taşınmazın ifrazının/cins değişikliğinin yapılması mümkündür. Taşınmaz üzerindeki 7 nci madde belirtmesi ifraz sonrası yalnızca kamulaştırılacak kısma taşınır. Kadastro müdürlüğüne düzenlenecek tescil bildirim gereğince ifraz suretiyle tescil edilen taşınmazlar mevcut malikleri adına tescil edilir. İfraz ve cins değişikliği işlemi sonrasında da tapu müdürlüğüne taşınmazın ilgililerine bilgi verilmesi gerekir. Taşınmazda 7 nci madde belirtmesi ve ifraz ve cins değişikliği işlemlerinin birlikte talep edilmesi halinde öncelikli olarak 7 nci madde belirtmesi yapılarak işlemlere yön verilir.

Taşınmaz üzerinde Kanunun 31/b maddesi gereğince şerh bulunması durumunda İdarenin ifraz ve cins değişikliği talebi herhangi bir sorumluluk beyanı aranılmadan karşılanır.

Kanunun 12 nci maddesi gereğince yapılan kısmi kamulaştırma işlemleri ifraz işlemini zorunlu kıldığından 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerince il idare kurulu ya da belediye encümeni kararı alınmasına gerek yoktur.





c) İdari Şerhin Terkini

ca- 4650 sayılı Kanundan Sonra Konulan İdari Şerhler

Kanunun 7 nci maddesinde 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yapılan değişiklik ile İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle İdare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu müdürlüğüne ibraz edilmediği takdirde, bu şerhin tapu müdürlüğüne resen sicilden terkin edileceği düzenlenmiştir.

Tapu müdürlüğüne belirtme yapıldığı tarihten itibaren altı ay içinde, Kanunun 10 uncu maddesine göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle İdare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinden alınacak belgenin İdarece ibraz edilmemesi halinde belirtmenin;

-Taşınmazda yapılan herhangi bir işlem sırasında işlemin tarih ve yevmiyesi ile,

-Herhangi bir işlem talebi olmadan tapu müdürlüğüne tespiti halinde ise yevmiye numarası alınmak suretiyle,

-Aynı tarih ve yevmiye ile birden fazla taşınmaza 7 nci madde belirtmesi konulmuşsa tapu müdürlüğüne tespit edilmesi halinde aynı tarih ve yevmiye ile taşınmazların tamamından,

harç tahsil edilmeksizin resen sicilden terkin edilmesi, işlem sonucundan İdareye bilgi verilmesi gerekir.

Ancak İdare tarafından dava açıldığına ilişkin belgenin ibrazı halinde mahkeme tarafından 31/b şerhi konuluncaya kadar 7 nci madde belirtmesinin terkin edilmemesi yönünde belirtme yapılması gerekir.

cb- 4650 sayılı Kanundan Önce Konulan İdari Şerhler

4650 sayılı Kanun ile Kanuna eklenen Geçici Madde 1 gereğince 4650 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden önce verilmiş olan kamu yararı ve kamulaştırma kararları geçerli olup İdarece henüz kıymet takdir edilmemiş olan işlerde, kıymet takdir işlemleri ile sonraki işlemler 4650 sayılı Kanunun değişiklik yapan hükümlerine göre yapılır.

Bu sebeple, 4650 sayılı Kanunun yayımı tarihi olan 05.05.2001 tarihinden önce taşınmaz üzerine 7 nci madde gereğince belirtme yapılmış ise, tapu müdürlüğüne İdareye Kanunun mülga 13 üncü maddesi gereğince maliklere tebligat yapılıp yapılmadığının sorularak 30 gün içinde cevap verilmezse tebligat yapılmamış sayılacağı ve belirtmenin sicilden terkin edileceğinin bildirilmesi, İdare tarafından tebligat yapıldığının bildirilmesi halinde belirtmenin terkin edilmemesi, tebligatın yapılmadığının bildirilmesi ya da ilgili İdarece 30 gün içerisinde cevap verilmemesi halinde tebligat yapılmamış kabul edilerek belirtmenin sicilden terkin edilmesi gerekir.

III- KAMULAŞTIRMA USULLERİ

1- Satın Alma

İdare tarafından kamulaştırmalarda satın alma usulü öncelikle uygulanır. Kanunun 8 inci maddesinin 6745 sayılı Kanunla değişik 5 ve 6 ncı fıkraları kapsamında; bedelde veya trampada





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



anlaşmaya varılması hâlinde yapılan anlaşmaya ilişkin düzenlenen anlaşma tutanağı malikin ferağ beyanı ve tapuda İdare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır.

a) Anlaşma Tutanağı

Taşınmaz esaslı olarak düzenlenecek anlaşma tutanağında; kamulaştırılan taşınmazın tüm hukuki ve fiili vasıflarını, kamulaştırma bedelini, malikin kimlik bilgilerini (T.C kimlik numarası, ad soyad, baba adı, doğum tarihi), tutanak vekil tarafından imzalanmış ise vekaletin ait olduğu noter, vekaletname tarihi ve yevmiye numarası, taşınmazdaki hissesi ve hisseye isabet eden kamulaştırma bedeli, taşınmazın tapuya tescili/terkinine dair kabul beyanlarını içermesi ve malik veya yetkili temsilcisi ile komisyon üyelerinin imzasının ve İdarenin mührünün bulunması,

Taşınmazın bir kısmı kamulaştırılıyorsa ve daha önce İdare tarafından ifraz işlemi yapılmamışsa taraflardan birinin ifraz talep etmesi, ifraz talepli anlaşmaya varılarak ifrazın talep ve kabul edildiği beyanının anlaşma tutanağında belirtilmesi ve kadastro tescil bildiriminin anlaşma tutanağı ile birlikte gönderilmesi halinde ifraz işleminin yapılması,

Kamulaştırmaya konu taşınmazda intifa/sükna hakkı, muhdesat bulunuyorsa anlaşma tutanağına bunların lehtarının da imzasının alınması,

Anlaşma tutanağında taşınmaz bilgileri bölümünün, taşınmaz hak sahibi bilgileri bölümünün veya diğer sütunlardan birinin yetersiz kalması durumlarında sadece dolan sütunlar için ek sayfa düzenlenmesi, her sayfaya sayfa numarası verilerek önceki sayfanın devamı olduğunun gösterilmesi,

Anlaşma tutanağının beyan kısmında *"Yukarıda tüm hukuki ve fiili vasıfları yazılı taşınmaz/taşınmazların, bağımsız bölüm/bölümlerin kamulaştırma tarihindeki nitelikleri dikkate alınarak.../.../...tarihinde idare ile yukarıda kimlik bilgileri bulunan.....arasında uzlaşma görüşmeleri yapılmış ve yapılan anlaşma sonucu pazarlıkla ve anlaşarak satılması/trampa edilmesi suretiyle yukarıda yazılı bedel/bedeller üzerinde taraflar arasında uzlaşmaya varılmıştır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8'inci maddesi gereğince kamulaştırma işleminin tapu siciline tescil ve terkinini kabul ediyoruz."* ifadesine yer verilmesi gerekir.

Tapu müdürlüğünde yapılacak işlemin hukuki sebebini oluşturan anlaşma tutanağının EK-1 de yer alan örneğe uygun içeriğe sahip olması gerekmektedir birlikte, yukarıda açıklanan hususları ihtiva eden benzer anlaşma tutanaklarının düzenlenmesi durumunda da tescil mümkündür.

Anlaşma tutanağında vekaletin bulunduğu bildirilmişse ayrıca vekaletnamenin aslı veya örneğinin talep edilmemesi ancak tapu müdürlüğüne işlem anında azil kontrolünün yapılması gerekir.

Taşınmazı kamulaştırılacak malikin velayet altında bulunması durumunda anlaşma tutanağı veli/veliler tarafından imzalanır, malikin velayet altında olduğu ve anlaşma tutanağının velayeten imzalandığı hususu ayrıca belirtilir.

Taşınmazı kamulaştırılacak malikin vesayet altında bulunması durumunda anlaşma tutanağı vasi tarafından imzalanır, malikin vesayet altında olduğu ve anlaşma tutanağının vesayeten imzalandığı hususu ayrıca belirtilir. Taşınmazın İdare adına tescili için vesayet makamından alınmış kamulaştırma işlemine ilişkin onay/karar yazısının İdarece anlaşma tutanağına eklenmesi gerekir.





b) Üzerinde Takyit ve Hak Bulunan Taşınmazların Kamulaştırılması

Kamulaştırılan taşınmaz üzerinde takyit ve haklar bulunması durumunda İdarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyit ve haklardan arındırıldığını bildiren yazısına istinaden taşınmaz üzerindeki tüm takyit ve haklar terkin edilerek (talep yazısından sonra konulmuş takyit ve haklar bulunması durumunda bunlar da dahil) taşınmaz İdare adına tescil edilir. İşlem sonucundan takyitleri koyduran kuruluşlara, hak lehtarlarına ve kamulaştırma bedelinin ödenmesinde dikkate alınmak üzere İdareye bilgi verilir.

İdarenin talep yazısında tüm takyit ve haklardan arındırıldığını bildirmemesi halinde ise taşınmaz üzerindeki takyit ve haklar ile birlikte İdare adına tescil edilerek sonucundan İdareye bilgi verilir.

Ancak tedbir/ihtiyati tedbir şerhi bulunan taşınmazlarda ilgili mahkemeden izin alınmadan işlem yapılmaması gerekir. İlgili Mahkemesinden izin alınamaması durumunda kamulaştırmaya ilişkin evrak İdareye iade edilir.

Taşınmaz üzerinde tescil edilmiş irtifak hakları (geçit hakkı, mecra hakkı v.b.) anlaşma tutanağında hak lehtarının muvafakati bulunmadıkça terkin edilmez.

Kamulaştırılan taşınmaz üzerinde başka idarelerce konulmuş kamulaştırmaya yönelik şerh/beyanların (7 nci madde, 31/b v.b) bulunması durumunda, kısmi olarak kamulaştırılan alan veya irtifak hakkı ile diğer idarelerin kamulaştıracakları alanlar arasında çakışma olup olmadığının kadastro müdürlüğünden sorulması, çakışma olduğunun bildirilmesi veya taşınmazın tamamının kamulaştırılması durumunda diğer idarelerden izin alınması, çakışma bulunmaması halinde ise talep konusu kamulaştırma işleminin yapılması, ifraz söz konusu ise diğer idarelerce konulmuş kamulaştırmaya yönelik şerh/beyanların kamulaştırılmayan kısma taşınması ve sonucundan ilgili idarelere bilgi verilmesi gerekir.

c) İntikali Yapılmamış Taşınmazın Kamulaştırılması

Mirasbırakan adına kayıtlı intikali yapılmamış veya elbirliği halinde mirasçılar adına kayıtlı taşınmazın tamamının ya da bir parçasının kamulaştırılması halinde, bütün paydaşların aynı anda ferağ vermeleri zorunlu değildir. Taşınmaz mirasbırakan adına kayıtlı ise intikal ve payının elbirliği mülkiyetinden çıkartılmasının talep ve kabul edildiğine ilişkin beyanın anlaşma tutanağında belirtilmesi durumunda elbirliği mülkiyet olarak intikal işlemi yapılır ve anlaşma tutanağını imzalayan mirasçının payı elbirliği grubundan çıkarılarak İdare adına kamulaştırma suretiyle tescil edilir. Anlaşma tutanağını imzalamayan mirasçılarının payları ise anlaşma tutanağını imzalayan mirasçının payı çıkartılarak elbirliği mülkiyet olarak tescil edilir. İdarece, murisin mirasçılık belgesinin aslı veya noter onaylı örneğinin ve veraset ve intikal vergisi ilişığının anlaşma tutanağına eklenmesi gerekir.

2- 31/b Şerhi ve Mahkeme Kararı İle Tescil

a) 31/b Maddesi Gereğince Şerh

Kamulaştırmanın satın alma yoluyla yapılamaması durumunda İdare, Kanununun 10 uncu maddesi gereğince mahkemeye başvurur. Mahkeme tarafından tebligat, davet veya ilan tebliğ yapılır. İlgili mahkemenin veya İdarenin, mahkemenin 10 uncu madde gereğince tebligat, davet veya ilan tebliğ





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



yapıldığını belgelendiren, yazısına istinaden tapu müdürlüğünce taşınmazın şerhler sütununa "2942 sayılı Kanunun 31/b maddesi gereğince şerh. ... tarih ...yevmiye." şeklinde şerh verilerek Kanunun 7 nci maddesi gereğince yapılan belirtme ve varsa dava açıldığına ilişkin belirtme terkin edilir.

Söz konusu şerhten sonra taşınmazın devri ve temliki ile üzerinde aynı ve şahsi hak tesisi mümkün değildir. Ancak kısmi kamulaştırma söz konusu ise kamulaştırmadan arta kalan kısım üzerinde malikin tasarruf hakkının yasaklanması söz konusu olamayacağından 31/b maddesi gereğince şerh ile birlikte İdare tarafından kamulaştırma planı gereğince ifraz talep edilmesi durumunda 31/b maddesi şerhi sadece ifraz sonrası oluşan kamulaştırılacak parsel üzerine konulur.

Kamulaştırma haritasına göre taşınmazın kısmi olarak veya irtifak hakkı tesis edilmek suretiyle kamulaştırmaya konu olması durumunda birden fazla idare tarafından taşınmaz üzerine 31/b şerhi konulması mümkündür.

Kamu tüzel kişilerinin ve kamu kurumlarının sahip oldukları taşınmazlar ile ilgili İdarenin 31/b şerhi talepleri karşılanmaz.

b) 4650 sayılı Kanundan Önce Konulan 31/b Şerhi

4650 sayılı Kanun ile eklenen Geçici Madde 1 gereğince Kanunun yürürlük tarihi olan 05.05.2001 tarihinden önce taşınmaz üzerine 31/b maddesi şerhi konulmuş ise önceki kanun hükümleri uygulanır. Buna göre 05.05.2001 tarihinden önce kamu yararı kararı alınan ve ilgili mercilerce onanan kamulaştırma işlemlerinde, bedelin bankaya yatırılması ve ilgililerine tebliğ edilmesi ile kamulaştırmanın kesinleşmesi nedeniyle İdarenin talebi ile 31/b şerhi konulan taşınmazlarda, tescil için anlaşma tutanağı veya mahkeme kararı ibraz edilmediği takdirde, tapu müdürlüğünce resmi senet düzenlenmek suretiyle tescil yapılır. Bu durumda söz konusu taşınmazlar üzerinde takyit ve haklar bulunması halinde İdare tarafından taşınmazın tüm takyit ve haklardan arındırıldığı ve tüm hukuki sorumluluğun kabul edildiğinin resmi yazı ile bildirilmesi halinde, taşınmaz üzerinde bulunan tüm takyit ve haklar terkin edilerek taşınmaz İdare adına tescil edilir. İşlem sonucundan takyitleri koyduran kuruluşlara, hak lehtarlarına ve İdareye bilgi verilir.

İdarenin tüm takyit ve haklardan arındırıldığını bildirmemesi halinde ise taşınmaz üzerindeki takyit ve haklar ile birlikte İdare adına tescil edilerek sonucundan İdareye bilgi verilir. Ancak tedbir/ihtiyati tedbir şerhi bulunan taşınmazlarda ilgili mahkemeden izin alınmadan işlem yapılmaması gerekir.

6830 Sayılı İstimlak Kanununun 32/b maddesi kapsamında konulmuş olan şerhler ile 4650 Sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 05.05.2001 tarihinden önce 31/b maddesi kapsamında konulmuş olan şerhler ilgili İdarenin talebi ile terkin edilir. 4650 Sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 05.05.2001 tarihinden sonra konulmuş 31/b maddesi şerhleri ise ancak şerhi koyduran mahkemenin yazısı ile terkin edilir.

c) Mahkeme Kararı ile Tescil

Kanunun 10 uncu maddesi gereğince İdare tarafından taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesi tarafından verilen mahkeme kararının ibrazı durumunda taşınmaz İdare adına tescil edilir. 4650 sayılı Kanunla değişik Kanunun 10 uncu maddesi gereğince 05.05.2001 tarihinden sonra verilen kamulaştırma davalarındaki tescil hükmü kesin olduğundan bu kararlarda ayrıca kesinleşme şerhi aranmaz.





T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



İdarenin resmi yazıyla talep etmesi ve ilgili mahkeme kararını talep yazısına eklemesi durumunda kamulaştırmaya ilişkin mahkeme kararlarının tescili talebi İdare personelinin işleme bizzat katılmasına ihtiyaç duyulmaksızın karşılanır.

Mahkeme kararının tescilinde, kamulaştırılan taşınmaz üzerinde takyit ve haklar bulunması durumunda tüm takyit ve haklar terkin edilerek (mahkeme kararından sonra konulmuş takyit ve haklar bulunması durumunda bunlar da dahil) taşınmaz İdare adına tescil edilir. İşlem sonucundan takyitleri koyduran kuruluşlara, hak lehtarlarına, İdareye ve kamulaştırma bedelinin ödenmesinde dikkate alınmak üzere mahkemeye veya kararda bildirilmesi durumunda kamulaştırma bedelinin yatırılmış olduğu bankaya bilgi verilir.

Ancak tedbir/ihtiyati tedbir şerhi bulunan taşınmazlarda ilgili mahkemeden izin alınmadan işlem yapılmaması gerekir.

Mahkeme kararı ile tescilde veraset ve intikal vergisi ilişkisinin kesilmiş olması aranmaz. Ancak tapu müdürlüğüne işlem sonrası vergi dairesine bildirimde bulunulur.

3- Trampa Suretiyle Kamulaştırma

Kanunun 26 ncı maddesi gereğince malikin kabul etmesi durumunda İdarenin bir taşınmazı ile trampa edilmek suretiyle kamulaştırma da mümkündür. Bu durumda İdare ile malik arasında satın alma suretiyle kamulaştırmada olduğu gibi anlaşma tutanağı düzenlenir. Anlaşma tutanağında İdarenin trampaya konu taşınmaz bilgilerine de yer verilir. Anlaşma tutanağının sonuç kısmında İdarenin taşınmazının da trampa suretiyle devir ve tescilini talep ettiğine ilişkin beyanı aranır. Taşınmazların bedelleri arasında fark bulunması durumunda bu hususlara anlaşma tutanağında yer verilir. Kamulaştırma harcının hesaplanmasında bu husus dikkate alınır.

4- Acele Kamulaştırma

Kanunun 27 nci maddesinde belirtilen durumlarda gerekli olan taşınmazların kamulaştırılması için İdarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde taşınmazın 10 uncu madde kapsamında ve 15 inci madde gereğince seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, İdare tarafından mal sahibi adına davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılmak suretiyle taşınmaza el konulabilir.

Mahkemece verilen taşınmaza el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Bu karar üzerine "2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi gereğince taşınmazın başkasına devir, ferağ veya temlik yapılamaz." şeklinde tapu siciline şerh verilir. Ancak Kanunun 27 nci maddesi gereğince verilen kararlarda mahkemece sadece el koyma konusunda karar verilebilir, tescil ve diğer konularda hüküm kurulmaz. Bu durumda malik, İdare ile Kanunun 8 inci maddesi kapsamında anlaşma yoluna gidebilir veya İdare ile anlaşma sağlanamazsa 10 uncu maddeye göre dava açabilir.

5- Geçici 6 ncı Madde Gereği Uzlaşma Yolu İle Kamulaştırma

Kanunun Geçici 6 ncı maddesi kapsamında kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 09.10.1956 tarihi ile 04.11.1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan





T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması halinde yapılacak işlemlerde kamu yararı kararı veya İdarenin kamulaştırmaya başlama kararı aranmaz.

a) İdare ile hak sahibi arasında uzlaşma sağlandığı durumda

Kanun hükmünün resen terkin ve tescil yetkisi içermesi ve kamulaştırma işleminin bir tescilsiz edinim yöntemi olması nedeniyle, İdarenin uzlaşma tutanağı ve uzlaşma koşullarını içeren sözleşmenin onaylı örneği ile parsel ve malik bilgilerini içerir üst yazısı gereğince tapu müdürlüğünce taşınmaz İdare adına tescil edilir.

Talebe bağlı olarak yapılan değişiklik işlemlerinde, kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenen tescil bildirimini de tapu müdürlüğüne gönderilir.

İdare tarafından taşınmazın güncel tapu kayıt örneği alındıktan sonra kamulaştırma süreci başlayacağından taşınmaz üzerindeki aynı ve şahsi haklar kamulaştırma işlemi ile bedele dönüşecektir.

İdarenin yaptığı sözleşmede, takyit ve hakların tasfiyesi ve bedele dönüşme koşulları belirlenmiş ise, İdare tarafından uzlaşma tutanağında veya üst yazıda tüm takyit ve hakların terkininin istenilmesi durumunda taşınmazın üzerindeki tüm takyit ve haklar terkin edilerek (talep yazısından sonra konulmuş takyit ve haklar bulunması durumunda bunlar da dahil) taşınmaz İdare adına tescil edilir. İşlem sonucundan takyitleri koyduran kuruluşlara, hak lehtarlarına ve kamulaştırma bedelinin ödenmesinde dikkate alınmak üzere İdareye bilgi verilir.

İdare tarafından uzlaşma tutanağında veya üst yazıda tüm takyit ve haklardan arındırıldığına bildirilmemesi halinde ise taşınmaz üzerindeki takyit ve haklar ile birlikte İdare adına tescil edilerek sonucundan İdareye bilgi verilir.

Ancak tedbir/ihtiyati tedbir şerhi bulunan taşınmazlarda ilgili mahkemeden izin alınmadan işlem yapılmaması gerekir. İlgili Mahkemesinden izin alınamaması durumunda kamulaştırmaya ilişkin evrak İdareye iade edilir.

b) İdare ve malik arasında uzlaşma sağlanamadığı durumda

Uzlaşmazlık tutanağının tanzim edildiği tarihten itibaren üç ay içinde malik veya İdare tarafından bedel tespiti davası açılabilir. Mahkeme tarafından taşınmazın veya hakkın İdare adına tesciline veya terkinine karar verilir. Mahkemenin vereceği tescile veya terkine ilişkin hüküm kesin olup Kanunun Geçici 6 ncı maddesi kapsamında verilen kararların infazında ayrıca kesinleşme şerhi aranmaz. Ancak, Geçici 6 ncı madde dışındaki kamulaştırmatsız el koymaya ilişkin mahkeme kararlarında kesinleşme şerhi aranır.

Mahkeme kararının tescilinde, taşınmaz üzerinde takyit ve haklar bulunması durumunda tüm takyit ve haklar terkin edilerek (mahkeme kararından sonra konulmuş takyit ve haklar bulunması durumunda bunlar da dahil) taşınmaz İdare adına tescil edilir. İşlem sonucundan takyitleri koyduran kuruluşlara, hak lehtarlarına, İdareye ve bedelin ödenmesinde dikkate alınmak üzere mahkemeye veya kararda bildirilmesi durumunda bedelin yatırılmış olduğu bankaya bilgi verilir.

Ancak tedbir/ihtiyati tedbir şerhi bulunan taşınmazlarda ilgili mahkemeden izin alınmadan işlem yapılmaması gerekir.





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Mahkeme kararı ile tescilde veraset ve intikal vergisi ilişinin kesilmiş olması aranmaz. Ancak tapu müdürlüğüne işlem sonrası vergi dairesine bildirimde bulunulur.

6- Mülkiyeti İhtilafı Taşınmazların Kamulaştırılması

İdare tarafından kamulaştırılacak taşınmaz tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastro yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde İdarece 10 uncu madde uyarınca taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinden İdare adına tesciline karar verilmesi istenir. Mahkemenin kararı üzerine tapu müdürlüğüne, taşınmaz İdare adına tescil edilir veya taşınmaz tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise karar gereğince tapu sicilinden terkin edilir ve yapılan işlem sonucundan ihtilafı olduğu mahkemeye bilgi verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz nedeniyle vergi ilişii aranmaz. Ancak, tescil veya terkin işleminden sonra ilgili vergi dairesine bildirimde bulunulur.

7- Kadastro Yapılmayan Taşınmazların Kamulaştırılması

İdare tarafından kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığının ve taşınmazın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunduğunun tespiti halinde, Kanunun 10 uncu maddesi gereğince taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinden İdare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkemece, taşınmaz malın İdare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verilir ve bu karar tapu müdürlüğüne ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Bu karar üzerine taşınmaz İdare adına tescil edilir.

8- İdareler Arası Devir

Kamu tüzelkişilerinin ve kamu kurumlarının sahip oldukları taşınmaz, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kamu kurumu tarafından kamulaştırılmaz.

İdare tarafından başka bir kamu tüzel kişisi veya kamu kurumunun sahip olduğu taşınmaza ihtiyaç duyulması halinde mal sahibi idareye yazılı olarak başvurulur. Mal sahibi idare tarafından muvafakat edilirse tapu müdürlüğüne resmi senet düzenlenmek suretiyle tescil yapılır.

Ancak taşınmaz maliki idare tarafından devre muvafakat edilmez veya altmış gün içinde alıcı idareye cevap verilmezse alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay tarafından devre yönelik kesin karar verilir. Ancak Danıştay tarafından verilen karar gereğince doğrudan tescil yapılamayacağından tarafların bedelde anlaşmaları halinde resmi senet düzenlenmek suretiyle tescil yapılır. Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde ise Kanunun 10 uncu maddesi kapsamında mahkeme kararı gereğince tescil yapılır.

İdareler arası anlaşma yoluyla veya mahkeme kararı ile yapılan tescilden sonra tapu müdürlüğüne Kanunun 30 uncu maddesinin beşinci fıkrası gereğince taşınmazın beyanlar sütununa; *"Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış*





T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir." şeklinde belirtme yapılır.

9- Pay Kamulaştırmasında Tescil

Kanununun 12 nci maddesine göre; paylı mülkiyete konu taşınmazda kısmen kamulaştırılan kısım daha önce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ise kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülür ve kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmazın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu paylar tapu sicilinde İdare adına tescil olunur.

Bu madde gereğince yapılacak pay kamulaştırmalarında, fiili bölünmenin varlığını araştırmak İdarenin görevidir. Bu sebeple kamulaştırılan kısmın o kişiye ait olduğunun, hissesi kadar yer işgal edip etmediğinin ve herhangi bir ihtilaf bulunmadığının İdarece yazılı olarak bildirilmiş olması aranır ve tescil işlemi yapıldıktan sonra diğer paydaşlara bildirimde bulunulur.

Ayrıca, kamulaştırma ile taşınmaz mülkiyeti veya irtifak hakkı İdareye intikal ettiğinden, kısmi kamulaştırmalarda ifraz veya İdare lehine tesis edilecek irtifak hakkı tesisi, kamulaştırmanın zorunlu kıldığı bir tasarruf olduğundan, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranılmasına gerek yoktur.

A- Ortaklar arasında haricen taksim edilmek suretiyle tasarruf edilen yerlerde, bir veya birkaç paydaşın payının kamulaştırılmasında, kamulaştırılan kısım Türk Medeni Kanunu'nun 999 uncu maddesi gereğince tescile tabii olmayan yerlerden olması sebebiyle tapu sicilinden terkin edilecek ise;

a- Kamulaştırılan kısmın paydaştek veya birden fazla olmakla beraber aynı anda anlaşma tutanağı düzenlenmiş; ifraz zorunlu olduğundan kamulaştırma haritasına göre taşınmaz kaç parçaya ayrılıyorsa ifraz suretiyle tescil edilir. Kamulaştırılarak sicilden terkin edilecek kısma isabet eden parsel sadece payı kamulaştırılanlar adına tescil edilir. Payı kamulaştırılan paydaşlar için anlaşma tutanağı düzenlenerek kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmasından sonra taşınmaz İdare adına tescil edilir. Kamulaştırılan alanın tescile tabii olmayan alanlardan olması sebebiyle İdare tarafından tapu sicilinden terkin talep edilirse taşınmazın beyanlar sütununa *"Bu taşınmaz ... olarak kullanılmak üzere tapu kütüğünden terkin edilmiş olup, ileride özel mülkiyete konu olması durumunda aynı şartlarla talep halinde yeniden İdare/Hazine adına tescil edilecektir."* şeklinde belirtme yapılır. Payları kamulaştırılan maliklerin paylarının tamamı kamulaştırılmış ise geri kalan maliklerin paylarının toplamı payda kabul edilerek kamulaştırılmayan kısma isabet eden parselin malik sütuna tescil edilir. Payları kamulaştırılan maliklerin, paylarının bir kısmının kamulaştırılması halinde kamulaştırılan kısım hangi paydaşların payına isabet ediyor ise onların paylarından bu miktar düşülerek tüm paydaşların payları yeniden hesaplanarak tescil edilir.

b- Kamulaştırılan kısmın paydaşbirden fazla fakat aynı anda anlaşma tutanağı düzenlenmemiş; kamulaştırma haritasına göre taşınmaz kaç parçaya ayrılıyorsa ifraz suretiyle tescil edilir. Kamulaştırılarak sicilden terkin edilecek kısma isabet eden parsel (A/a) bölümünde belirtildiği üzere tescil edilir. Anlaşma tutanağı düzenlenerek ferağ veren paydaşın hissesi terkin edilerek İdare adına tescil edilir. Hissesi kamulaştırılan tüm paydaşlar tarafından anlaşma tutanağının imzalanmasından sonra





T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



taşınmazın tamamının İdare adına tescil edilmesini müteakip kamulaştırılan alanın tescile tabi olmayan alanlardan olması sebebiyle İdare tarafından tapu sicilinden terkinin talep edilirse taşınmazın beyanlar sütununa *"Bu taşınmaz ... olarak kullanılmak üzere tapu kütüğünden terkin edilmiş olup, ileride özel mülkiyete konu olması durumunda talep halinde aynı şartlarla yeniden İdare/Hazine adına tescil edilecektir."* şeklinde belirtme yapılır. Kamulaştırılmayan kısma isabet eden parsellerdeki paylar (A/a) bölümünde belirtildiği üzere tescil edilir.

B- Ortaklar arasında haricen taksim edilmek suretiyle tasarruf edilen yerlerde bir veya birkaç paydaşın payının kamulaştırılmasında, kamulaştırılan kısım tescile tabi yerlerden ise, kamulaştırılan kısım İdare adına tescil edileceğinden ifraz edilerek (A/a) bölümünde açıklandığı şekilde tescil edilir.

10- Kamulaştırma Sebebiyle İrtifak Hakkı Tescili

İrtifak hakkının tescili için, taşınmaz maliklerinin tamamının kanunen akde iştiraki zorunlu ise de, kamulaştırmada, İdare kamulaştırma yolu ile irtifak hakkını, Türk Medeni Kanunu'nun 705 inci maddesi ikinci fıkrası gereğince tescilden önce iktisap ettiğinden ve paydaşların hakları bedele dönüştüğünden istemde bulunan paydaşların payları üzerinde kamulaştırma sebebiyle irtifak hakkı tesisinde sakınca bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde Kanunun 7 nci maddesi gereğince belirtme bulunması şartıyla kamulaştırma öncesi İdarenin değişiklik taleplerini içeren yazısı ve kadastro müdürlüğünden onaylı tescil bildiriminde; işlemin kamulaştırma sebebiyle irtifak hakkı olduğunun açıkça belirtilmesi ve işlemde doğacak hukuki sorumluluğun kabul edilmesi halinde İdarenin tek taraflı talebi ile kamulaştırılacak taşınmazın beyanlar sütununa *"taşınmazın m2 lik kısmında kamulaştırma sebebiyle irtifak hakkı tesis talebi vardır."* şeklinde belirtme yapılır.

Taşınmazda 7 nci madde belirtmesi ve kamulaştırma sebebiyle irtifak hakkının birlikte talep edilmesi halinde aynı tarih ve yevmiye ile 7 nci madde belirtmesi ile birlikte yukarıdaki belirtme de yapılır.

Üzerinde kamulaştırma sebebiyle irtifak hakkı talebine ilişkin belirtme bulunan taşınmazlara yönelik anlaşma tutanağı gereğince tescil talep edildiğinde, ilgili kadastro müdürlüğüne taşınmazın haritasında (imar, 22/A, toplulaştırma, birleştirme, ayırma, yola terk v.b. nedenlerle) bir değişiklik olup olmadığı soru konusu edilir. Taşınmaza ilişkin değişiklik olması halinde kadastro müdürlüğünce yeni duruma göre hazırlanan tescil bildiriminin gönderilmesi talep edilir. Yeni duruma göre düzenlenen tescil bildirimini gereğince tescil işlemi yapılır ve ilgili belirtmeler terkin edilir.

Kamulaştırmaya veya kamulaştırma yolu ile irtifak hakkı tesisine konu taşınmazın, çeşitli nedenlerle (imar, toplulaştırma, mahkeme kararı vb.) ifraz edilmesi sonucunda, taşınmazın kamulaştırma ile ilgisi bulunmayan parçası üzerindeki İdarece tesis ettirilen irtifak hakkı ve kamulaştırma şerhlerinin, İdarenin yazıyla talep etmesi halinde terkininin sağlanması gerekir.

11- İdare veya Mahkeme Tarafından Konulan Şerhlerin Terkini

Mahkeme kararı veya anlaşma tutanağıyla yapılan kamulaştırmalarda tescil işlemi ile birlikte, kamulaştırmaya yönelik şerh/beyanların (7 nci madde, varsa 31/b şerhi konuluncaya kadar 7 nci madde belirtmesinin terkin edilmemesi yönünde yapılan belirtmeler ve 31/b v.b) terkin edilmesi gerekir.





IV- KAMULAŞTIRMADAN VAZGEÇME

1- İdarenin Tek Taraflı Vazgeçmesi

İdare, kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. İdarenin kamulaştırmadan vazgeçmesi durumunda taşınmaz üzerindeki kamulaştırmaya yönelik yapılan belirtme ve şerhler İdarenin talebi ile terkin edilir.

Kamulaştırma öncesi ifraz işlemi yapılmış ise, İdarenin kamulaştırmadan vazgeçtiğine ilişkin yazısında taşınmazların tevhit edilerek eski hale getirilmesinin talep edilmesi ve işlemde doğacak hukuki sorumluluğun kabul edilmesi halinde, kadastro müdürlüğünce düzenlenecek tescil bildirimine istinaden ayrıca belediye encümen kararı veya il idare kurulu kararı aranılmadan tevhit işlemi yapılır.

2- Vazgeçme Üzerine Eski Malike Devir

Kanunun 22 nci maddesi gereğince, kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, bu durum İdare tarafından eski malik veya mirasçılara 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. Bu duyuru üzerine malik veya mirasçılar Kanunda yazılı şartlar kapsamında taşınmazı geri alabilir. Bu durumda İdarenin kamulaştırma bedelinin tahsil edildiğini belirten ve eski malike devrini talep eden yazısı gereğince İdarenin temsilcisinin katılımı ile resmi senet düzenlenmek suretiyle taşınmazın eski maliki adına (hak sahibi olduğu tespit edilmek suretiyle) tescil edilmesi gerekir. Söz konusu işlemde İdarenin muafiyeti bulunmaması durumunda tashih harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilir.

Kanunun 23 ncü maddesi gereğince, mal sahibinin geri alma hakkı sebebiyle İdareye başvurduğu durumlarda İdare tarafından geri alma talebinin kabul edilmesi durumunda da idarenin vazgeçmesi usulü uygulanır.

Kanunun 21, 22 ve 23 üncü maddeleri gereğince, kamulaştırmadan kısmen veya tamamen vazgeçme suretiyle taşınmazın eski maliklerine iadesi işlemi de kamulaştırmadan kaynaklı bir işlemdir. Eski malike iadeye yönelik alınacak vazgeçme kararı ve kamulaştırma planı doğrultusunda yapılacak ifraz, tevhit ve cins değişikliği işlemlerinde belediye encümen kararı veya il idare kurulu kararı aranmadan İdarenin tek taraflı talebi ile işlemlerin karşılanması gerekir. Ancak ifraz edilen parsellerde malikler adına kayıtlı taşınmazlarda mülkiyet değişikliği ya da aynı veya şahsi hak tesis edilmişse sonradan hak sahibi olanların muvafakati alınır.

Kamulaştırmadan vazgeçilen taşınmaz tescil harici yerlerden olması sebebiyle sicilden terkin edilmiş ise vazgeçme suretiyle eski malike devir yapılabilmesi için öncelikle İdare adına tescil edilir.





V- ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU TARAFINDAN YÜRÜTÜLEN KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından yürütülen kamulaştırma işlemleri 02.11.2021 tarihli 31647 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "*Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Tarafından Yürütülen Taşınmaz Temini İşlemleri Hakkında Yönetmelik*" hükümleri ile düzenlenmiştir.

Söz konusu Yönetmelik gereğince, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanuna konu faaliyetlerin gerektirdiği tesislerin kamulaştırma işlemleri için lüzum kararı ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ile 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu kapsamında alınan kamulaştırma kararları kamu yararı kararı yerine geçer.

Önlisansa/lisansa dayalı faaliyete konu tesisler için gerekli olan özel mülkiyete ait taşınmazların kamulaştırılması talebi Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından değerlendirilerek karar verilir. Kamulaştırma kararı alınan taşınmazlar hakkında söz konusu Kurumun talebi ile Kanununun 7 nci maddesine göre tapu siciline belirtme yapılır. Tapu siciline yapılan belirtmeden sonra taşınmazda yapılacak işlemlerden sonra ilgili kuruma bilgi verilir.

6446 sayılı Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen elektrik dağıtım faaliyetlerine ilişkin taşınmaz temin işlemleri Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(TEDAŞ) tarafından yürütülür. 6446 sayılı Kanununun 19 uncu maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca yetkilendirilen kamu tüzel kişileri, taşınmaz temini işlemlerini tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre yürütür.

Taşınmaz maliki veya yetkili temsilcileri ile bedel üzerinde uzlaşma sağlanması halinde taşınmazın pazarlıkla ve anlaşarak satılmasına, kısmen kamulaştırmalarda taşınmazın ifrazına ve taşınmazın tapu siciline tesciline ilişkin anlaşma tutanağı düzenlenmesi durumunda düzenlenen anlaşma tutanağının, kamulaştırma işlemlerine ilişkin diğer belgeler ile birlikte tapu müdürlüğüne gönderilmesi sonrasında taşınmaz ilgili kamu kurum veya kuruluşu adına kamu kurum veya kuruluşunun bulunmaması halinde ise Hazine adına tescil edilir.

VI- 4586 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KAMULAŞTIRMA SURETİYLE BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ NİTELİKTE ÜST HAKKI KURULMASI

4586 sayılı Petrolün Boru Hatları İle Transit Geçişine Dair Kanun'un 2 inci maddesi "*Bu Kanun, petrolün boru hatları ile transit geçişine ilişkin olarak; etüd, güzergâh tayini, mühendislik, finansman, kamulaştırma işlemleri, inşaat, devreye alma, işletme, bakım, onarım, genişletme, terminallerden yükleme, depolama, sevkiyat, yönetim, terk işlemleri, terk sonrası çevresel rehabilitasyon faaliyetlerini ve projelerle ilgili diğer tüm faaliyetleri kapsar.*", 8 inci maddesinin e fıkrası "*Görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşu, kamulaştırma ve/veya diğer iktisapları, mülkiyet edinme veya gayrimenkul üzerinde müstakil ve daimî haklar dahil irtifak hakkı tesisi suretiyle yapabilir.*" düzenlemelerini içermektedir. 4586 sayılı Kanun kapsamında kamulaştırma suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı kurulması mümkündür. Anlaşma tutanağında bu hususun malik tarafından talep ve kabul edildiğine ilişkin beyanın bulunması ve bu yöndeki talebin İdarenin üst yazısında belirtilmesi gerekir. Elbirliği veya paylı mülkiyet halindeki taşınmazlarda kamulaştırma suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesisi taleplerinde, farklı zamanlarda düzenlenerek ibraz edilen anlaşma tutanağı ile tescilin irtifak hakları sütununa üst hakkı olarak yapılması, taşınmazda son ortak/paydaşa ait anlaşma tutanağı ibraz edildiğinde talebin irtifak hakları sütununa üst hakkı olarak tescil edilmesinden sonra bu suretle tescil edilen irtifak





T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



haklarının son yevmiye ile terkin edilmesi ve tüm ortak/paydaşlar için tesis edilmiş olan irtifak hakları sütununda bulunan üst hakkı tesisinin İdaremizin 2010/12 sayılı Genelgesi gereğince yeni sayfaya bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı olarak tescilinin yapılması gerekir.

VII- MALİ YÖNÜ

1-Kanununun 29 uncu maddesi gereğince kamulaştırma işlemlerinden doğan tapu harçları İdare tarafından ödenir.

2-492 Sayılı Harçlar Kanununun 4 sayılı tarifesinin 20/a pozisyonunda harç yükümlüleri "...devir eden ve devir alan..." şeklinde ifade edilmekle birlikte, İdarenin harç bağımsızlığı bulunmaması durumunda tüm harcın İdare tarafından ödenmesi gerektiğinden, harçların sadece İdare adına tahakkuk ve tahsil ettirilmesi gerekir.

3-Kısmi kamulaştırmalarda İdarenin harç bağımsızlığı olmaması durumunda, ilgili taşınmazın tamamı üzerinden değil, sadece kamulaştırılan kısmın takdir edilen bedeli üzerinden harç tahakkuk ve tahsil ettirilmesi, ifraz işlemi de kısmi kamulaştırma işleminin sonucu olduğundan ifraz harcının da kamulaştırılan miktarın matrahı üzerinden hesaplanması gerekir.

4-Kamulaştırma sebebi ile ifraz edilen taşınmazın kamulaştırılan kısmının cins değişikliği (pilon yeri v.b) işleminden İdarenin harç muafiyeti bulunmaması durumunda 492 Sayılı Harçlar Kanununun 4 sayılı tarifesinin 13/c fıkrası uyarınca harç tahsil edilmesi gerekir.

5-Kamulaştırma suretiyle tescil edilen irtifak hakkının İdarenin talebi doğrultusunda terkin edilmesi ve İdarenin harç muafiyeti bulunmaması durumunda 492 Sayılı Harçlar Kanununun 4 sayılı tarifesinin 14 üncü maddesi gereğince harç tahsil edilmesi gerekir.

6-İdarenin üst yazısında, harç ve döner sermaye ücretinin ödenmesi konusunda iş ve işlemleri takip edecek yetkili kurum personeli bilgilerinin ve GSM numarasının bildirilmesi ve oluşabilecek aksaklıklar konusunda sorumluluğun üstlenildiğinin İdarece beyan edilmesi halinde e-tahsilat yöntemi kullanılarak harç ve döner sermaye ücreti tahsil edilir.

Tapu harcının, İdare tarafından vergi dairesinin yetkili banka şubelerindeki hesabına ya da vergi dairesi veznesine ödenmesi halinde, ödemeyi gösterir makbuzun aslının ya da banka veya İdarece "aslı gibidir" şeklinde onaylanmış örneğinin tapu müdürlüğüne sunulması gerekir.

Döner sermaye ücret muafiyeti olmayan İdarelerin döner sermaye ücretinin ilgili müdürlük yöresel katsayılarının dikkate alınarak Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü'nün hesabına yatırılmış olması halinde, makbuz aslının ya da banka veya İdarece "aslı gibidir" şeklinde onaylanmış örneğinin tapu müdürlüğüne sunulması gerekir.

7-Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 16.02.2022 tarihli ve E-59491943-140.12(99/22)-23521 sayılı yazısı gereğince; Kanununun Geçici 6 ncı maddesi kapsamında gerçekleştirilen kamulaştırmasız el atma, bir kamu tüzel kişisinin, özel mülkiyet kapsamındaki taşınmazı kamulaştırma işlemi yapmaksızın fiilen işgal etmesi olup Anayasa ve kanuna aykırılığı dolayısıyla hukuka aykırı bir haksız fiil olarak değerlendirilmiş, ilgisine ödenen meblağın 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiile ilişkin hükümleri kapsamında değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiş olup, bu suretle söz konusu Kanun hükmü gereğince gerek uzlaşma tutanağı ile gerekse mahkeme kararı ile yapılan kamulaştırmasız el atma





T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



suretiyle tescil işleminde İdarenin harç muafiyeti bulunmaması durumunda 492 sayılı Harçlar Kanuna bağlı 4 sayılı tarifinin I-20/a maddesi gereğince tapuda yapılacak işlemde devreden ve devralan tarafından ayrı ayrı, **(11.07.2024 tarihli ve E-23294678-105-13209272 makam Oluru ile Ek İfade) İdarenin harç muafiyetinin bulunması durumunda ise sadece devreden tarafından** tapu harcı hesaplanması gerekir. İşlemden döner sermaye ücreti tahsil edilir.

8-Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 21.12.2023 tarihli ve E-59491943-140.12.99-105507 sayılı yazısı gereğince; 6446 sayılı Kanunun 19 uncu maddesi çerçevesinde elektrik üretim tesisleri ile ilgili olarak ön lisans/lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri tarafından Enerji Piyasası Düzenleme Kurumuna yapılan taşınmaz temini taleplerine istinaden kamulaştırma suretiyle taşınmazların mülkiyetinin Hazine adına tescil edilmesi işlemlerinde, kamulaştırma işlemlerinin Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından gerçekleştirilmesi durumunda, gerek taşınmazı devreden gerekse devralan taraftan harç alınmaması gerekir.

İlgi (a, ç, d, f) Genelgeler, ilgi (b, c, e, g, ğ, h, ı, i, j, k, l, m) Duyurular ile ilgi (n) Duyurunun 8 ve 9 uncu paragrafları yürürlükten kaldırılmıştır.

İşbu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tüm müdürlüklere duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Ek: Anlaşma Tutanağı/Tescil Belgesi (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Merkez Birimlere (BİLGİ TEKNOLOJİLERİ
DAİRESİ BAŞKANLIĞI Hariç)

