

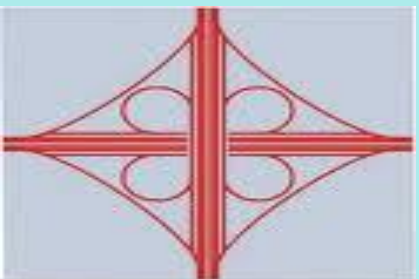


KAMULAŞTIRMA TEKNIĞİ dersi

Harita Müh. Bölümü



Türkiye Cumhuriyeti				
TAPU SENEDİ				
İl	İzmir	İlçe	BURSA/ÇEVRE	Pafta No
Mülhazesi	EKİTİM			
Köyü	Fındıklı			
Etiketi				
Mevki				
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yatırım
100 TL	2007001.00001.46	0496	2	030 000
İnşaatı	KİTİM			
Serisi	Paftasında			
Edinme Şekli	Tasarrufla			
Sahibi	Bursa İktisadi İşletme Kurumu			
Gözetici	İmza	İmza	Tarih	Gözetici
CH No	80	7792	16/09/2006	CH No
Çizim No	0517			Sıra No
Sıra No				Sıra No
Tarih	31/03/2006			Tarih



KADASTRO GÖREN YERLERDE;

Kamulaştırma konusu taşınmaz kayıt sahibinin veya mirasçılarının zilyetliğinde olabileceği gibi üçüncü kişilerin elinde de olabilir.

➔ **Tapu kayıt sahibinde veya mirasçılarının zilyet ve tasarrufunda ise;**

- Kayıt sahibi sağ ise; malik adına
- Kayıt maliki ölmüş ise; yine kayıt malik adına tespit edilir (kamulaştırma işlemlerinin muhatabı varisler olacağından mirasçılar da tespit edilir)

➔ **Kayıt maliki veya mirasçılarında başkasının zilyet ve tasarrufunda ise;**

- Zilyedin malik olma olanağı bulunmadığından işlemler kayıt maliki yada mirasçılarını adına yürütülür.

Kadastro görmemiş yerlerde tespit işlemi

(Kamulaştırma Kanunu 9. madde)

İdare, tapulama veya kadastro yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde **iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister.** Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar. Tespit sırasında **muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte görev yaparlar.** Bu tespitte görev yapan muhtar veya vekili, ihtiyar kurulu üyeleri ile bilirkişilere çalıştıkları günler için 29 uncu maddeye göre ödeme yapılır.

Kadastro Görmeyen ve Dolayısıyla **Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tespiti:**

Kadastro Kanununun 14. maddesine göre; Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.

Sulu veya kuru toprak ayırımı, 3083 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılır.

Taşınmaz malın, yukarıdaki fıkranın kapsamı dışında kalan kısmının zilyedi adına tespit edilebilmesi için, birinci fıkra gereğince delillendirilen zilyetliğin ayrıca aşağıdaki belgelerden birine dayandırılması lazımdır.

- A) 31/12/1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları,**
- B) Tasdikli irade suretleri ile fermanlar,**
- C) Muteber mütevellî, sipahi, mültezim temessük veya senetleri,**
- D) Kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazinei hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmuhaberleri,**
- E) Tasdiksiz tapu yoklama kayıtları,**
- F) Mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları,**
- G) Mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri,**
- H) Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları.**

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları

[Kamulaştırma Kanunu 19. madde: (Değişik: 24/4/2001 - 4650/11 md.)]

İdare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder. İdarece yapılan bu araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığını, taşınmaz malın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun tespiti halinde, 9 uncu madde gereğince seçilen bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapar, delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları

[Kamulaştırma Kanunu 19. madde: (Değişik: 24/4/2001 - 4650/11 md.)]

Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir. İdarece hazırlanan ve 10 uncu madde uyarınca toplanılan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin peşin veya kamulaştırma bu Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir. Mahkeme, taşınmaz malın kamulaştırma bedelini 10 uncu maddede belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı Türk Medeni Kanunu hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen diğer belgeleri tespit edilen zilyede tebliğ eder.

Ayrıca taşınmaz malın durumu, o yerine en büyük mal memuruna bildirilmekle beraber, taşınmaz malın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir. İlanda:

- a) a) Taşınmaz malın bulunduğu yeri, mevki, sınırı, miktarı,
- b) b) Zilyedin kimliği,
- c) c) Kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka,
- d) d) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delillerin, ilan tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,
- e) e) Hak sahiplerinin son ilandan itibaren bir ay içinde itiraz etmedikleri takdirde, kamulaştırma bedelinin zilyede ödeneceğine karar verileceği, Belirtilir.
- f) f) Son ilandan itibaren otuz gün içinde Hazine veya üçüncü bir kimse tarafından itiraz edilmediği takdirde, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre taksitle kamulaştırma yapılmış ise, ilk taksidin yine peşin ve nakit olarak zilyet adına ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir.

İdare tarafından kamulaştırma bedelinin zilyet adına yatırıldığına dair makbuzun mahkemeye ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Bu müddet içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise, mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilanda belirtilen bankada açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir.

Kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, bedele istihkak davası açmak hakkını düşürmez.

(Ek fıkra: 26/5/2004-5177/35 md.) **Başkası adına tapulu, sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.**

- Köy tüzel kişiliğinin zilyetliğindeki taşınmazlar
- Tespit ve tescil dışı yerler ile devletin hükmü ve tasarrufu altındaki yerler(maliye hazinesi adına tescil)
- Orman kanununa tabi yerler(1/25000 ve daha büyük ölçekte memleket haritaları üzerine işlenir)
- Orman dışına çıkarılan yerler(2/B alanları)
- Mera kanununa tabi yerler(kamu yatırımları için kamulaştırma gerekli,maliye hazinesi adına tescil edilir,Özel meralar,kamusal meralar)
- Maden kanununa tabi yerler
- Kıyı kanununa tabi yerler(maliye hazinesi adına yapılır)

Özetle;

Kamulaştırma sırasında kamulaştırma amacı doğrultusunda gereksinim duyulan yerler, özel mülkiyet konusu yerlerden değil de devletin hükmü ve tasarrufu altındaki tespit ve tescil dışı yerlerden ise bu yerler maliye hazinesi adına tescil edilir.

Orman kanununa tabi yerler, Mera kanununa tabi yerler, kıyı kanununa tabi yerler yada hazine adına tapuda kayıtlı yerler de yine maliye hazinesi adına tescil edilir.