



YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI

**KUZHEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ HUKUKUNDA
KAMULAŞTIRMA VE YARGI DENETİMİ**

PINAR BEYOĞLU

DOKTORA TEZİ

LEFKOŞA
2017

KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ HUKUKUNDA KAMULAŞTIRMA VE YARGI DENETİMİ

PINAR BEYOĞLU

YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI

DOKTORA TEZİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ. DR. İRFAN SUAT GÜNSEL

LEFKOŞA
2017

YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
Kamu Hukuku Doktora Programı
Tez Savunması

KAMU HUKUKU Doktora Programı için hazırlanan bu tez jüriden başarıyla geçmiştir.

Hazırlayan

Pınar Beyoğlu

Onay Tarihi

.../.../...

Jüri Üyeleri

Prof Dr. Fazıl Sağlam

Yakın Doğu Üniversitesi
Hukuk Fakültesi

Prof Dr. Şükrü Sina Gürel

Yakın Doğu Üniversitesi
Hukuk Fakültesi

Prof Dr. Arif Kocaman

Ankara Üniversitesi
Siyasal Bilgiler Fakültesi

Doç Dr. İrfan Günsel

Yakın Doğu Üniversitesi
Hukuk Fakültesi

Doç. Dr. Yeter Tabur

Yakın Doğu Üniversitesi
Hukuk Fakültesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü Onayı
Prof. Dr. Mustafa Sağsan
Müdür V.

BİLDİRİM

Hazırladığım tezin, tamamen kendi çalışmam olduğunu ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi taahhüt ederim. Tezimin kağıt ve elektronik kopyalarının Yakın Doğu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü arşivlerinde aşağıda belirttiğim koşullarda saklanmasına izin verdiğimi onaylarım.

- Tezimin tamamı heryerden erişime açılabilir.
- Tezim sadece Yakın Doğu Üniversitesinde erişime açılabilir.
- Tezimin iki (2) yıl süre ile erişime açılmasını istemiyorum. Bu sürenin sonunda uzatma için başvuruda bulunmadığım takdirde tezimin tamamı Yakın Doğu Üniversitesinde erişime açılabilir.
- Tezimin erişime açılmasını istemiyorum.

Tarih:

İmza:

Ad Soyad:Pınar Beyoğlu

ÖZ

KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ HUKUKUNDA KAMULAŞTIRMA VE YARGI DENETİMİ

Mülkiyet hakkı, KKTC Anayasası altında güvence altına alınmış temel bir haktır. Kamulaştırma işlemi sonucunda çatışan bireysel yarar ve toplumsal yarar arasındaki denge ise kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığının taşınmaz sahibine nakden ve peşin olarak ödenmesi ile sağlanmaktadır.

Çalışmamda kamulaştırma işleminde uygulamada yaşanan problemleri, yasal düzenlemeler ve mahkeme kararları ile birlikte incelemeye çalıştım.

Teknolojik gelişmeler, toplumsal ihtiyaçların artması ve günümüz koşullarında, kamulaştırma sonucunda yaşanan sorunlar dikkate alındığında 15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın yeniden gözden geçirilmesi ve KKTC Yüksek Mahkemesinin vermiş olduğu kararlar da dikkate alınarak daha kapsamlı bir düzenleme şeklinde hayata geçirilmesi gerekmektedir.

Sosyal hukuk devleti açısından önemli olan, kamulaştırmanın anayasal ve yasal temellerinin iyi ve net bir şekilde belirlenmesi, kamulaştırmayla ilgili işlemlerin belirlenen yasal düzenlemelere uygun olarak yapılması ve aykırılık halinde yargı yolunun açık olmasıdır.

Anahtar Kelimeler: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Kamulaştırma, Yargı Denetimi, İktisap İhbarı, İktisap Emri.

ABSTRACT

NATIONALIZATION AND JUDICIARY REVIEW IN TURKISH REPUBLIC OF NORTHERN CYPRUS LAW

Property rights are one of the fundamental rights protected by the Constitution of the TRNC. Nationalization create a conflict between individual rights and the public interest. This conflict could only be balanced through cash payment of just amount to the owner of the property in advance.

I have tried to point out the problems of nationalization that arise in practise by examining relevant statutory provisions and court cases.

After considering technological advancements, increasing in the public needs and the problems that arise from nationalization, there is a need to revise the 15/1962 numbered Nationalization of Property Law in detail by taking into account of the decisions of Supreme Court.

The rule of law requires the constitutional and statutory basis of nationalization to be defined clearly and well. It also requires the process of nationalization to be conducted according to law and the right to take legal action if there is any breach of these.

Keywords: Turkish Republic of Northern Cyprus, Nationalization, Judicial Review, Acquisition Notice, Acquisition Order.

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY.....	iii
BİLDİRİM.....	iv
ÖZ.....	v
ABSTRACT.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR.....	xii

GİRİŞ.....	1
------------	---

BİRİNCİ BÖLÜM KAMULAŞTIRMA VE KAMULAŞTIRMANIN KOŞULLARI

1.1.Kamulaştırma Kavramı, Tanımı, Hukuki Niteliği, Mülkiyet Hakkı ve Kamulaştırmanın Benzer Kavramlarla Karşılaştırılması.....	3
1.1.1.Kamulaştırma Kavramı ve Tanımı.....	3
1.1.2.Kamulaştırmanın Hukuki Niteliği.....	4
1.1.2.1.Zorla Satın Alma Teori.....	5
1.1.2.2.Hazine Teorisi.....	5
1.1.2.3.Karma Hukuki İlişki.....	5
1.1.2.4.Sözleşme Benzeri Teorisi.....	6
1.1.3.Mülkiyet Hakkı ve Kamulaştırma.....	6
1.1.3.1.Mülkiyet Kavramı.....	6
1.1.3.2.Fasıl 224 Taşınmaz Mal Yasası ve KKTC Anayasasına Göre Mülkiyet Kavramı.....	6
1.1.4.Kamulaştırmanın Benzer Kavramlarla Karşılaştırılması.....	8
1.1.4.1.İstimval.....	8
1.1.4.2.Devletleştirme.....	9
1.1.4.3.El koyma.....	10

1.2.Kamulaştırma İşleminin Koşulları.....	12
1.2.1.Kamulaştırmanın, Kamulaştırma Yetkisine Sahip Kurumlar Tarafından Yapılması.....	12
1.2.1.1.Devlet.....	12
1.2.1.2.Belediyeler.....	16
1.2.1.3.Kamu Tüzel Kişileri ve Kamu Yararı Güden Kuruluşlar.....	17
1.2.2.Kamulaştırmanın Kamu Yararı Amacı İle Yapılması.....	18
1.2.3.Tazminatın Ödenmesi.....	22
1.2.3.1.Tazminatın Nakden ve Peşin Ödenmesi.....	22
1.2.3.2.Tam ve Muhik Tazminat.....	24
1.2.3.3.Tazminatın Trampa Yolu İle Ödenmesi.....	25
1.3.Kamulaştırmanın Konusu.....	26
1.3.1.Genel Olarak.....	26
1.3.2.Gayrimenkul Mal ve Gayrimenkul Mal Üzerindeki İrtifak Hakları.....	26
1.3.2.1.Arazi.....	26
1.3.2.2.Mütemmim Cüzler.....	27
1.3.2.3.Geçit Hakkı.....	27
1.3.2.4.Su Hakkı.....	27
1.3.2.5.Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti.....	28
1.4.Kimlerin Mülkleri Kamulaştırılabilir.....	29
1.4.1.KKTC Vatandaşları.....	29
1.4.2.Yabancılar.....	29
1.4.3.Devlet ve Kamu Tüzel Kişileri.....	30

İKİNCİ BÖLÜM KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN AŞAMALARI VE HUKUKİ SONUÇLARI

2.1.Kamulaştırma Aşamaları.....	32
2.1.1.Kamulaştırma Kararı.....	32
2.1.2.Kamulaştırma İhbarının Resmi Gazete’de Yayımlanması.....	33
2.1.3.Kamulaştırmaya Konu Olan Taşınmazın Tespiti, Maliklerin Belirlenmesi ve Tapuda Şerh Konulması.....	35
2.1.3.1.Taşınmaz Malın Tespiti.....	35
2.1.3.2.Taşınmaz Mal Sahibinin Belirlenmesi.....	36
2.1.3.3.Tapuda Şerh Konulması.....	38
2.1.4.Tazminatın Belirlenmesi.....	39
2.1.4.1.Genel Olarak.....	39
2.1.4.2.Arazi, Arsa, Bina ve Kısmi Kamulaştırmalarda Değer Tespiti.....	44
2.1.5.Kamulaştırma Emrinin Resmi Gazete’de Yayımlanması	45
2.1.6.İdare Tarafından Kamulaştırmaya Konu Taşınmaz Malda İnceleme Yapılması	46
2.2.Kamulaştırma İşleminin Hukuki Sonuçları.....	47
2.2.1.Kamulaştırmaya Konu Olan Taşınmazın Mülkiyetinin İdareye Geçmesi.....	47
2.2.2.Taşınmaz Üzerindeki Ayni Hakların Sona Ermesi.....	50
2.3.İdarenin Tek Tarafı Olarak Kamulaştırma Kararından Vazgeçmesi.....	51
2.4.Malı İktisap Edilenin Kamulaştırılan Malı Geri Alma Hakkı.....	52
2.5.Satın Alma Yöntemi.....	55

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN YARGI AŞAMALARI

3.1.Yüksek İdare Mahkemesi'nde Açılan İptal Davası.....	57
3.1.1.İptal Davasının İlk İncelemesi.....	57
3.1.1.1.Genel Olarak.....	57
3.1.1.2.Davanın Tarafları.....	61
3.1.1.2.1.Davacı.....	61
3.1.1.2.2.Davalı.....	63
3.1.1.2.3.İlgili Kişi.....	65
3.1.1.3.Dava Açma Süresi.....	66
3.1.2.İptal Davasında Esasa İlişkin İnceleme.....	69
3.1.2.1.Yetki Açısından İnceleme.....	69
3.1.2.2.Şekil Yönünden İnceleme.....	70
3.1.2.3.Sebep Yönünden İnceleme.....	70
3.1.2.4.Konu Yönünden İnceleme.....	71
3.1.2.5.Amaç Yönünden İnceleme.....	72
3.1.3.Yargılama Usulu.....	73
3.1.4.İstinaf.....	74
3.1.5.Kamulaştırma Davasında Ara Emri	76
3.2.Kaza Mahkemesinde Açılan Takdiri Tazminat Davası.....	77
3.2.1.Genel Olarak.....	77
3.2.1.1.Davacı.....	78
3.2.1.2.Davalı.....	78
3.2.2.Takdiri Tazminat Davası.....	79
3.2.2.1.Tam ve Muhik Tazminat.....	79

3.2.2.2.Yargılama usulu.....	79
3.2.2.3.Takdiri Tazminat Kararlarının Niteliği.....	81
3.2.2.4.Tazminat Miktarının Tespit Edilme Yöntemi.....	82
3.2.2.5.Takdiri Tazminatta Bilirkişi Değerlendirilmesi.....	85
3.2.2.6.Takdiri Taminatta Faiz.....	87
3.2.2.7.İstinaf.....	87
3.3.Anayasa Mahkemesi Tarafından Yapılan Denetim.....	88
3.4.Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Tarafından Yapılan Denetim.....	90
3.4.1.Genel Olarak.....	90
3.4.2.Mahkemeye Başvurma Koşulları.....	91
3.4.2.1.İç Hukuk Yollarının Tüketilmesi.....	91
3.4.2.2.Başvuru Süresi.....	93
3.4.3.Başvurunun İncelenmesi.....	94
3.4.4.Dostane Çözüm.....	95
3.4.5.Kararların Bağlayıcılığı ve Uygulanması.....	95
SONUÇ	96
KAYNAKLAR	100
EKLER	104
İNTİHAL RAPOR	110

KISALTMALAR

A.E. : Amme Enstrümanı

AİHM : Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi

AİHS : Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi

B : Baskı

C : Cilt

D : Dağıtım

HMUT : Hukuk Muhakemeleri Usul Tüzüğü

İTEM : İskan Topraklandırma Eşdeğer Mal Yasası

m. : madde

RG : Resmi Gazete

s. : sayfa

t : tarih

Y/H : Yargıtay Hukuk

YİM : Yüksek İdare Mahkemesi

GİRİŞ

Çalışmamda kamulaştırma kavramını, kamulaştırmanın koşullarını, kamulaştırmanın yargısal denetimini, yasal mevzuat, yüksek mahkeme kararları ve uygulama açısından incelemeye çalıştım.

Bu çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci Bölümde, kamulaştırma kavramı ve kamulaştırma işleminin koşullarını, İkinci Bölümde, kamulaştırma işleminin idari aşamasını, iktisap emrinin ve iktisap ihbarının Resmi Gazete’de yayımlanmasını, Tapu ve Kadastro Dairesi tarafından kamulaştırma bedelinin saptanmasını ve Üçüncü Bölümde kamulaştırmanın yargısal denetimini, uygulamada çıkan uyuşmazlıkları KKTC Yüksek Mahkeme kararları ile birlikte değerlendirmeye çalıştım.

Kamulaştırma, yasanın yetkili kıldığı kurumların, yasal mevzuata uygun olarak kamu hizmetinin yerine getirilmesinde, kamu yararı amacıyla özel mülkiyete konu taşınmazı karşılığını ödemek koşuluyla, idarenin mülkiyetine geçirme yönündeki iradesini ortaya koymasındır

KKTC Anayasası 36. m. mülkiyet hakkının kullanılmasına kamu güvenliği, genel sağlık, genel ahlak, kent ve ülke planlaması veya herhangi bir malvarlığının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunması için gerekli kısıntı ve sınırlamaların yasa ile getirilebileceğini düzenlemekle birlikte KKTC Anayasası 41. m. kamulaştırma ve el koyma başlığı altında kamulaştırmayı düzenlenmektedir. Kamulaştırma idarenin özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin mülkiyet hakkını sınırlamaktan öteye bu hakkı ortadan kaldıran idari bir işlemdir.

Kamulaştırma işlemi niteliği itibariyle kamu hukuku alanına girmektedir.

Bu çalışmamda sıklıkla değindiğim üzere Resmi Gazetenin yasal dayanağını da belirtmekte yarar vardır. Resmi Gazetenin yasal dayanağı KKTC Anayasası 161. m. olup, 161. m. (1) fıkrasına göre Cumhuriyetin yasa, tüzük, yönetmelik ve diğer düzenleyici belgeleri ile kamuyu ilgilendiren ve

yasalarla belirlenen ilan, ihbar ve benzeri işlemlerin Devlet Basımevinde basılan RG'de yayınlanması hükmünü amir olup (3.) fıkrada ise (1.) fıkrada belirtilen hukuki belge ve işlemlerin RG'de yayımlanmadıkça yürürlüğe giremeyeceğini amirdir.

KKTC'de kamulaştırma ile ilgili yasal mevzuat 15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa ile Tazminat Takdir Mahkemesi Tüzüğüdür. Fasıllık 216, Tazminat Takdir Mahkemesi Yasası 15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa ile yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak 15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 24(1) maddesi yürürlükten kaldırılan Fasıllık 216, Tazminat Takdir Mahkemesi Yasası'nın, 1956 Tazminat Takdir Tüzüğü'nün itibarına tesir etmediğini, Yüksek Mahkemenin mahkeme tüzüğü yapıncaya kadar yürürlükte kalacağını hükme bağlamıştır.

15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa taşınmaz mal yanında taşınır malların da kamulaştırma işlemine konu olmasına cevaz vermektedir. Bu çalışmada sadece taşınmaz mallar üzerinde kamulaştırma incelenecektir.

1.BÖLÜM KAMULAŞTIRMA VE KAMULAŞTIRMANIN KOŞULLARI

1.1. Kamulaştırma kavramı, tanımı, hukuki niteliği, mülkiyet hakkı ve kamulaştırmanın benzer kavramlarla karşılaştırılması

1.1.1. Kamulaştırma Kavramı ve Tanımı

Devletin görevi, toplum bireylerinin ortak ihtiyaçları doğrultusunda kamu hizmetlerini yerine getirmektir. Devlet bu görevini yerine getirirken kamu yararı düşüncesinden hareket eder. Ancak devletin bazen bu görevini yerine getirme noktasında bireyin şahsi menfaatinin kamu yararı amacıyla sınırlanması gerekebilir.

KKTC Anayasası'nın Üçüncü Bölümünde Sosyal Ve Ekonomik Haklar, Özgürlükler Ve Ödevler başlığı altında düzenlenen 36. m. mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla ve yasa ile sınırlandırılabilmesine amirdir.

İdare Hukuku'nda kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla idarenin zorla özel mülkiyete konu olan taşınmaz malın mülkiyetini elde etmesi ve kamu yararı karşısında feda edilen bir özel mülkiyet sahibinin çıkarına karşılık bir bedel ödenmesi, kamulaştırma kavramı olarak ortaya çıkmaktadır.¹

KKTC Anayasası Kamulaştırma ve Elkoyma başlıklı 41. m. kamulaştırmayı şöyle tanımlanmaktadır. *Devlet, Belediyeler, yasanın kendilerine kamulaştırma hakkı tanıdığı kamu tüzel kişileri veya kamu yararı güden kuruluşlar:*

- (a) *Genel bir kamulaştırma yasasında özel olarak gösterilen ve kamu yararına olan bir amaç için; ve*
- (b) *Bu amacın, kamulaştırma yapan makamın, kamulaştırma ile ilgili yasa kurallarına uygun olarak verdiği ve kamulaştırma nedenlerini açıkça bildiren bir kararı ile gösterilmesi halinde; ve*

¹ Kutlu Meltem, İdari Bir İşlem Olarak Kamulaştırma ve İptal Davası, Ankara 1992 s.5

(c) *Anlaşmazlık çıktığı takdirde, bir hukuk mahkemesince saptanacak tam ve hakkaniyete uygun bir tazminatın hemen veya yasanın belirleyeceği beş yılı aşmayan taksitlerle ödenmesi koşuluyla, herhangi bir taşınır veya taşınmaz malı veya bu gibi mal üzerindeki herhangi bir hak veya yararı kamulaştırmaya yetkilidirler.*

KKTC’de kamulaştırma ile ilgili düzenleme 16 Ağustos 1960 tarihinde bağımsız bir devlet olarak kurulan Kıbrıs Cumhuriyeti’nin Anayasasına göre oluşan Temsilciler Meclisi tarafından yapılan ve Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa beş ana kısımdan oluşmaktadır.

Birinci Kısımda: Mukaddeme başlığı altında tefsirler,

İkinci Kısımda: Zorla Mal İktisabının Şartları Başlığı altında malın iktisap edileceği maksatlar, tasarlanan iktisap ihbarı, ilk tahkikat, iktisabın ihbarı veya uygulanması,

Üçüncü Kısımda: İktisap İçin Tazminat başlığı altında iktisabı yapan makamın anlaşma yoluyla mal satın alması, tazminatın mahkemeye havalesi, tazminat takdirinde uyulması gereken kurallar ve tazminata hakkı olan şahısların tazminat alması,

Dördüncü Kısımda: İktisap Edilen Malın Mülkiyeti, Kullanılması Ve Elden Çıkarılması başlığı altında malın mülkiyeti, iktisap edilen malın kullanılacağı maksatlar ve iktisap edilen gayrimenkül malın elden çıkarılması,

Beşinci Kısımda ise Müteferrik Hükümler başlığı altında ihbarlar, vekiller, ferağ ile muamelelerin hükümsüz kılınmasına ilişkin düzenlemeler yer almaktadır.

1.1.2. Kamulaştırmanın Hukuki Niteliği

Tarihsel süreç içerisinde farklı yazarlar tarafından kamulaştırma kavramının hukuki niteliği açıklanmaya çalışılırken farklı görüşler öne

sürülmüş ve çeşitli teoriler gündeme gelmiştir. Bu teoriler dört başlık altında özetlenebilir;

1.1.2.1.Zorla Satın Alma Teorisi

Bu teoriye göre kamulaştırma, bir alım satım işlemi olup, alım satım ilişkisinde tarafların uyuşması serbest iradeleri sonucu değil, devletin egemenliği aracılığıyla gerçekleşmektedir.² Ancak bu teori kamulaştırmanın yasaya dayanılarak, idarenin tek taraflı işlemiyle gerçekleştirilen bir kamu hukuku işlemi olduğunu gözetmemesi, kamu hukuku özel hukuk işlemi ayırımına yer vermemesi nedeniyle eleştiriye uğramıştır. ³

1.1.2.2.Hazine Teorisi

Bu teoriye göre kamulaştırma, özel hukuk nitelikli bir işlemdir. Devlet bu işlemi yaparken özel hukuk kişisi gibi davranır. Bu sebeple kamulaştırma bedelini özel hukuk kişisi gibi öder.⁴ Kamulaştırma bedeli konusundaki ilişki özel hukuk ilişkisi olarak yorumlanır.⁵

1.1.2.3.Karma Hukuki İlişki Teorisi

Bu teoriye göre kamulaştırma, idarenin tek yanlı işlemiyle gerçekleşmesi sebebi ile kamu hukukuna tabidir. Ancak malikin tazminat ödenmesine ilişkin talebi özel hukuk nitelikli olup, özel hukuk kurallarına bağlıdır. Kamulaştırma kamu ve özel hukuk niteliklerini bir arada barındıran karma nitelikli bir hukuki işlemdir.⁶

² Zevkliler Aydın, Kamulaştırma, Satımın Özel Bir çeşidi Midir? Prof. Dr. Osman Fazıl Berki'ye Armağan, Ankara 1977 s.943

³ Düren Akın, Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü, Ankara 1977 s.17

⁴ Zevkliler Aydın, Kamulaştırma, s. 944

⁵ Düren Akın, Tazmin Yükümlülüğü, s.17

⁶ Düren Akın, İdare Hukuku, Dersleri, Ankara 1979 s. 147, Zevkliler Aydın, Kamulaştırma, s. 944

1.1.2.4.Sözleşme Benzeri Teorisi

Bu teoriye göre kamulaştırma, özel hukuk sözleşmesidir ve mülkiyetin tescilden önce idareye geçmesi ve bireyin sorumluluğunun sona ermesinin açıklanamaması sebebiyle yetersiz görülmüştür⁷.

1.1.3. Mülkiyet Hakkı ve Kamulaştırma

1.1.3.1. Mülkiyet Kavramı

Mülkiyet kavramı ve mülkiyetin kapsamı tarihsel süreç içerisinde özellikle 20. yüzyılda değişikliğe uğramış olup, mülkiyet kavramı ve kapsamı ile ilgili çeşitli görüşler öne sürülmüştür. Mülkiyet, pozitif hukuk yanında hukuk felsefesini, hukuk sosyolojisini ve ekonomi bilimlerini de ilgilendiren bir kavramdır.⁸ Mülkiyet hakkı bireye şey üzerinde geniş yetkiler tanıyan bir haktır.⁹ Bu hak bireye geniş yetkiler tanıyan bir hak olmakla birlikte kamu yararı amacıyla ödevler de yüklemektedir. Modern mülkiyet anlayışına göre mülkiyet hakkı gerektiğinde kamu yararı amacıyla bireye ödevler yükleyen sosyal işlevi olan bir haktır.¹⁰

1.1.3.2. Fasıll 224 Taşınmaz Mal Yasası ve KKTC Anayasasına Göre Mülkiyet Kavramı

01 Eylül 1946 tarihli Fasıll 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kıymet ve Takdir) Yasası'nın 4. maddesinde "*Mahkemeler Yasasının 38. m. içerdığı kurallara bakılmaksızın, ve tröstlere ilişkin yasaya, Vakıflar Yasasına ve ilgili zamanda yürürlükte olan başka herhangi bir yasa kurallarına bağlı olmak koşuluyla herhangi bir taşınmaz malda aynı hak, menfaat, hak, imtiyaz, serbesti, irtifak hakkı veya her ne suretle olursa olsun başka herhangi bir avantaj sadece bu Yasa kuralları uyarınca mevcut olup, tesis edilip devredilebilir*" düzenlemesi yer almaktadır.

⁷ Düren Akın, Tazmin Yükümlülüğü, s. 18

⁸ Zevkliler Aydın, Taşınmaz Malikin Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı Ve Zarar Verici İnşaat, Ankara 1982 s.39

⁹ Akipek Jale, Türk Eşya Hukuku- Mülkiyet , II. Kitap, Ankara 1973 s, 10

¹⁰ Zevkliler Aydın, Taşınmaz Malikin yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı Ve Zarar Verici İnşaat, Ankara 1982 s.39

Fasıl 224, Taşınmaz Mal Yasası beş kısımdan oluşmakta olup

- I. Kısım: Başlangıç,
- II. Kısım: Tasarruf başlığı altında iki bölümden oluşmakta olup,
Birinci Bölümde: Vakıf Mallar Dışındaki Taşınmaz Mallara İlişkin Kurallar,
İkinci Bölümde: Vakıf Taşınmaz Mallara İlişkin Kurallar düzenlenmekte,
- III. Kısım: Kayıt,
- IV. Kısım: Kıymet Takdiri
- V. Kısım: Çeşitli kurallardan oluşmaktadır.

Mülkiyet Hakkı ise KKTC Anayasası'nın 36. maddesinde düzenlenmektedir.
Şöyle ki;

- (1) *Her yurttaş, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, kamu yararı amacıyla ve yasa ile sınırlanabilir.*
- (2) *Mülkiyet hakkının kullanılmasına, kamu güvenliği, genel sağlık, genel ahlak, kent ve ülke planlaması veya herhangi bir malvarlığının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunması için kesin olarak gerekli kısıntı veya sınırlamalar yasa ile konabilir.*
- (3) *Malvarlığının ekonomik değerini fiilen azaltan kısıntı ve sınırlandırmalar için derhal tam bir tazminat ödenir; anlaşmazlık halinde tazminatı hukuk mahkemesi saptar.*
- (4) *Yukarıdaki (2). ve (3). fıkra kuralları, herhangi bir verginin veya para cezasının tahsili, herhangi bir hükmün yerine getirilmesi, sözleşmeden doğan bir yükümün yerine getirilmesi veya can veya malın tehlikeden korunması amacı ile yasa ile konmuş kuralları etkilemez.*
- (5) *Devletin, 159. maddede belirtilen taşınmaz mallar üzerindeki hakkı saklıdır.*

Mülkiyet Hakkı KKTC Anayasası'nın Sosyal Ve Ekonomik Haklar, Özgürlükler Ve Ödevler bölümünde düzenlenmiştir. Fasıl 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kıymet ve Takdir) Yasası'nın 11 (A) maddesi bir taşınmaz malın

kamu yoluna çıkabilmesi için civardaki taşınmaz mal sahiplerinin geçit verme zorunluluğu, aynı yasanın 17. m. kamu yoluna bitişik olan taşınmaz mal sahiplerinin kamu yolu boyu hududundan beş ayaktan az olan mesafe içine herhangi bir ağaç, küçük ağaç veya kamış ekemeyeceği, aynı yasanın 15. m. bir suyolu veya kanaldan akan suya birçok kişinin hakkı olduğunda, bu kişilerin tümü de suyun zayi olmasını önlemekle yükümlü olacakları düzenlemeleri yer almaktadır.

KKTC Anayasası, mülkiyet hakkını dokunulmaz bir hak olarak değil kamu yararına yasa ile sınırlanabilen sosyal nitelikli bir hak olarak görmektedir. Yasal bir düzenleme olmadan mülkiyet hakkı sınırlanamayacağı gibi, davaya etken olan yasal düzenleme davanın herhangi bir aşamasında Anayasaya aykırılık gerekçesi ile mahkemenin vereceği karar doğrultusunda, 148. m. altında anayasaya aykırılık konusunda karar verilmek üzere Anayasa Mahkemesine havale edilebilir.

Mülkiyet hakkı 'Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin (İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetlerini Koruma Sözleşmesi) Ek 2 no'lu protokolünün 1. maddesinde de güvence altına alınmıştır.

1.1.4. Kamulaştırmanın Benzer Kavramlarla Karşılaştırılması

1.1.4.1. İstimval

Kamulaştırmaya benzer bir kavram olarak görünmekle birlikte konu, amaç ve uygulama alanı bakımından kamulaştırmadan farklılık arz etmektedir.¹¹ İstimval, idarenin olağanüstü ve geçici nitelikte kollektif ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla ve mevzuatta öngörülen usule uygun olarak, fertlere ya bir hizmet ifa etmek ya da taşınmaz malının kullanılmasını, taşınabilir malının da mülkiyetini veya sadece kullanılmasını idareye terk etmek hususunda, yükümlülük altına sokmasıdır.¹² Malike istimval nedeniyle

¹¹ Kutlu Meltem, s. 14

¹² Azrak Ali Ülkü, Millileştirme ve İdare Hukuku, İstanbul1976, s. 59

haklı bir tazminat ödenir¹³. Kamulaştırma gibi sürekli başvuru olan bir yöntem değildir¹⁴.

İstimvale konu olan mallar, kamulaştırma konusu taşınmaz gibi bulunması imkansız mallar değildir; fakat belirli bir dönemde yani olağanüstü dönemde (savaş hali, buhranlı haller vs.) bulunması güç mallardır¹⁵.

İdare olağanüstü durumlar dışında bu işleme başvuramaz; zira kamunun bu ihtiyacı üretim, satın alma vs. gibi yollardan giderilebilir.¹⁶

KKTC hukukunda taşınmaz mallar kamulaştırılabileceği gibi, taşınır malların da kamulaştırılabileceği düzenlemesi yer almaktadır.

İlk aşamada taşınır malların kamulaştırılmasının istimval olduğu izlenimi uyansa da yukarıda iktibas edilen istimvalin tanımından da görüleceği üzere istimval idarenin olağanüstü durumlarda olağanüstü ve geçici nitelikte kolektif ihtiyacın doğması durumunda başvurduğu bir yoldur. Kamulaştırma ise kamu yararı amacıyla idarenin her zaman başvurabileceği bir yol olarak görülmektedir. Bu sebeple 15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'da düzenlenen taşınır malların kamulaştırılmasını istimval olarak nitelendirmek doğru değildir.

1.1.4.2. Devletleştirme

Devletleştirme, kamulaştırmadan farklı bir kavram olup kamu hizmeti niteliği taşıyan özel girişimlerin ve yabancılara ait taşınır ve taşınmaz malların, kamu yararının gerektirdiği durumlarda, gerçek karşılıkları yasada gösterilen şekilde ödenmek koşuluyla devletleştirilebileceği KKTC Anayasası 43. m. altında düzenlenmektedir.

Devletleştirilen özel girişimler ve yabancılara ait taşınır ve taşınmaz mallar için bir bedel ödenmesi gerekir. Burada da kural peşin ödemedir.

¹³ Giritli İsmet / Bilgen Pertev, İdare Hukuku Dersleri, İstanbul 1979, s. 147, Kutlu, Meltem s.13

¹⁴ Kutlu Meltem, s. 13, Özyörük Mukbil, Kamulaştırma Hukuku Ankara 1948, s. 23

¹⁵ Onar Siddık Sami, İdare Hukukunun Esasları, C. III,B.3 İstanbul 1966, s. 1575

¹⁶ Kutlu Meltem, s. 13

Ancak yasal düzenleme altında taksitle ödeme gündeme geldiği takdirde taksitlerin on yılı aşmayan bir sürede ve eşit taksitler halinde, bedelin tamamen tediyesine değin devlet borçlarına uygulanacak en yüksek faiz oranı ile birlikte ödenmesi gerekmektedir.

“Devletleştirme kamulaştırmadan farklı olarak ulusal yarar uğruna fedakarlığı zorunlu kılmaktır. Ayrıca müdahaleye konu oluşturan eşya ve tazminatın ödeme biçimi yönlerinden de farklıdır”.¹⁷

1.1.4.3. El Koyma

El Koyma, KKTC Anayasası'nın 41(5). m. ve 21/1962 sayılı 'Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Mala El Koyma Hakkında Kanun' altında düzenlenmiştir. El koyma kamulaştırma ile benzer yanları olan farklı bir kavramdır. Şöyle ki;

Kamulaştırma yetkisi, devlete, belediyelere ve yasanın kamulaştırma hakkı tanıdığı kamu tüzel kişilerine ve kamu yararı güden kuruluşlara verilmiştir. El koyma yetkisi ise sadece devlete aittir.

El koymanın kamulaştırmadan bir diğer farkı ise el konulan taşınır ve/veya taşınmaz malın zilyetliğinin üç yılı aşmayan bir süre elde edilmesidir. Taşınmazın

zilyetliğinin idarece elde edilmesi, el koyma için yeterlidir.¹⁸

21/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Mala El Koyma Hakkında Kanun ve KKTC Anayasası'ndaki düzenleme, hem taşınır hem de taşınmaz mallara Bakanlar Kurulu'nun el koyma yetkisi olduğunu düzenlemektedir.

El koyma ve kamulaştırma ile ilgili yasal düzenleme usul açısından aynı olmakla birlikte, el koyma kamulaştırmadan farklı olarak, Bakanlar

¹⁷ Ulusan İlhan, Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı İstanbul 2012, s. 34.

¹⁸ Kutlu Meltem, s. 24

Kurulu el konacak malı, el koyma sebebini, amacını, hangi tarihte başlayacağını ve süresini belirten el koyma emrini RG'de yayımlar.

El koymanın hangi tarihte başlayacağı belirtilmemiş ise RG'de emrin yayımlandığı tarih başlangıç tarihi olarak dikkate alınır. Kamu yararı el koyma ve kamulaştırmadaki ortak amaç olup, el koymada da tam ve hakkaniyete uygun tazminatın nakden ve peşin ödenmesi esastır. Söz konusu tazminatı, devletin beş yılı aşmayan taksitlerle ödeyebilmesine imkan tanınması kamulaştırma ile benzer yönleridir.

21/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Mala El Koyma Hakkında Kanun KKTC'nin kuruluşundan önce RG'de yayımlanarak yürürlüğe giren bir yasa olması sebebi ile Cemaat Meclisine atfedilen ilgili düzenlemeler işlevini yitirmiştir. Anayasa el koyma yetkisini devlete vermiştir. KKTC Anayasası 1. m. devletin şekli başlığı altında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti devleti ibaresini kullanmaktadır.

21/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Mala El Koyma Hakkında Kanun 8. m. gayrimenkuller için, 9. m. menkuller için tazminatların nasıl hesaplanacağını düzenlemektedir. 10. m. el koymayı yapan makamın, tazminat miktarının tespiti ve paylaşılması için pazarlık yapabileceğini, 11. m. ise tarafların tazminat¹⁹ hakkının doğduğu tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde uzlaşma sağlanmaması durumunda ise mahkemeye başvurulabileceğini düzenlemektedir.

Taşınmaza el konulduğu takdirde ödenecek tazminat; kira bedelini, iş kaybını, tarımsal arazi ve ekilmiş ise, tohum ve kimyevi gübre bedelini, el koyma süresi sonunda mala zarar verilmiş ise zararın giderilmesi için gereken miktarı da içermelidir.

¹⁹ www.mahkemeler.net Yargıtay/ Hukuk 35/1982 D. 4/1983, 28.1.1983 t. kararında 21/1962 S. Mala El Koyma yasasının 8.m. ödenecek tazminatın saptanmasında ne gibi hususların dikkate alınacağını düzenlendiğini, Davacı tanığı Experin yasada belirtilen kriterleri dikkate almadığını ve hatalı sonuca vardığını, mahkemelerin tarafların sunmuş oldukları şahadetlerin yeterli olmaması durumunda Anayasanın 33(2) m. uyarınca 'tam ve hakkaniyete uygun tazminatı' saptayabilmek için 9/1976 S. yasanın 56. m. 'mahkemece tanık celp etme' yetkisini kullanması gerektiğini belirterek istinafi kabul ederek davayı alt mahkemeye yeniden görüşülmek üzere iade etmiştir.

El koyma tazminatına, tazminatın tamamen tediyesine değin geçen süre için yıllık %4 faiz ekleneceği düzenlemesi yer almaktadır.

Taşınır ve/veya taşınmaz herhangi bir mala, azami üç yıllık süre için el konabilir. El koyan makam el koyma emrinin yürürlükte olduğu süre içerisinde her zaman RG'de yayımlamak suretiyle el koyma emrini geri çekebileceği gibi el koyma emrinin başlangıç tarihinden itibaren üç yıllık bir süreyi açmamak kaydı ile de belli sürelerle uzatılabilir.

KKTC Anayasası'na göre el koymaya ilişkin ihtilaflarda mahkemeye başvurma hakkı saklı olup, mahkemenin bu konuda vereceği karara karşı istinaf yolu da açıktır.

Tazminat uyuşmazlığına yönelik dava kaza mahkemesinde, el koymaya yönelik idari işlemlerin iptaline ilişkin dava ise YİM'de görülür.

1.2. Kamulaştırma işleminin Koşulları

1.2.1.Kamulaştırmanın, Kamulaştırma Yetkisine Sahip Kurumlar Tarafından Yapılması

1.2.1.1. Devlet

KKTC Anayasası'nın 113. maddesi devlet yönetiminin, kuruluş ve görevleriyle bir bütün olarak yasa ile düzenlendiğini, merkezden ve yerinden yönetim ilkelerine uygun olarak yürütüleceğini ve kamu tüzel kişiliğinin de yasanın verdiği yetkiye dayanarak kurulacağını düzenlemektedir.

KKTC Anayasası'nın 113. m. içeriğinden de görüleceği üzere devlet yönetiminde merkezden yönetim ve yerinden yönetim ilkeleri birlikte uygulanmaktadır. Yine KKTC Anayasası'nın 5. maddesinde yürütme görevi Cumhurbaşkanı ve Bakanlar Kuruluna verilmiştir.

27/2013 sayılı İyi İdare Yasası ise idareyi 'Devlet, yerel yönetimler ve özerk birimler dahil her tür ve düzeydeki kamu tüzel kişilerini ve kamu yararına hareket eden veya kamu hizmeti sunan ve idarenin ayrıcalıklarını kullanan özel hukuk tüzel kişileri olarak tanımlamıştır. İdare kapsamındaki

devlet sözcüğü, Cumhurbaşkanlığı, Başbakanlık, Bakanlıklar, Polis Genel Müdürlüğü ve Güvenlik Kuvvetleri dahil merkezi yönetimin tüm birimlerini içermektedir.²⁰

15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa, iktisap ihbarı ve iktisap emrini RG yayımlama görevini Bakanlar Kuruluna vermiştir.

Merkezden yönetim vatandaşlara sunulacak hizmetlerin kamu tüzel kişileri tarafından değil doğrudan devlet tarafından yürütülmesi ilkesidir.²¹

Yerinden yönetim ise *“topluma sunulacak bazı idari hizmetlerin devlet merkezinden değil, merkezi idare teşkilatı içinde yer almayan ve merkezi idare hiyerarşisine dahil olmayan kamu tüzel kişileri tarafından yürütülmesidir”*.²²

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabına Dair Yasa KKTC'nin kuruluşundan önce RG.'de yayımlanarak yürürlüğe giren bir yasa olması sebebi ile Cemaat Meclisi'ne atfedilen düzenlemeler işlevini yitirmiştir.

KKTC Anayasası'nın 159. maddesi devletin mülkiyet hakkını düzenlemekte olup KKTC sınırları içerisinde olan malları üç ana bölüme ayırmıştır.

Birinci bölümde, 15 Kasım 1983 tarihinde, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları içinde bulunan, ve tapusu, 16 Ağustos 1960 tarihinden önce Kıbrıs Hükümeti adına kayıtlı tüm taşınmaz mallar ile, 16 Ağustos 1960 tarihinden sonra Kıbrıs Cumhuriyetine intikal eden tüm taşınmaz mallar; kamuya ait yollar, su kaynakları, liman ve sahiller, rıhtım ve iskeleler, göller, dere ve göl yatakları, tarihi kent, bina ve kalıntılar ile kaleler ve bunların alanları, doğal servetler ve yeraltı kaynakları, ormanlar, savunma yapı ve

²⁰ Necatigil Zaim, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde Anayasa ve Yönetim Hukukunun Esasları, Işık Kitabevi 2015, s.164

²¹ Gözler Kemal, İdare Hukuku Dersleri, Üçüncü Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa 2005, s.65

²² Günday Metin, İdare Hukuku Aynı Baskı 10. Baskı, Ankara 2015, s.70

tesisleri ile yeşil saha ve parklar, kamuya açık köy ve tarla yolları, kamu hizmetinde kullanılan binalar yer almakta ve mülkiyetleri gerçek veya tüzel kişilere devredilememektedir.

İkinci bölümde ise, terkedilmiş taşınmaz mallar ki bunlar Kıbrıs Türk Federe Devletinin ilan edildiği 13 Şubat 1975 tarihinde terkedilmiş bulunan veya sözkonusu tarihten sonra yasanın terkedilmiş veya sahipsiz taşınmaz mal olarak nitelendirdiği veya hüküm veya tasarrufu kamuya ait olması gerekli olup da aidiyeti saptanamamış olan tüm taşınmaz mallar, bina ve tesisler düzenlenmektedir.

Terkedilmiş malların denetimi, 32/1975 sayılı 1975 Yabancı Taşınmaz Mallar (Kontrol ve Yönetim) Yasası ile düzenlenmiş olup terkedilmiş mallar 41/1977 sayılı İskan, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası kapsamındadır. Yasada hak sahibi olabilecek guruplar genişletilmiş, Türkiye'den KKTC'ye yerleşmeye gelen kişilere de taşınmaz mal verilmiştir. Yasada şehitlik, malül gazilik, mücahitlik ve mukavemetçilik gibi nedenlerle mülkiyet verilmesi öngörülmekle birlikte uygulamada önceliğin Güney'de mal bırakmış olan yurttaşlarda olacağı vurgulanmıştır. Mal dağıtımının bu şekilde yapılması Kıbrıs Türk tarafının 'global mal değişimi' tezine uygun olmakla birlikte uluslararası hukuk açısından ciddi sorunları beraberinde getirmiştir. Şöyle ki; Federe Devlet Anayasası söz konusu Rum mallarının tasarrufunun verilmesini, KKTC Anayasası ise hak sahiplerine malların mülkiyetinin verilmesini öngörmekteydi.²³

Üçüncü bölümde ise mülkiyeti devredilemeyen taşınmaz mallar düzenlenmekte olup; 1960 Kuruluş Andlaşmasında ve ona bağlı eklerde belirlenen askeri tesis, rıhtım, kamp vesair talim sahaları içinde bulunan tüm taşınmaz mallar, tapuda böyle kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinin mülkiyetindedir ve tapu kayıtları buna göre düzeltileceği ve konu taşınmazların gerçek ve tüzel kişilere devredilemeyeceği düzenlenmektedir. Kıbrıs Hükümeti'nden KKTC'ye intikal eden mallar, kamuya ait yollar, su kaynakları, liman ve sahiller, rıhtım, iskele,

²³ Necatigil Zaim, s. 95-96

göller, doğal servetler, yeraltı suları ve ormanlar bu kapsamdadır. ²⁴ Bu taşınmaz mallar üzerinde kamu yararı için belli sürelerle irtifak ve intifa hakkı gibi aynı haklar ile uzun vadeli icarlar, yasa ile belirlenen biçim ve koşullarla tesis ve tescil edilebilir. Süresi elli yılı aşan bu gibi hakların tesis ve tescili, Cumhuriyet Meclisinin onayı ile mümkündür.

Değiştirilmiş ve Birleştirilmiş şekliyle 41/1977 sayılı İskan, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası (Kısaca İTEM Yasası), KKTC dışında ikamet eden veya kimliği veya nerede olduğu tespit edilemeyen yabancı kişilerin terkedilmiş taşınmazlarının mülkiyetlerinin düzenlenmesi, topraksız ve az toprağa sahip çiftçilerin topraklandırılması, şehit, malul gazi ve göçmen ailelerin sosyal konut ihtiyaçlarının giderilmesi, küçük esnaf ve sanatkarların işyerine kavuşmaları için donatım, işletme ve krediyle desteklenmesi, KKTC sınırları içinde veya dışında askeri nedenlerle malını kullanamayan mal sahiplerinin tazmin edilmesi veya eşdeğerde mal verilmesi, KKTC sınırları içindeki taşınmaz malı Rumlar tarafından hasara uğratılmış olan taşınmazların tamir ve tazmin edilmesini sağlamak amacı ile tahsis öncesi ve tahsis sonrası olan taşınmaz malların Bakanlar Kurulu kararı ile kamulaştırılabileceği İTEM Yasası'nın 4 ve 6.(A). maddesinde düzenlenmektedir.

İTEM Yasası'nın 30. maddesi yapılan kamulaştırmalar neticesinde taşınmaz mallarını kısmen veya tamamen ellerinden çıkararak geçim olanağını kaybedenler ve yerleşik olduğu bölge itibarıyla geçim olanağına sahip olmayanların devlet tarafından topraklandırılmalarının ancak hak sahiplerinin kamulaştırma bedellerinin iade edilmesi ve mal sahibinin taşınmazı için hazine lehine ferağ verilmesi gerekmekte olup ferağ edilen mala karşılık eşdeğer mal verileceği düzenlemesi yer almaktadır.

İTEM Yasası 43. m. ise eşdeğer mal verme dışında hak sahiplerine tahsis edilen taşınmaz mallar için takyit süresi içinde kamu yararı amacıyla devlet tarafından geri alma veya kamulaştırma bedellerinin ödenmeyeceğini

²⁴ Necatigil Zaim, s.97

ancak geri alınan veya kamulaştırılan mala karşılık eşdeğer mal tahsis edileceğini düzenlemektedir.

1.2.1.2.Belediyeler

KKTC Anayasası'nın 119. maddesi yerel yönetimleri, bölge, belediye veya köy ve mahalle halkının yerel ortak gereksinmelerini karşılamak üzere kuruluş ilkeleri yasa ile belirlenen ve karar organları seçimle oluşturulan kamu tüzel kişileri olarak tanımlamaktadır.

Belediyeler 51/1995 sayılı Belediyeler Yasası'na göre kurulmuş kamu tüzel kişiliğine haiz yerel yönetim organıdır. Yerel yönetim organları merkezi yönetimin vesayet denetimi altındadır.²⁵ KKTC Anayasa Mahkemesi devletin yerel yönetim üzerindeki vesayet denetiminin açıkça belirtilmediğini ancak merkezi yönetimle yerel yönetimlerin bir bütün olduğunu belirtmiş ve merkezi yönetimin yerel yönetim üzerindeki denetimini anayasaya aykırı bulmamıştır.²⁶ KKTC Anayasa Mahkemesi ilgili kararda "KKTC Anayasası'nın 113.(2). m. Devlet yönetiminin merkezden yönetim ve yerinden yönetim ilkelerine göre yürütüleceğini vurgularken, merkezi yönetimin yerel yönetimler üzerinde idari vesayet hakkından söz edilmemektedir. Bu durumda KKTC'de merkezi yönetimin, yerel yönetimlerin karar organları üzerinde bir denetim hakkının açıklıkla belirtilmemiş olduğu görülmektedir. Ancak Devlet yapısının merkezi yönetim ve yerel yönetimlerle bir bütün olduğu, Devletin genel çıkarları, kamu düzeni ve kamu yararını korumak merkezi yönetimlerin önde gelen görevlerinden olduğuna göre merkezi idarenin yerel kuruluş organları üzerinde bu başlık altında mütalâa edilebilecek bir denetim hakkının var olduğunu kabul etmek 113.m. ruhuna uygun olduğu gibi yerel yönetimlerle ilgili olarak çıkarılan yasaların bu amaca hizmet edecek maddeler içermesinin de doğal kabul edilmesi gerekir. Şimdi de 52/89 sayılı Yasanın 4.m. kamu yararı ve kamu düzenini amaçlayıp amaçlamadığını incelemek gerekir. Belediyelerin genel bütçeden mali yardım aldığı bilinen bir gerçektir. Değişik belediyelerde çalışanlar ile belediyelerin farklı sözleşmeler yapmaları bazı hallerde diğer belediyede çalışanları etkileyebileceği gibi her belediyede çalışanların

²⁵ Gözler Kemal, s.73

²⁶ Anayasa Mahkemesi 28/1989 D.4.1990, 28.6.1990 t. karar

farklı farklı şartlara tabi tutulmaları çalışanlar arasında yapılacak ve haklı nedene dayanmayan ayırımların yapılabileceği dikkate alındığında sair yerlerde çalışanları huzursuz edebileceği de gözden uzak tutulamaz. Bu durumlar dikkate alındığında merkezi idarenin belediyelerde çalışanlar arasında yapılacak toplu sözleşmelerde bir söz hakkı bulunmasının kamu yararını içerdiği gibi toplu sözleşme hakkının özüne de dokunmamaktadır. Konu yasa maddesinin Bakanlığa ne gibi hususlarda toplu sözleşmeleri onaylayıp onaylamama hakkı verdiği açıklıkla belirtilmemiştir. Ancak bu madde ile ilgili Bakanlığa verilen onay yetkisi bu sınırlar içinde kullanılabilmesi dikkate alındığında sözü edilen onay yetkisinin bu amaçlarla sınırlı olduğunu kabul etmek ve bu maddeyi bu şekilde Anayasaya uygun olarak okumak mümkündür. Bu nedenlerle konu yasa maddesinin Anayasanın 54.m. aykırı olmadığına karar verilmesi gerekir". ifadelerine yer vermiştir.

Değiştirilmiş ve Birleştirilmiş şekliyle 51/1995 sayılı Belediyeler Yasası 17. (7). m. sağlıklı şehirleşmeyi önlemek ve belediyelerin imar faaliyetlerini daha etkin düzenleyebilmesi amacıyla sosyal konut yapmak amacı ile arsa ve arazileri kamulaştırabileceğine amirdir. Öte yandan Belediyeler Yasası'nın 24.(5). maddesine göre 55/1989 sayılı İmar Yasası uyarınca hazırlanmış bir plan veya İmar Emirnamesine göre uygun tesisler ve işletmelerin kurulması için yapılacak kamulaştırmaların bedellerinin ödenebilmesi amacıyla Bakanlar Kurulu'nun onayı ile Belediyelere tahvil çıkarabilme yetkisi verilmektedir..

1.2.1.3.Kamu Tüzel Kişileri ve Kamu Yararı Güden Kuruluşlar

Kamu Tüzel Kişileri, kamu hukuku kurallarına göre yasayla veya idari işlemlerle kurulurlar. Kamu yararı amacı ile kamu hizmeti icra ederler.

KKTC Anayasası'nın 129. maddesi kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarını düzenlemektedir. Kıbrıs Türk Tabipleri Birliği Odası ve Kıbrıs Türk Diş Tabipleri Odası ile avukatlarla ilgili yetki kullanan Hukuk Meclisi ve Disiplin Kurulu gibi meslek kuruluşları, Kamu İktisadi Teşebbüsleri, Kıbrıs Türk Elektrik Kurumu, Bayrak Radyo ve Televizyon Kurumu, Yayın Yüksek

Kurulu ve Üniversiteler bu kapsamda değerlendirilmektedir.²⁷ Kamu İktisadi Teşebbüsleri Değiştirilmiş ve Birleştirilmiş şekliyle 37/1975 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri (Yönetim, Denetim ve Gözetim) Yasası kapsamındadır. Yukarıda belirtilen kamu tüzel kişilerinin kamulaştırma yapabilmeleri için kuruluş yasalarında kamulaştırma yetkisine sahip olmaları gerekmektedir.

Değiştirilmiş ve Birleştirilmiş şekliyle 50/1983 Bayrak–Radyo Televizyon Kurumu Yasası'nın 34. maddesi BRT Kurumu'nun kuracağı tesisi ve istasyonlar için gerekli taşınmaz malları kamulaştırılabileceğini düzenlemektedir.

Fasıl 170, Elektrik Aydınlatma ve Öteki Amaçlar İçin Elektrik Sağlanmasını Düzenleyen Yasa'nın 8. maddesi Bakanlar Kurulu'nun, Emirnamede saptanan şartlara bağlı olarak işletmelerin Emirnamenin tanıdığı hakları kullanmaları ve yerine getirmeleri için gerekli olan herhangi bir mal, arazi, bina veya irtifak haklarını tarafların anlaşması ile satın alınamadığı durumlarda kamulaştırılabileceğini düzenlemektedir.

1.2.2.Kamulaştırmanın Kamu Yararı Amacı İle Yapılması

Kamu yararı kavramı, tanımı zor yapılan kavramlardan biri olup çeşitli yazarlar tarafından farklı açıklanmıştır.

İdare, görevlerini yerine getirirken bireyleri değil, toplumun çıkarlarını üstün tutmalıdır.²⁸ Bu sebeple her olayda kamu yararı farklılık arz etmekte olup ihtilaf olması halinde idarenin kamu yararına uyup uymadığı yargı tarafından denetlenecektir. Kamu yararı kamulaştırma kararının sebep unsurunu oluşturmaktadır.²⁹

KKTC Anayasası'nın 41. m. genel bir kamulaştırma yasasında özel olarak gösterilen ve kamu yararına olan bir amaç için kamulaştırma yapılabileceğini düzenlemiştir.

²⁷ Necatigil Zaim, s. 164

²⁸ Onar Siddık Sami, İdare Hukukunun Umumi Esasları, İstanbul 1960,C.II s.1141

²⁹ Kutlu Meltem, s. 49.

Yasa koyucu 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasasında kamu yararı kavramını tanımlamamış ancak hangi amaçların kamu yararına olduğunu 3. maddede belirterek kamu yararının sınırlarını çizmeye çalışmıştır.

Kamulaştırma kararı;

- Cumhuriyetin müdafaa ve emniyeti;
- Amme selâmeti veya âmme nizamı veya âmme sağlığı veya âmme ahlâkı;
- Uluslararası mükellefiyetlerin yerine getirilmesi;
- Hayat için zaruri olan veya halkın refah veya bedîî ihtiyaçlarını sağlayan erzak ve hizmetlerin temini veya idamesi veya inkişafı ;
- Ziraat İslah ;
- Ziraat veya endüstri veya ticaret veya turizmin ilerletilmesi veya inkişafı ;
- Madencilik veya başka benzer herhangi bir endüstrinin ilerletilmesi veya inkişafı;
- Arkeolojik kazılar veya herhangi bir eski eserin veya antikanın korunması veya geliştirilmesi veya bunların civarının inkişaf ettirilmesi;
- Şehir ve memleket plânlaması veya ev projeleri;
- Kara, su ve hava münakalâtının temini veya idamesi veya inkişafı ;
- Toprak koruma veya ormanlar ve sular ve suların tevzii dahil olmak üzere, tabîî

kaynakların korunması veya inkişafı ;

- Malın, âmme menfaati yararına daha îyî kullanılması ve inkişafı ;
- Bedii ihtiyaç yerlerinin temini veya idamesi veya inkişafı;
- Cumhuriyet tarafından âmme binalarının veya bayındırlık işlerinin temini veya idamesi veya inkişafı;
- Kooperatifçiliğin gâyelerinin tahakkuku veya ilerletilmesi;
- Bir Cemaat Meclisinin yetkisi dahilindeki herhangi bir eğitim, din, hayır veya spor müessesesi, teşekkülü veya tesisinin gayelerinin tahakkuku veya ilerletilmesi;
- Bir belediye, âmme hükmî şahsı veya âmme menfaati yararına bir teşekkülün, bir Yasa ile hususi olarak gösterilen gayelerinin tahakkuku veya ilerletilmesi ;
- Mezarlıkların temini veya idamesi veya inkişafı.

Yüksek Mahkeme 3.8.1973 tarihli kararında kamu yararını tanımlamaya çalışmıştır.³⁰ Konu kararda “Kıbrıs Anayasası gereğince, tüm demokratik Anayasalarda olduğu gibi, Devletin bir ana gayesi vardır. Bu ana gaye de kamu düzen ve iyiliğini gerçekleştirmektedir. Kanaatımızca kişilerin Anayasa tahtındaki ana hak ve hürriyetlerinin korunması “kamu düzeni”nin korunması demektir. “Kamu iyiliği” ibaresi hem “kamu düzeni”ni hem de “kamu yararı”nı ihtiva eder. “Kamu iyiliği” tüm toplumun iyiliğidir. Devlet kamu iyiliğinin meydana getiricisi ve koruyucusudur. Devlet kamu iyiliğinin oluşmasına elindeki bütün imkanlarla çaba

³⁰ Anayasa Mahkemesi Havale No. 6/1973, 3.8.1973 t. karar

göstermekle görevlidir. Bu görevini hem normal zamanlarda hen de olağanüstü durumlarda ifa etmesi gerekir. Bazı hallerde bir olağanüstü durum ve zaruri halin meydana gelmesi ile “kamu iyiliği”ni sağlamak ve korumak amacı ile Devletin bazı tedbirler alması gerekir”. ifadelerine yer verilmiştir.

Kamulaştırma kararının 15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa’da belirlenen koşullara uygun olarak verilmesi gerekmektedir.³¹ İlgili kararda “*Kamulaştırmanın amacı özetlenen olgulardan da anlaşılacağı gibi, şehir planlama veya ev projesi için değil, göçmenlerin tahliyesini engellemek içindir. Halbuki 15/62 sayılı. Yasanın 3(2) m. kamulaştırmanın hangi hallerde yapılabileceği sayılmaktadır. Bunlardan hiçbirisi için yapılmayan kamulaştırmanın yetki aşımı ve yürürlükteki mevzuata aykırı olarak alınmış olduğu görülmektedir. Kamulaştırma ile ilgili kararın hükümsüz ve etkisiz olduğuna ve herhangi bir sonuç doğurmayacağına karar verilir”.* ifadelerine yer verilmiştir. Kamulaştırma kararının RG yayımlanmasından itibaren yetmişbeş gün içerisinde iptal davası açılmalıdır. Kamulaştırma kararının RG yayımlanmasından itibaren geçen yetmişbeş gün hak düşürücü süredir.³² İşbu kararda “*KKTC Anayasası’nın 152(3) m. tahtında Yüksek İdare Mahkemesine başvurulmak istendiğinde, başvuru şikâyet konusu kararı veya işlemin yayınlanması tarihinden, yayınlanmadığı takdirde veya bir ihmal halinde, başvuran kişinin bunu öğrendiği tarihten başlayarak 75 gün içinde yapılmalıdır. Aksi takdirde, başvuru süre aşımına uğramaktadır. Bakanlar Kurulunun kamulaştırma kararı emare 2’den de görüleceği üzere 27.5.1994 t. RG. yayımlanmıştır. Bu durumda Anayasanın 152(3) maddesinde öngörülen 75 günlük sürenin yayın tarihinden başlaması gerekmektedir. Bu tarihten davanın dosyalandığı 30.5.2000 tarihine değin 75 günlük süre ise çoktan geçmiştir. Keza, Davacı kendi şahadetinde Bakanlar Kurulunun 1994 yılında almış olduğu kamulaştırma kararını 1996 yılında öğrenmesine rağmen davayı hak düşürücü süreden çok sonra dosyalamıştır. Bu böyle olduğuna göre esas dava 30.5.2000 tarihinde dosyalanmış olduğundan Anayasanın emredici 75 günlük hak düşürücü süresi çoktan geçirilmiş bulunmaktadır”* ifadelerine yer verilmiştir.

Kamulaştırma işlemi kamulaştırma yetkisine sahip organlar tarafından kendi görev alanına giren kamu hizmetleri için yapılabilmektedir. KKTC

³¹ Birleştirilmiş YİM 218/1988 ve 227/1988 D.7/1990, 9.3.1990 t. karar

³² YİM 92/2000 D.17/2001, 8.8.2001 t. karar

Anayasası ve 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası özel kişiler yararına kamulaştırılma yapılmasına imkan vermemektedir.

1.2.3.Tazminatın Ödenmesi

Taşınmazı kamulaştırılan mal sahibinin kamulaştırma işlemi neticesinde bir zarara uğradığı açıktır. Kamulaştırma işleminden doğan bu zarar iktisap yapan makamın mal sahibine tam ve hakkaniyete uygun bir tazminat ödenmesiyle karşılanmaktadır. Mülkiyet hakkı ortadan kalkan mal sahibinin işbu hakkının tazmin edilmesi sosyal hukuk devletinin bir gereğidir.

Tazminat idarenin tek taraflı muamelesinden hasil olan zararın karşılığıdır. Kamulaştırılan mülkün tam karşılığı ödenmedikçe, mal sahibinin mülkü tasarruf etmesine engel olunamaz.³³

*“Fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi kamu yükümlülüklerinin dağıtılmasında bir denge kurulmasını gerektirmekte ve bu durum aynı zamanda kanun önünde eşitlik ilkesinden de kaynaklanmaktadır”.*³⁴

1.2.3.1.Tazminatın Nakden ve Peşin Ödenmesi

KKTC Anayasası'nın 41. m. tazminat konusunda anlaşmazlık çıktığı takdirde bir hukuk mahkemesince saptanacak tam ve hakkaniyete uygun bir tazminatın hemen veya yasanın belirleyeceği beş yılı aşmayan taksitlerle ödenmesi koşuluyla kamulaştırma yapılabileceğini düzenlemektedir.

KKTC Anayasası kamulaştırma yapmaya yetkili kurumlara taksitle ödeme imkanı vermekle birlikte taksitlerin nasıl olacağı ve faiz talep edilip edilemeyeceği hususlarında herhangi bir yasal düzenleme mevcut değildir.

³³ Özyörük Mukbil, s. 99

³⁴ Kutlu Meltem, s.43

15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 12. m. ise uyuşulan veya mahkeme tarafından kararlaştırılan tazminatın peşin veya nakden ödeneceğini düzenlemektedir.

KKTC hukukunda bu yasal düzenlemeden de görüleceği üzere kamulaştırma bedeli tazminat olarak iktisap emrinin RG yayımlanmasından sonra tarafların uzlaşması neticesinde veya mahkeme tarafından tazminatın tespit edilmesinden sonra nakit olarak ödenecektir.

Mahkeme tarafından tespit edilen tazminat, talep edilmesi ve mahkemenin uygun görmesi halinde tamamen tediyesine değin faiz de taşımaktadır.

Taşınmaz mal sahibinin kendisine ödenmesi gereken tazminatı almaya razı olmaması veya yetersiz görmesi ve/veya KKTC dışında bulunması sebebiyle kendisine ödeme yapılamaması durumunda kamulaştırmayı yapan makam mahkemenin uygun göreceği koşullarda ödenmesi gereken tazminatı vergi ve harçları düşerek Hazine ve Muhasebe Dairesine yatırabilir.

*“Nakden ödeme;Ödemenin nakit yani para ile yapılabileceğini ifade eder”.*³⁵ Tazminatın para olması esas olmakla birlikte menkul veya gayrimenkul mal ile de olabilir. Bazı ülkelerin yasaları tazminatın para haricinde bir tediye vasıtası ile ödenmesini engellemediği gibi, bazı ülkeler bu tür anlaşmalara izin de vermiştir.³⁶ *“Doktrinde tahvil, bono ve borç senetleri verilerek ödemenin yapılamayacağı belirtilmiştir”.*³⁷

“Hakkaniyete en muvafık usul, mülkü kamulaştırılan kimsenin müstahak olduğu tazminatı, evvela para ölçüleriyle tespit ve bundan sonra sonra da mülk sahibinin tediye vasıtasının nevini intihapta serbest bırakmaktır. Tazminatın sadece

³⁵ Kutlu Meltem, s.43

³⁶ Özyörük Mukbil, s.103

³⁷ Hayta Mehmet Ali, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Koyma Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s.51

*bonoya, esham veya tahvilata inhisar ettirilmesi, mülkü kamulaştırılardaki şüphe ve endişeyi artırır. En uygun hal bu konuda ferdi zorlamamaktır”.*³⁸

1.2.3.2.Tam ve Muhik Tazminat

Tam ve Muhik tazminatın tespitinde belirsizlik olup, kamu hukuku çerçevesinde davanın tüm koşulları göz önünde bulundurularak davanın tarafları açısından ‘tam ve muhik’ olacak şekilde saptanmalıdır.³⁹

Yüksek Mahkeme Birleştirilmiş Y/H 128 ve 130/2012 D. 13/2013 sayılı kararında 15/62 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa’nın 10.(k). m. doğrudan doğruya düçar kaldığı zarar ziyan kavramını incelemiştir. Konu kararda *“Doğrudan doğruya” kelime dizisinden ne anlaşılmalıdır? Bir malın istimlak edilmesi nedeniyle oluşan kayıp, maddi kayıptır. Tazminat için hüküm vermekteki gaye, Davacıya düçar kaldığı zarar, kayıp veya hasarı tazmin etmektir. Kanunen tazmin edilebilen zarar iki başlık altında toplanabilir: Maddi ve manevi zarar. Maddi zarar tüm parasal ve elle tutulan kaybı kapsar, işte kâr kaybı ve hastahane ve tedavi masrafları gibi. Manevi zarar kişinin fiziki acısı veya hislerine olan hasarı kapsar. Maddi zarar matematiksel olarak hesaplanır. Manevi zarar matematiksel hesaplanmaz. Parasal tazminat başka para yerine geçmesi için verilmez, daha önemli olan bir şeyin yerine verilir. Kayba uğrayan kişiyi, verilecek tazminat, tazmin edildiği olaydan herhangi bir zarara uğramamış konumuna koyar. Normal zarar, aynı konumda her Davacının düçar kalacağı zarardır. Consequential loss ise Davacının kendi koşullarına özel zarardır. Kâr kaybı veya ihlal nedeniyle düçar kalınan zarar veya masraf uzak (remote) olmadıktan sonra consequential loss olarak alınabilir.... Yap sat söz konusu olduğu zaman, yap satın yapılacağı arazinin kamulaştırılması halinde, aynı işin başka bir yerde icra edilebileceği gerçeği ışığında yap sattan elde edilmesi beklenen ve/veya umulan kârın doğrudan doğruya zarar kapsamına girdiğini kabul etmek mümkün değildir. Ayrıca zarar gördüğünü ileri süren bir*

³⁸ Özyörük Mukbil, s. 106

³⁹ Necatigil Zaim, s.246

kişinin talep edebileceği zararın çok uzak olmaması gerekir prensibi de vardır. ifadelerine yer verilmiştir.

1.2.3.3.Tazminatın Trampa Yolu İle Ödemesi

Trampa yolu ile ödeme, idarenin taşınmazı kamulaştırılanın kabul etmesi durumunda kamulaştırma bedelini kısmen veya tamamen karşılayabilecek durumda olan kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazı vermesidir.⁴⁰ 15/62 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasada tazminat olarak bir bedelin ödeneceği ifadesi yer almaktadır. YİM'e konu olan bir davada davacı kamulaştırma karşılığında gayrimenkulün verilmesini talep etmiş olmasına rağmen kamulaştırma işleminin tamamlanmadığını çünkü tamamlamanın gerçekleşmesi için bedelin ödenmesi gerektiğini ileri sürmüşlerdir. ⁴¹ İlgili kararda *“Kamulaştırılan malın bedelinin, eşdeğer mal puanı verilmesi sureti ile ödenmesinin yasal olmadığına ilişkin iddialar, ancak, kamulaştırmaya karşı açılacak bir davada argüman olarak ileri sürülebilir. Bu nedenle, bu davada, bu iddiaları değerlendirmek gereksizdir. Bu hususla ilgili olarak sadece, kamulaştırma bedelinin eşdeğer mal puanı vermek suretiyle ödenmesine Davacıların taleplerinin neden olduğunu vurgulamakla yetiniriz”.* ifadelerine yer verilmiş ve istinaf reddedilmiştir.

15/62 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 12. m. tazminatın derhal ve nakit olarak ödenmesi düzenlemesi yer almaktadır. Kural bu olmakla birlikte kamulaştırılan mala karşılık ödenecek tazminatın trampa yoluyla ödenmesi hususunda herhangi bir yasal düzenleme mevcut olmayıp tarafların uzlaşması neticesinde kamulaştırılan mala karşılık tazminatın trampa yolu ile ödenmesinde herhangi bir yasal engel yoktur. Mevzuatımızda kamulaştırma karşılığının gayrimenkul olarak ödenebileceğine dair kayıt olmamakla birlikte karşı tarafın kabul etmesi durumunda böyle bir tediye vasıtasının kabulüne imkan vardır.

⁴⁰ Kutlu Meltem, s.45

⁴¹ YİM 99/2008 D. 50/2009, 17.12.2009 t. karar

1.3.Kamulaştırmanın Konusu

1.3.1.Genel Olarak

KKTC Anayasası'nın 41. m. ve 15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın içeriği incelendiğinde taşınmaz mallar yanında taşınır malların da kamulaştırılabileceği düzenlemesi yer almaktadır. İşbu çalışmamda yargı kararlarını da ön planda tutarak taşınmaz malların kamulaştırılmasını inceledim.

15/1962 sayılı Amme Menfaati yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa tefsir bölümünde gayrimenkul malı Fasıl 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası'nın 2. m. ile bu verilen anlama haiz olduğunu ve herhangi bir gayrimenkul mal üzerindeki irtifak haklarını, imtiyazları ve hürriyetleri ve herhangi bir gayrimenkulün kullanılmasını tahdit eden ve iktisap zamanında yasal olarak cari olan veya bu gibi bir zamanda cari olmamalarına, iktisap maksatları için ihdas edilmelerine ihtiyaç olan hakları da içine alır düzenlemesi yer almaktadır.

1.3.2.Gayrimenkul Mal ve Gayrimenkul Mal Üzerindeki İrtifak Hakları

1.3.2.1.Arazi

Fasıl 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası 5. m. özel mülkiyet kapsamında, araziyi kullanmak için makul olarak gerekli olan toprağın yüzeyi ile yüzey altındaki toprak varlığı ve yüzey üzerindeki hava sahası girer, ancak madenler girmez düzenlemesi yer almaktadır.

*“Hukuki bir kavram olarak arazi, toprağın, hendesi hudutlarla çevrilmiş muayyen parçalarını ifade eder”.*⁴²

KKTC Anayasası'nın 159. m. doğal servetler ve yeraltı kaynaklarının devlete ait olduklarını düzenlemektedir.

⁴² Özyörük Mukbil, s. 125

Fasıl 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası 5. m. altında maden tanımı; madeni yağlar, zift, asfalt ve tabii gazlar dahil, yer kabuğunun bir kısmını oluşturan veya tabii olarak yer kabuğundan çıkan ve ekonomik değeri olan tüm maddeleri içerir ancak, erine halinde olan madenleri veya yer tezeğini, ağacı, keresteyi ve benzeri türlerdeki orman ürünlerini içermez.

1.3.2.2.Mütemmim Cüzler

Fasıl 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası'nın 2.m altında taşınmaz mal kavramı tanımlanmış ve herhangi bir arazi veya binaya veya başka inşaat veya yapıya bağlı binalar ve başka inşaat yapı veya müstemilatı, ağaç, bağ ve araziye dikilmiş olan veya arazi üzerinde yetişmekte olan herhangi başka şeyler ve bunların koparılmamış ürünleri de gayrimenkül olarak tanımlanmış olup bunları taşınmazın mütemmim cüzleri olarak nitelendirebiliriz.

Tapu tarafından tespit edilen taşınmazın bedelinden farklı olarak, ürün bedelleri Tarım ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı tarafından tespit edilip, ürün sahibine ödeme yapılmaktadır.

1.3.2.3.Geçit Hakkı

Geçit Hakkı, Fasıl 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası altında düzenlenmiştir. Fasıl 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası 2. m. herhangi bir arazi veya herhangi bir bina veya başka inşaat veya yapıya bağlı olan veya varsayılan imtiyaz, serbesti, irtifak hakkı veya başka herhangi çeşit hak ve menfaatleri taşınmaz olarak nitelendirilmektedir.

1.3.2.4.Su Hakkı

Fasıl 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası altında bir arazi ile birlikte veya araziden ayrı olarak sahip olunan pınar, kuyu,

sular ve sulardaki haklar da taşınmaz olarak nitelendirmiş olup, kuyular ile ilgili düzenlemeler Fası 351, Kuyular Yasası altında mevcuttur.

1.3.2.5.Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti

Fası 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası herhangi bir arazi veya herhangi bir bina veya başka inşaat veya yapıya bağlı olan veya varsayılan imtiyaz, serbesti, irtifak hakkı veya başka herhangi çeşit hak ve menfaatlari gayrimenkul olarak tanımlamıştır.

“İrtifak hakkı kişiye eşya üzerinde kullanma ve/veya yararlanma hakkı tanıyan, sınırlı aynı haklar içerisinde önemli yer tutan aynı hak olarak tanımlanmaktadır.⁴³

Kat İrtifakı 35/2010 sayılı Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası'nda düzenlenmiş olup, Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Yasası'nın 48. maddesinde ana taşınmazın kamulaştırılması halinde her bağımsız bölümün arsa payı ve ilaveleri oranında kamulaştırma bedelinin ayrı ayrı tespit edilip kat malikine ödeneceği ve kat mülkiyetinin sona ereceği düzenlemesi yer almaktadır.

Yasada kat mülkiyeti arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak kullanım alanları ile bağlantılı özel bir mülkiyet türü olarak tanımlanmış olup, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin Kaza Tapu Dairesine yapacağı müracaat üzerine bu mülkiyete konu olan ana taşınmazın bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre Kaza Tapu Dairesince hesaplanan rayiç değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmek suretiyle kat mülkiyeti ve kat irtifakının tesis edileceği belirtilmektedir.

⁴³ Ünal Mehmet/ Başpınar Veysel, Şekli Eşya Hukuku 3. Baskı Ankara 2007 Yetkin Yayınları, s. 84

1.4.Kimlerin Mülkleri Kamulaştırılabilir

1.4.1.KKTC Vatandaşları

KKTC uyuğunda olan gerçek ve KKTC Resmi Kabz Memurluğu ve Mukayyitlik Dairesi nezdinde kurulmuş tüzel kişilere ait taşınmazlar üzerinde kamulaştırma yapılabilmektedir. Buna herhangi bir yasal engel bulunmamaktadır.

1.4.2.Yabancılar

52/2008 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasası'nın 2. maddesi direktörlerin çoğunluğu yabancı olan ve/veya %51 hissesi yabancılara ait olan tüzel kişileri, oy çoğunluğu yabancılarda bulunan kurum, kuruluş, dernek, vakıf, kulüp ve benzeri sivil toplum örgütlerini ve kontrolü yabancıların elinde bulunan şirketleri ve kurum, kuruluş, dernek, vakıf, kulüp ve benzeri sivil toplum örgütlerini yabancı tüzel kişi, KKTC vatandaşı olmayan gerçek kişileri de yabancı gerçek kişi olarak tanımlamaktadır.

İlgili yasa KKTC'de taşınmaz mal satın almak veya uzun vadeli taşınmaz mal kiralamak isteyen yabancıların tabi olduğu kuralları düzenlenmektedir. Yasanın 8. ve 9. maddeleri yabancı gerçek ve tüzel kişilerin KKTC sınırları içerisinde Bakanlar Kurulundan önceden izin alınması koşulu ile taşınmaz mal satın alabileceklerini ve yatırım amaçlı uzun vadeli kiralama yapabileceklerini belirtmektedir. Kaydın silinmesi ve aynı hakkın sona ermesi başlığı altındaki 7. m ise yabancıların kiraladığı taşınmazlara ait kira sözleşmesinin veya duruma göre yeniden kira sözleşmesinin sona erdiğini veya iptal edildiğini bildiren kamulaştırma emrinin verilmesi durumunda Tapu ve Kadastro Dairesi kütüğündeki ilgili kaydın silineceğini düzenlemektedir. Yabancıların uzun vadeli kiraladıkları taşınmazların uzun vadeli kira süresi yasada en az on ve en fazla doksandokuz yıl olarak belirlenmiştir.

Böyle bir taşınmazın kamulaştırılması halinde iktisap eden makamın kamulaştırma bedelini ödemediği önce yabancının konu taşınmazda yaptığı yatırımları ve kamulaştırma işleminden ne ölçüde etkileneceğinin dikkate alınarak tazminatın mal sahibi ve kiracı arasında hakkaniyet ölçüleri çerçevesinde paylaşılması gerektiği düzenlemesi yasanın 6.maddesinde yer almaktadır.

1.4.3. Devlet ve Kamu Tüzel Kişileri

Özel kişilere ait taşınmazlar yanında kamu tüzel kişilerine ve devlete ait taşınmazların kamulaştırılmasına imkan olup olmadığını incelemek gerekmektedir.

KKTC Anayasası'nın 159. m. devletin mülkiyet hakkını düzenlenmekte olup (b) bendinde Kıbrıs Türk Federe Devletinin ilan edildiği 13 Şubat 1975 tarihinde terkedilmiş bulunan veya sözkonusu tarihten sonra yasanın terkedilmiş veya sahipsiz taşınmaz mal olarak nitelendirdiği veya hüküm veya tasarrufu kamuya ait olması gerekli olup da aidiyeti saptanamamış olan tüm taşınmaz mallar, bina ve tesisler ile tapuda böyle kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinin mülkiyetindedir ve tapu kayıtları buna göre düzeltilir hükmü yer almaktadır. Aynı maddenin 3. fıkrası (b) bendinde ise belirtilen taşınmaz mallardan, orman, yeşil saha, anıt ve park yerleri, sular, yeraltı suları, doğal kaynaklar ve savunma alanları, kamu yönetimi ve askeri amaçlar için gerekli bina, tesis ve arsalar ile şehir ve kırsal planlama ve toprak koruma amaçları için gerekli görülenler dışında kalan taşınmaz mallar üzerindeki mülkiyet hakkının gerçek veya tüzel kişilere devredilmesi yasa ile düzenlenir denilmektedir.

Kıbrıs Türk Federe Devletinin ilan edildiği 13 Şubat 1975 tarihinde terkedilmiş bulunan veya söz konusu tarihten sonra terkedilmiş veya sahipsiz mal olarak nitelendirilen tüm taşınmaz mallar, İskan İşlerinden Sorumlu Bakanlığın kontrol ve yönetimindedir. Bu mallardan orman, yeşil saha, anıt ve park yerleri, sular, yeraltı suları, doğal kaynaklar ve savunma alanları, kamu yönetimi ve askeri amaçlar için gerekli bina, tesis ve arsalar ile şehir ve kırsal

planlama, toprak koruma amaçları için gerekli görülenler dışında kalan taşınmaz mallar 41/1977 sayılı İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası amaçları doğrultusunda kullanılır.

Eşdeğer mal verme dışındaki, tahsis ve dağıtımlar yapıldıktan sonra; taşınmaz malın; pafta, parsel numaraları, miktarı, cinsi ve kullanma hakkının verildiği hak sahibinin isminin de belirlendiği, form dağıtım cetvelleri düzenlenerek, bir örneği Tapu ve Kadastro Müdürlüğüne verilir ve Müdürlükte özel bir kütükte tutulur. Gerekli görülen hallerde bu Yasa kapsamına giren taşınmaz mallar, tahsis öncesi veya tahsisten sonra Bakanlar Kurulu kararı ile kamulaştırılabilir. Kamulaştırma sadece özel kişilerin mülklerine mahsus olmamakla birlikte çeşitli kamu tüzel kişilerinin ve devletin mülkünün de kamulaştırılması mümkün olmakla birlikte bu gibi kamulaştırma işlemlerine yol açmamak için müteaddit kanunlarla bedelli veya bedelsiz terk veya tahsise dair hükümler konulmuştur.⁴⁴ Şöyle ki KKTC’de 41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası’nın 4. m. altında bazı malların kamu yararına tahsis edilmesi Bakanlar Kurulu kararı ile mümkün görünmektedir”.⁴⁵

⁴⁴ Özyörük Mukbil, s. 133

⁴⁵ Necatigil Zaim, s. 98

2.BÖLÜM KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN AŞAMALARI VE HUKUKİ SONUÇLARI

2.1.Kamulaştırma Aşamaları

2.1.1.Kamulaştırma Kararı

Kamulaştırma işlemi niteliği itibarıyla kamu hukuku alanına girmekte ve idare hukuku esaslarına göre yürütülmektedir.⁴⁶ *“Kamulaştırma kararı taşınmazın hukuki ve fiili durumu belirlendikten ve değer takdir edildikten sonra içerisinde somut verileri taşıyan ve ilgililere bildirilen bir karardır”*.⁴⁷ KKTC’de kamulaştırma ile ilgili münferit hükümler içeren 15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa mevcuttur.

“Kamu yararı kararının alınması sonucunda kamulaştırma işleminin amaç ve sebep yönünden hukuka uygunluk denetiminin yapılması da kolaylaşmış olacaktır. Dolayısıyla kamu yararı kararı, kamulaştırma kararının ilgili veya ilgililere tebliğ edilmesinden itibaren belli bir süre içinde, idari yargıda hukuka uygunluk yönünden dava konusu yapılabilir. Buradan da anlaşılacağı gibi, kamu yararı kararı ile kamulaştırma kararı birbirinden farklı olan iki ayrı kavramdır”.⁴⁸

KKTC Anayasası’nın 41.m. *“devlet, belediyeler, yasanın kendilerine kamulaştırma hakkı tanıdığı kamu tüzel kişileri, kamu yararı güden kuruluşlar, genel bir kamulaştırma yasasında özel olarak gösterilen ve kamu yararına olan bir amaç için ve bu amacın, kamulaştırma yapan makamın, kamulaştırma ile ilgili yasa kurallarına uygun olarak verdiği, kamulaştırma nedenlerini açıkça bildiren bir kararı ile”* demek suretiyle kamulaştırma kararı alınması gereği vurgulanmıştır.

Sonuç olarak kamulaştırma kararı yalnızca kamu yararı konusunda bir karar alınmasını ifade etmeyip, kamulaştırma kararının alınabilmesi için kamu yararı amacıyla yapılan kamulaştırma nedenlerinin açıkça gösterilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

⁴⁶ Kutlu Meltem, s. 47

⁴⁷ Özay İlhan, Günışığında Yönetim, İstanbul 1996, s.445

⁴⁸ Kutlu Meltem, s. 47

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasasının 3(2) maddesinde kamu yararına hizmet eden nedenler belirlenmiştir.

2.1.2.Kamulaştırma İhbarının Resmi Gazete’de Yayımlanması

15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasası’nın 4. m. uyarınca iktisabı yapan makamın kamu menfaatine olan bir amaç için kamulaştırmak istediği herhangi bir malla ilgili, kamulaştırma ihbarını RG’de yayımlamak zorunluluğu vardır.

Cumhuriyet Resmi Gazetesi’nde yayımlanan böyle bir ihbarda kamulaştırılması tasarlanan malın pafta, harita numarası, kamulaştırma sebep ve amaçları yer alır.

İlgili ihbarda kamulaştırmaya karşı itirazı olan ilgililerin ihbarda belirtilen süre içinde itirazlarını sunmaları ihtar edilir. İhbarda belirtilen itiraz süresi iki haftadan az olamaz.

İktisabı yapan makamın belediye olması durumunda, ihbarın yayınlanacağı hakkında Bakanlar Kuruluna on beş günlük bir ihbar yapılmadıkça, hiçbir kamulaştırma ihbarı Bakanlar Kurulu tarafından yayımlanamaz.

Yasanın yetkili kıldığı organların kamu yararı amacı ile iktisap edilmesi amaçlanan taşınmazı ve iktisap sebeplerini içeren iktisap ihbarını, taşınmaz üzerinde hak ve menfaati olan kişi veya kişilere itiraz etmesine olanak sağlamak açısından RG’de yayımlama zorunluluğu getirmesi mevcut yasal düzenleme ve uygulama incelendiğinde yeterli olmadığı görülmektedir.⁴⁹

İlgili ihbar kamulaştırmaya konu taşınmazın malikine, zilyedine ve diğer ilgililere taahhütlü posta yolu ile de tebliğ edilmelidir. Bu noktada iktisap ihbarının RG’de sadece pafta ve harita numarası ile yayımlanması ve tapuda

⁴⁹ <http://www.kibrisgazetesi.com/?=521045> Emekli Yargıç Hasan Sözmener ‘Vatandaş İstimlak Mağduru’ başlıklı yazı e.t.28.4.2016

iktisap ihbarı yayımlandıktan sonra idare tarafından mülkiyet araştırmasının yapılması mülkiyet sahiplerinin mağduriyetine sebep olmaktadır.

İktisap ihbarının 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası altında gerekli yasal düzenleme yapılarak yasa uyarınca gönderilmesi gerekli ihbar kabul edilip önceden mülkiyet araştırması yapılarak 17. m. altında ihbarların tebliğini düzenleyen prosedür uygulanarak mal sahiplerine taahhütlü posta yolu ile gönderilmesi mülkiyet hakkının korunması açısından önemli bir adım olacaktır.

YİM kamulaştırma işleminde kamulaştırma ihbarının ilan edilmemesini diğer koşullara bakılmaksızın iptal sebebi olarak görmüştür.⁵⁰ İlgili kararda *“Kamulaştırma, KKTC Anayasası’nın 41. maddesi ile 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası ile düzenlenmiştir. 15/1962 Zorla Mal İktisabı Yasası’nın 4. maddesi amme menfaati yararına bir maksat için herhangi bir malın zorla iktisabının istenmesi halinde, iktisabı yapan makamın iktisap edilmesi tasarlanan malın tarifini ihtiva eden, istendiği maksatları ve iktisap sebeplerini açıkça gösteren ve bu gibi mal üzerinde menfaati olan herhangi bir şahsı tayin edilen süre içinde iktisaba karşı itiraz yapmak istediği herhangi bir ihbarın RG’de yayımlanmasını amirdir. Halbuki, daha önce de belirtildiği gibi, bu meselede mezkûr arsanın kamulaştırılması ile ilgili iktisap ihbarı RG’de yayımlanmamıştır. Anayasanın 161.(1).(3) maddesine göre de, böyle bir ihbar RG’de yayımlanmadıkça yürürlüğe giremez. Müstedinin arsanının kamulaştırılması ile ilgili iktisap ihbarı 15/62 sayılı 1962 Zorla Mal İktisabı Yasasının 4. maddesi gereğince Resmi Gazete’de yayımlanmadığına göre, ortada yasal herhangi bir etkisi bulunmayan ve sadece kağıt üzerinde bulunan bir kamulaştırma kararı vardı. Girne Belediye Meclisi bu etkisiz kamulaştırma kararını sebep veya gerekçe göstererek Müstediye talep ettiği inşaat iznini vermeği reddedemezdi. Halbuki, Belediye Meclisi mezkûr arsanın Girne Belediyesince kamulaştırılmış olduğu sebep veya gerekçesine binaen Müstediye inşaat izni vermeyi reddetmiştir. Girne Belediye Meclisi bu şekilde hareket etmekle, yasaya aykırı hareket etmiş, yetkilerini aşmış ve kötüye kullanmıştır. Yukarıda belirtilenler ışığında, bu konudaki kararın bu nedenle de iptal edilmesi gerekmektedir”*. ifadelerine yer vermiştir.

⁵⁰YİM 131/1988 D.6/1990, 6.3. 1990 t. karar

Anayasa Mahkemesi de iktisap ihbarının RG'de yayınlanmamasını iptal sebebi olarak görmüştür.⁵¹ Anayasa Mahkemesi ilgili kararında "Herşeyden önce dava konusu evlerin "istimlak"ı 52/95 sayılı Yasa gibi mümkün değildir. Kararımızın inceleme kısmında vurgulandığı gibi bir taşınmaz malın kamulaştırılabilmesi için, sair hususlar yanında, kamulaştırma yapan makamın genel bir kamulaştırma yasasında derpiş edilen kurallara uygun olarak aldığı ve kamulaştırma nedenlerini açıkca bildiren bir kararı yoktur. Genel Kamulaştırma Yasası 15/1962 Zorla Mal İktisap Yasasıdır. Bu Yasada iktisap maksatlarının belirtilmesi (Madde 3) iktisap edilecek malların tarifini ihtiva eden, maksatları ve iktisap sebeplerini açıkca gösteren ve bu gibi mal üzerinde menfaatı olan herhangi bir şahsı, bu gibi makama, bu gibi ihbarın yayımlandığı tarihten itibaren iki haftadan az olmamak üzere, bu gibi ihbarda tayin edilen süre içinde bu gibi iktisaba karşı yapmak istediği herhangi bir itirazı sunmaya davet eden bir ihbarın RG'de yayımlanması (Madde 4) koşullarını getirmiştir. Kamulaştırma ihbarının RG'de yayımlanmaması, kendi başına, ihbarın iptal edilmesine yeterlidir". ifadelerine yer vermiştir.

2.1.3.Kamulaştırmaya Konu Olan Taşınmazın Tespiti, Maliklerin Belirlenmesi Ve Tapuda Şerh Konulması

2.1.3.1.Taşınmaz Malın Tespiti

Kamulaştırma aşamasında kamulaştırmayı yapacak olan makamın icra edilmesi tasarlanan kamu hizmetinin amacına en uygun taşınmazı saptaması veya kamulaştırılacak irtifak haklarının üzerindeki taşınmaz malların yüzölçümünü ve cinsini gösteren ölçekli planların hazırlanması, bu şekilde taşınmazların saptanması ve bu taşınmazların kime ait olduğunun tespit edilmesi gerekmektedir.

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasasında herhangi bir özel düzenleme olmamakla birlikte kamulaştırılacak taşınmazlarla ilgili olarak imar

⁵¹ Anayasa Mahkemesi: 8/1995 D.7/1996, 28.6. 1996 t. karar

planının veya plan ve projesinin hazırlanmış olması durumunda bu plan ve projelere en uygun taşınmazların tespit edilmesi gerekmektedir.

Kadastrosu yapılmamış taşınmazlar ile ilgili olarak ise taşınmazın gerçek durumunun tespit edilmesi ve ölçümlerin yapılması gerekmektedir.

Uygulamada önceden plan ve proje yapılmadan ve tam olarak neye ihtiyaç duyulduğunu tespit etmeden kamulaştırılma yoluna gidilmekte ve kısmen kamulaştırılması yeterli olan taşınmazın tümü kamulaştırılmakta daha sonra ihtiyaç oranında diğer kısım ile ilgili kamulaştırma iptal edilerek, kısmi olarak kamulaştırılan yerin bedeli ödenmektedir.

İktisabı yapan makamın öncelikle kamulaştırma amacına uygun olarak ihtiyaç duyduğu taşınmazı kısmen mi yoksa tamamen mi kamulaştıracağını belirlemesi gerekmektedir.

2.1.3.2. Taşınmaz Mal Sahibinin Belirlenmesi

15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'ya göre kamulaştırmayı yapan makam, taşınmazın sahibini tespit etmek durumundadır.

Bu çerçevede öncelikle tapuya kayıtlı taşınmazın kamulaştırılması durumunda idare taşınmaz malın sahibini tapu kayıtlarından tespit eder. Tapu kaydının bulunmaması durumunda zilyetlerini ve bunların adreslerini araştırır.⁵²

Kamulaştırma ihbarını yayınlanmadan önce taşınmazın hukuki varlığının tespit edilmesi önemli bir aşamadır. Bu tespit, malı iktisap eden makamın muhatabının kim olduğunu bilmesi, kiminle anlaşması gerektiğini ve bedeli kime ödemesi gerektiğini bilmesi bakımından önem taşımaktadır. Aksi takdirde 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabına Dair Yasa uyarınca yapılması gereken tebliğler hukuken bir anlam taşımayacaktır Kamulaştırma süreci

⁵² Kutlu Meltem, s. 85

içerisinde malı iktisap eden idare, işlemler açısından ilgililerle muhatap olmaktadır. Yönetimin bu süreçte yaptığı işlemler iç işlemlerdir.

11/1978 sayılı Taşınmaz Mal (Devir ve İpotek) Yasası 4.(III) m. uyarınca taşınmazın mülkiyetinin devredilebilmesi için tapu kütüğüne tescil zorunlu olup bunun neticesinde taşınmazın maliki tapu kütüğünde kayıtlı olan kişidir.

Hisseli taşınmaz olması halinde hissedarların da tespit edilmesi gerekmektedir.

Kamulaştırma yapılmak istenen taşınmaz tapuya kayıtlı ise taşınmazın sahibinin belirlenmesinde herhangi bir problemle karşılaşılmaz. Ancak zilyetlikle edinilmiş olması durumunda bunun karşı taraf tarafından ispat edilmesi gerekmektedir. Bu noktada taşınmazın vergisinin kimin tarafından ödendiği de önem taşımaktadır.

Vergi ve nüfus kayıtları ispat külfeti açısından önemlidir. *“Malik veya zilyetlerin tapu kaydı veya vergi kaydı ile saptanamamasının yanısıra bunların kimliklerine ilişkin nüfus kayıtları üzerinde de inceleme yapılmalıdır”.*⁵³

Malı iktisap eden tapuda kayıtlı mal sahibinin vefat etmesi ve terekenin açılmış olması durumunda tereke idare memuru ve mirasçılarının tespit edilmesi gerekecektir.

Malı iktisap eden makam, iktisap ihbarını RG’de yayımladıktan ve mal sahibi tarafından iktisap ihbarına karşı ilgili makama itiraz yapılmamış veya itiraz yapılmış ve iktisap ihbarını yayımlayan makam tarafından karara bağlandıktan sonra, malı iktisap eden makam Tapu ve Kadastro Dairesine iktisap ihbarında tapu referansları belirtilen malların kime ait olduğunun ve değer tespit edilmesi için yazılı başvuru yapar ve iktisap ihbarını dilekçesine ekler.

⁵³ Kutlu Meltem, s. 85

Bu noktada iktisap ihbarını yayımlayan makamın iktisap ihbarını yayımlamadan önce kamulaştırılmak istenen taşınmazla ilgili gerekli mülkiyet araştırmasını yapmasının daha doğru olduğunu düşünmekteyim. Şöyle ki idarenin bu tespitle muhatabının kim olduğunu bilmesi önemlidir.

Tapu ve Kadastro Dairesi iktisap ihbarını ve başvuruyu taşınmazın bağlı bulunduğu Kaza Tapu Amirliğine gönderir. Taşınmazın bağlı bulunduğu Kaza Tapu Amirliği gerekli incelemeyi yapar. Referansları belirtilen taşınmazların kime ait olduğunu tespit eder ve tapu kayıtlarında konu taşınmazın kamulaştırıldığına dair şerh düşer.

Taşınmazın bağlı bulunduğu Kaza Tapu Amirliği tarafından konu parsellerle ilgili mülkiyetin kime ait olduğunu belirten bilgiler ile kamulaştırılan gayrimenkullerin yüzölçümlerini gösteren bilgiler dosya şeklinde Tapu ve Kadastro Dairesine geri gönderilir.

Taşınmaz sahibinin belirlenmesi sonucunda kamulaştırma bedelinin kime ödeneceği tespit edilmiş olacaktır.

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabına Dair Yasası'nın 11.(1). m. kamulaştırma nedeni ile tazminat almaya hakkı olan şahsın ilgili malın sahibi olduğunu belirtmektedir. İdare yapılan araştırma neticesinde tespit yapamaması durumunda harici araştırma yolunu da denemelidir. Buradaki amaç adres tespiti ve bu sayede taşınmazın sahibine ulaşmaktır.

2.1.3.3.Tapuda Şerh Konulması

Taşınmazın hukuki durumunun tespitinden sonra taşınmazın bağlı bulunduğu Kaza Tapu Amirliği konu taşınmazın kamulaştırıldığına dair tapu kayıtlarına şerh düşer.

Şerh düşülmesi ile ilgili 15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'da bir düzenleme öngörülmemekle birlikte uygulama bu yöndedir.

Bu işlem, Kaza Tapu Amirliğinde iktisap edilen taşınmazın devrini engellemekle birlikte üçüncü kişiler tarafından iyiniyet iddiasında bulunulmasının önüne geçilmek istenmektedir. Kaza Tapu Amirliğinin böyle bir yetkisinin olup olmadığı veya bunun hukuki sonuç doğurup doğurmayacağı hususu tartışmalıdır.

Uygulamada kamulaştırma işlemlerinin uzun sürdüğü, kamulaştırmadan vazgeçilmesi halinde şerhin mevcudiyetinin ve süresinin ne olacağı durumu belirsizdir.

2.1.4.Tazminatın Belirlenmesi

2.1.4.1.Genel Olarak

Tazminatın belirlenmesinde esas olarak objektif ve subjektif olmak üzere iki usul mevcuttur. 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 9. ve 10. m. kuralları getirmiştir.

Objektif usulde, tazminat belirlenirken, gayrimenkulün değeri olarak bina ve arazi vergisine matrah olan değer olarak belirlenmektedir.

Subjektif usulde ise gayrimenkulün değeri, alım–satım rayiçesi esas alınarak emsalleriyle karşılaştırmak suretiyle takdir ve tahmin yolu ile belirlenmektedir.

Her iki usulün olumlu ve olumsuz tarafları olmakla birlikte mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkullerin değer artışları dikkate alındığında uygulama bakımından gerçek değer tespiti subjektif usul daha uygun görünmektedir.

İngiltere’de kamulaştırma bedelinin tespitinde çeşitli usuller mevcut olmakla birlikte, tarafların anlaşamaması durumunda resmi memur hakemlik

etmektedir. Kamulaştırma bedeli hangi usulde belirlenmiş olursa olsun mahkeme gerçek değer tespitinde her türlü yetkiye sahiptir.⁵⁴

Tazminatın belirlenmesinde taşınmazın cins ve nevi önem arz etmektedir. Bir taşınmazın arsa olup olmadığı, üzerinde bina olup olmadığı tazminatı artıran veya duruma göre azaltan unsurlardır. İmar planına bakılarak taşınmazın arazi veya arsa olup olmadığı belirlenebilir.⁵⁵ Ancak imar planı içinde olmayan taşınmazlarla ilgili olarak konu bölgenin yerleşim yeri olması ve bağlı bulunduğu belediyenin hizmetlerinden yararlanması durumunda da arsa olarak değerlendirilerek tazminat belirlenebilir.

Taşınmazın halihazırdaki durumu; yola, denize ve merkeze uzaklığı, köy sınırları içinde ise ekilip ekilemeyeceği, ev yapımına uygun olup olmadığı taşınmaz için öngörülen tazminatın belirlenmesinde etken olan faktörlerdir.

Ekonomik ve sosyal gelişmeler etkenleri artırmaktadır. Ancak taşınmazın ileride kazanması muhtemel geleceğe yönelik durumlar ve özellikler tazminatta dikkate alınmayacaktır.

Tazminat saptanmadan kamulaştırmanın neticelenmesi mümkün değildir.

İktisap edilen malın değer tespiti iki şekilde yapılabilir. Bunlardan biri iktisap edilen taşınmazın değerinin tapu tarafından belirlenmesi, diğeri ise bu değere itiraz eden tarafın yargı yolu ile taşınmazın değerinin belirlenmesini istemesidir.

15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 8.m. iktisabı yapan makamın kamulaştırma ihbarının yayımlanmasından sonra herhangi bir zaman, mal için ödenecek tazminat ve bu tazminatın ilgili şahıslar arasında paylaşılmasını anlaşma yoluyla sağlamak için ilgili şahıslar ile pazarlık yoluna başvurabileceğini düzenlemektedir.

⁵⁴ Özyörük Mukbil, s. 110

⁵⁵ Karahacıoğlu Ali Haydar, Kamulaştırma Kanunu Ankara 1992, s.148

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası uyarınca kamulaştırılan taşınmaz mal ile ilgili olarak tazminat almaya hakkı olan şahsa teklif edilecek tazminat miktarı ile ilgili kamulaştırma anlaşma formu Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü adına Tapu Şube Amiri veya Tapu Şube Amirinin yazılı olarak görevlendirdiği kıdemli tapu memuru tarafından imza edilmektedir. Hisseli taşınmaz malların kamulaştırma bedelleri hisse oranları dikkate alınarak belirlenir ve her hissedarın alacağı kamulaştırma bedeli ayrı ayrı belirtilir.⁵⁶

Uygulamada 2010 yılına kadar kamulaştırma bedellerinin İngiliz para birimi üzerinden değerlendirilip hesap edilmesine karşın Maliye Bakanlığı Bütçe Dairesinden yetki alınırken hesaplanan kur ile ödeme günündeki kurun farklı olması sebebiyle problemler yaşanmış ve bu uygulamaya 2010 yılından itibaren son verilmiştir. 2010 mali yılı itibarıyla tüm anlaşmalar Türk Lirası üzerinden hesaplanmaya başlanmıştır.

Kamulaştırma emrinin yayımlanmasından itibaren bir ay içinde tarafların anlaşmaya varamaması halinde veya bir aylık süre geçmemiş olmasına karşın anlaşmaya varılması ihtimali yoksa kamulaştırma yapan makam veya malı iktisap edilen, ödenecek tazminatın kararlaştırılması ve ilgililer arasında paylaşılması için mahkemeye başvurma hakkına sahiptir. Yetkili mahkeme taşınmazın yargı çevresi içinde bulunduğu kaza mahkemesidir⁵⁷. Yüksek İdare Mahkemesi ilgili kararında davada müstedi, tereke ile kendisine intikal eden taşınmazın 1/3 hak sahibidir. Bu taşınmazın bir kısmı devlet tarafından yol yapımı amacı ile kamulaştırılmış ve kalan kısmının değer kazandığı ileri sürülerek, kamulaştırılan kısım ile ilgili Müstedialeyh tarafından kendisine tazminat ödenmemiştir. Buna dair bir tazminat alabilmek için Yüksek İdare Mahkemesi'nde dava açılmış ve mahkeme yetkili mahkemenin kaza mahkemesi olması gerektiğini ifade edip davayı reddetmiştir.

⁵⁶ KKTC İçişleri Bakanlığı Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğü'nün 31.3.2017 tarihli 29/2017 tarihli genelgesi

⁵⁷ YİM 320/1980 D.12/1982, 29.3.1982 t. karar

Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü tarafından iktisap edilen malın değer tespitinin yapılması için taşınmazın bağlı bulunduğu Kaza Tapu Amirliği tarafından hazırlanan, taşınmazların mülkiyetini ve yüzölçümlerini gösteren dosya Tapu ve Kadastro Dairesine gönderilir.

Tapu ve Kadastro Dairesi ilgili dosyayı gerekli incelemenin ve arazi ölçümünün yapılması için kendi bünyesindeki Kadastro bölümüne gönderir. Kadastro bölümü hangi araziden ne kadar kamulaştırma yapıldığını tespit eder ve ilgili dosya Tapu ve Kadastro Müdürlüğü tarafından taşınmazın bağlı bulunduğu Kaza Tapu Amirliğinde kamulaştırma şubesine gönderilir.

Kamulaştırma şubesinde imza yetkisine sahip kişiler tarafından bölgedeki emsal taşınmazlar için belirlenen bedeller dikkate alınarak kamulaştırma günündeki rayiç bedel tespit edilir. Tespit edilen bedel Tapu ve Kadastro Daire Müdürüne onay için gönderilir.

Onay verilmesi halinde malı iktisap edilen şahıslara ihbar gönderilir. İşbu ihbar taşınmazın bağlı bulunduğu Kaza Tapu Amirliği tarafından Fasıllık 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası'nın 75. m. altında malı iktisap edilen kişinin KKTC'de bilinen son ikamet adresine taahhütlü posta yolu ile gönderilir. Gönderilen ihbar ilgili kişinin ana dilinde maktu form doldurularak hazırlanır.

İlgili kişi KKTC'de ikamet etmiyor ise KKTC'de bilinen son ikamet yerine taahhütlü posta yolu ile ve buna ek olarak malın bulunduğu yerin köy olması halinde görülebilecek bir yere, kent ise Kaza Tapu Dairesinin ilan tahtasına asılmak suretiyle tebliğ edilir.

Uygulamada KKTC'de yayımlanan günlük gazetelerde bir gün süre ile yayım yapılmak suretiyle tebliğ işleminin yapıldığı da görülmektedir.

İlk nazarda Fasıllık 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası'nın 80. m. altında Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü'nün kararlarına karşı taşınmazın yargı çevresi içinde bulunduğu kaza mahkemesine istida istinaf müracaatı düşünülecek olsa bile 15/1962 sayılı

Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa, Fasıl 224, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası'na göre özel yasa olduğu cihetle Takdiri Tazminat davası açılmaktadır. Takdiri Tazminat davası taşınmazın yargı çevresi içinde bulunduğu kaza mahkemesinde açılır.

Tazminatın belirlenmesi aşaması kamulaştırma işleminden farklı olarak Kaza Tapu Amirliği tarafından yapılmış işlem olması sebebiyle belirlenen tazminata yönelik takdiri tazminat davası taşınmazın yargı çevresi içinde bulunduğu Kaza Mahkemesinde açılmaktadır.

15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa malın zorla iktisabı ile ilgili ödenecek tazminatın tespitinde bazı kurallar öngörülmüştür.

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 10. m. iktisap ihbarının yayımlandığı tarihteki değer üzerinden tazminatın kararlaştırılmasını düzenlemektedir. Ancak Anayasa Mahkemesi 'iktisap ihbarının yayımlandığı tarih' ibaresini Anayasa'nın 33/I. (c). m. aykırı olduğuna karar vermiştir.⁵⁸ Konu kararda "Kamulaştırma ihbarı ile ödenecek olan ödencenin anlaşma veya mahkeme kararı ile tespit edilmesine kadar geçecek olan zamana göre kamulaştırma ihbarı verildiği tarihteki değer ile ödence hakkında anlaşma veya Mahkeme tarafından kararın verildiği gündeki değer arasında günümüzün koşullarına göre daima bir fark olacağı kuşkusuzdur. Bu durumda kamulaştırılan malın sahibine kamulaştırma ihbarının verildiği gündeki değer esaslı olarak mal sahibine ödence verildiği takdirde Anayasanın öngördüğü tam ve hakkaniyete uygun bir ödencenin verildiği söylenebilir mi? Olayda görüldüğü gibi davacıya kamulaştırma ihbarı tarihindeki değer üzerinden ödence verildiği takdirde duruşma günündeki para değeri veya paranın satın alma gücü göz önünde tutulduğunda mal sahibi asgari olarak %150 civarında bir zarara uğrayacaktır. Bu durumda davacının Anayasada öngörüldüğü gibi tam ve hakkaniyete uygun tazmin edildiği söylenemez. Zorla Mal İktisabı Yasası 1962 yılında geçirilmiştir ve geçirildiği yılda para veya paranın satın alma gücü sabittir. Yasanın bu kuralının 1962 yılındaki durum göz önünde tutulduğunda Anayasaya aykırılığı yoktur. Ancak daha sonra yaşamımızda meydana gelen değişiklikler ve Türk Parasının değerinin ve satın alma gücünün

⁵⁸Anayasa Mahkemesi 14/1980 D.6/1981, 21.1.1981 t. karar

büyük bir hızla günden güne düştüğü gerçeği karşısında söz konusu yasa maddesinin halâ daha ve ilgili zamanlarda Anayasanın 33.(1).(c) maddesine uygun olduğu söylenemez". ifadelerine yer verilmiştir. Bu sayede taşınmaz malını kamu yararı amacıyla idareye bırakan kişinin yaptığı bu fedakarlık karşısında minimum derecede zarar görmesi hedeflenmiştir.

KKTC Yüksek Mahkemesi zorla mal iktisabı uyarınca belirlenecek tazminat tespit edilirken tapuda beyan edilen bedellere göre hesaplama yapılmaması gerektiğine vurgu yapmıştır. Yargıtay bireylerin düşük vergi ve yükümlülük ödemek için tapuda satış bedellerini az gösterdiği gerçeğinden hareket ederek konu kararda tüm verilerin dikkate alınması gerektiğine sadece tapu kayıtlarına dayanarak bedel tespit etmenin her zaman doğru neticeye ulaştırmayacağını belirtmiştir.⁵⁹ Yüksek Mahkeme kararında *"Bu maddenin içeriğinden de görülebileceği gibi zorla iktisap edilen bir taşınmaz mala, konu malın ilgili iktisap ihbarının yayınlandığı tarihte açık pazarda satılmış olması halinde sağlanması beklenen bedele göre, tazminat saptanır. Halbuki müstediler tanığının yaptığı hesaplama konu malın arsalara bölünerek getirebileceği gelire dayandırılmıştır. Müstediler, iktisap tarihinde konu malı arsalara bölmek üzere olduğuna ilişkin bir sav ileri sürmediği gibi Alt Mahkemeye bu yönde bir şahadet de sunulmamıştır. Bu durumda konu malı mevcut hali ile inkişafa açık tarla olarak değerlendirmek gerekir. Lefkoşa Kaza Tapu sorumlusu olan Müstedaaleyhin tanığı ise değerlendirmesini Tapuda mal alıp satanların beyan ettikleri satış bedellerine dayandırmıştır. Alt Mahkemenin de kararında değindiği gibi mal alıp satanların devir harcını az ödeme amacıyla satış bedellerini Tapuda düşük göstermeye çalıştıkları bir gerçektir ve bu nedenle Tapuda beyan edilen satış bedellerini şüphe ile karşılayıp bu bedellere göre bir hesaplama yapmamak gerekir".* ifadelerine yer verilmiştir.

2.1.4.2. Arazi, Arsa, Bina ve Kısmi Kamulaştırmalarda Değer Tespiti

Arazinin özellikleri şehir merkezine uzaklığı, ürün ekili olup olmadığı, ürünün pazar yerine taşınması, pazar yerinden uzaklığı, sulama imkanı, elde edilecek ürün ve giderler göz önünde bulundurulurken değerlendirme yapılır.

⁵⁹Yargıtay/Hukuk 59/1987 D.11/1988, 1.4.1988 t. karar

Emsal taşınmaz bulunmadığı zaman değişik nitelikteki başka bölgelerdeki arsaların satış değerleri ve özellikleri de dikkate alınarak değer tespit edilir.⁶⁰

Arsa değer tespitinde emsaller büyük önem taşımaktadır. Bu amaçla emsal taşınmazların öncelikle araştırılması gerekmektedir. Emsal taşınmaza göre değer tespiti kamulaştırmaya konu taşınmaz ile aynı özellikteki taşınmazların karşılaştırılması suretiyle elde edilen değerdir.

Binanın teferruat ve mütemmim cüzleri de eklenerek yapılacak maliyet hesabından yıpranma payı da düşülmek suretiyle tespit edilecek bedel binanın değeridir.

Kısmi kamulaştırmada, kamulaştırma ile taşınmazın kamulaştırılmayan bölümünde değer itibarıyla değişiklik olmamış ise taşınmazın kamulaştırılan bölümünün yüz ölçümüne göre tazminat belirlenecektir. Bunun aksi durumda ise yani kamulaştırılmayan bölümde değer eksilmesi olması durumunda belirlenen tazminata bu eksilmenin de eklenmesi suretiyle tazminat takdir edilecektir. Üzerinde bina bulunan taşınmazın kısmen kamulaştırılması durumunda ise binanın eskiden kullanıldığı gibi kullanılabilmesi için giderler hesaplanıp kamulaştırılan kısma eklenerek tazminat tespit edilecektir.⁶¹ Ancak kamulaştırma sebebi ile bina mevcut durumu ile kullanılamayacak ise bu kısmın da kamulaştırılması uygun olacaktır.

2.1.5. Kamulaştırma Emrinin Resmi Gazete'de Yayımlanması

Kamulaştırma ihbarında belirtilen sürenin sona ermesinden sonra kamulaştırmayı yapan makam KKTC ise ilgili Bakan, kamulaştırmaya karşı yapılan herhangi bir itirazı makul bir sürede inceler ve önerileri ile birlikte Bakanlar Kurulunun gündemine getirir.

İktisabı yapan makamın itirazı uygun görmemesi veya itiraz yapılamamış olması durumunda Bakanlar Kurulu kamulaştırma ihbarının kapsadığı taşınmaz mal ve/veya malların belirtilen amaç için

⁶⁰ Karahacıoğlu Ali Haydar, s.219

⁶¹ Karahacıoğlu Ali Haydar, s. 274

kamulaştırılmasının uygun bulunmasına ve kamulaştırma emrinin isdar edilmesini onaylamış olmasına binaen 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 6.maddesi uyarınca taşınmaz malın yasada belirtilen kurallara uygun olarak kamulaştırılmasını emreder ve işbu iktisap emri RG'de yayınlanır.

İktisap emri Bakanlar Kurulu veya iktisabı yapan makam tarafından isdar edilir. İktisabı yapan makamın bir âmme hükmi şahsı veya âmme menfaatine yararlı bir teşekkül olması halinde önceden Bakanlar Kurulu'nun onayının alınma zorunluluğu vardır. Aksi durumda iktisap emri RG'de yayımlanmaz.

İlgili iktisap ihbarının RG'de yayımlandığı tarihten itibaren on iki ay geçmiş olması halinde ise bu gibi bir emir isdar edilmez.

2.1.6. İdare Tarafından Kamulaştırmaya Konu Taşınmaz Malda İnceleme Yapılması

15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'da bazı özel durumlar dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır. Şöyle ki; İktisabı yapan makam iktisap ihbarının RG'de yayımlanmasından sonra iktisabı yapan makamın müsdahdemi tarafından konu gayrimenkulu işgalinde bulunduran kişinin yazılı iznini alarak kamulaştırma amacına hizmet doğrultusunda konu gayrimenkule girip mesahası yapılabilir, irtifaları ölçülebilir.

Konu taşınmazın kamulaştırma amacına uygun olup olmadığını tayin etmek veya taşınmazın kıymetini takdir etmek için taşınmazda inceleme yapılabilir.

İlgili şahsın yazılı izin vermemesi durumunda meskene mahkeme kararı ile mesken dışındaki başka bir binaya ise iktisabı yapan makamın sekiz gün önceden ihbar vermesi şartı ile veya bina dışında başka bir

gayrimenkule girmek için ise en az bir gün önceden işgalinde bulunduran kişiye bildirim yapılması gerekmektedir.

15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 5.(1). m. kamulaştırılan mala yapılan bazı fiili müdahalelerin ancak ilgili taşınmazı elinde bulunduran şahsın yazılı izni ile yapılabileceğini düzenlemektedir.

Bu hallerden ilki kamulaştırma konusu taşınmazın mesken olmasıdır. Bu durumda müdahale ancak gerekçeli bir adli varakanın bulunması halinde yapılabilir. Bunun dışında bir diğer durum ise mesken dışında herhangi bir binaya girilmesidir. Bu durumda müdahale ancak ilgili taşınmazı tasarrufunda bulunduran kişiye sekiz gün önce ihbar edilmek koşuluyla yapılabilir.

15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 5.(1). m. mesken ve bina dışında herhangi bir taşınmaza müdahale edilmek isteniyorsa müdahaleden bir gün önce taşınmazı tasarrufunda bulunduran kişiye müdahale yapılacağına dair bir ihbarın yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Yapılan müdahale sonucu herhangi bir zarar ziyan oluşmuşsa kamulaştırma kararı veren makam en kısa sürede bu zararı ziyanı tazmin etmek zorundadır. Zarar, tespiti konusunda bir uyuşmazlık çıkması durumunda başvuru yapılması halinde zararın mahkeme tarafından tespit edileceği 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 5. m. düzenlenmektedir.

2.2.Kamulaştırma İşleminin Hukuki Sonuçları

2.2.1.Kamulaştırmaya Konu Olan Taşınmazın Mülkiyetinin İdareye Geçmesi

15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 13. m. uyarınca kamulaştırılmak istenen taşınmazın taraflar arasında kararlaştırılan veya Mahkeme tarafından takdiri tazminat davası neticesinde belirlenen tazminatın ödenmesi için Tapu ve Kadastro

Dairesi, Maliye Bakanlığı Bütçe Dairesine bir yazı gönderir ve bütçeden hangi kalemden ödeneceği ile ilgili yetki alır.

Tapu ve Kadastro Dairesi, Maliye Bakanlığı Bütçe Dairesinden aldığı yetkiyi taşınmazın bağlı bulunduğu Kaza Tapu Amirliğine gönderir. Kaza Tapu Amirliği malı iktisap edilen kişiden taşınmaz mal koçanınin aslını alır, stopaj formunu doldurur ve harcama belgesini hazırlayıp Tapu ve Kadastro Dairesine gönderir. Bu aşamada Tapu ve Kadastro Dairesi ilgili belgeleri Maliye Bakanlığı Bütçe Dairesine gönderir. Maliye Bakanlığı malı iktisap edilen kişi adına belirlenen rakam üzerinden çek çıkarır. Malı iktisap edilen ödemeyi aldıktan sonra, stopajla ilgili hazırlanan çek de Maliye Bakanlığı tarafından ilgili Kaza Tapu Amirliğine gönderilir. Gerekli işlemler yapıldıktan ve tapudaki kayıtlar düzeltildikten sonra stopaj için hazırlanan çek Gelir ve Vergi Dairesine gönderilir.

Kamulaştırılan parsellerin mesahası yapıldıktan ve kamulaştırma bedeli ödendikten sonra kamulaştırılan yerlerin kaydının KKTC adına yapılması gerekmektedir.

*“Kamulaştırılan taşınmazın idarenin mülkiyetine geçmesi sonucu taşınmaz yine idarenin özel mülkiyetine konu olur. Kamu malı niteliğini kazanması için tahsis işleminin olması gerekir. Örneğin taşınmazın, ortak kullanım ve yararlanmaya veya kamu hizmetine tahsis edilmesi onun kamu malı niteliğini kazanmasını sağlar”.*⁶²

Kamulaştırılan mal idarece hizmet malı olarak belirlenmiş bir mal ise örneğin kamulaştırılan arazi üzerine hastane yapılıyorsa, bu mal kamu niteliği kazanmış demektir.

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 14.m. uyarınca kamulaştırılan mal, kamulaştırma amacı dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Kamulaştırma amacı dışında kullanılan mal için Yüksek İdare Mahkemesi'nde malın iadesi için dava açılabilir.⁶³ Yüksek Mahkeme ilgili kararda Kaza Mahkemesi'nde bu konuda yapılan başvuruda ileri sürülen

⁶² Kutlu Meltem, s. 110

⁶³ Yargıtay/Hukuk, 9/1985 D.18/1985, 8.5.1985 t. karar

yetki itirazı sonucu kamulaştırma amacı dışında kullanım nedeni ile kamulaştırılan malın iade edilmesi için açılacak davada Yargıtay, ilgili kamulaştırma kararının idari bir karar olması nedeniyle yetkili mahkemenin Yüksek İdare Mahkemesi olduğunu sonucuna varmıştır.

Kamulaştırılan malın sahibi ölmüş ise meşru menfaati olan tereke idare memuru ve mirasçılar da Yüksek İdare Mahkemesi'nde dava açabilirler.⁶⁴

Kamulaştırma işlemi tamamlandıktan sonra, kamu yararı ortadan kalkar veya kamu hizmeti başka şekilde icra edilmek istenirse idare tek taraflı veya karşı tarafla anlaşarak kamulaştırmadan vazgeçebilir.⁶⁵

Kamulaştırma KKTC Anayasası'nın yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılmışsa ve ilgili mal kamulaştırma yapan makamın mülkiyetine geçtikten sonra üç yıl içinde kamulaştırma amacı yerine getirilmemişse veya bu amaçtan ilgili makam vazgeçmişse veya kamulaştırma yapan makam kamulaştırılan malın tamamının veya bir kısmının ihtiyaçlarından fazla olduğunu görmüşse 15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa uyarınca uygulanacak hükümler 15.(I). m. belirlenmiştir.

Kamulaştırılan taşınmaz malın geçici başka bir projede kullanılması durumunda 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 15. maddesinin KKTC Anayasası'nın 41. m. aykırılık teşkil eder mi noktasında KKTC Anayasa Mahkemesi yaptığı incelemede KKTC Anayasasında yer alan 'gerçekleşmeme' kelimesinin nasıl yorumlanması gerektiğini karara bağlamıştır. Anayasa Mahkemesi ilgili kararda kamulaştırma amacının yonca yol kavşağı yapılması olduğunu ancak on üç yıl geçmesine rağmen idarenin henüz bir çalışmaya başlamamış olmasını ve ne zaman başlayacağı konusunda da herhangi bir öngörünün olmamasına rağmen Anayasa 41(3)'de yer alan kamulaştırma amacının gerçekleşmediği sonucuna

⁶⁴ YİM 178/1986 D.49/1987, 18.11.1987 t. karar

⁶⁵ Hayta Mehmet Ali, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Koyma Davaları, Adalet Yayınevi 2007, s. 181

varılamayacağını belirtmiştir. KKTC Anayasa Mahkemesi Kıbrıs Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi, Jason Kaniklides v. 1. The Republic of Cyprus through the Attorney General 2. The Mayor, Deputy Mayor, Councillors and Townsmen of Famagusta 2 RSCC Vol. 1 s. 49'da yer alan kararında, "gerçekleşmediği" sözcüğüne getirdiği yorumu dikkate alarak "gerçekleşme" sözcüğünün katı bir şekilde üç yıl ile sınırlanıp uygulanmasının çoğu kez kamulaştırma amacını imkânsız hale getirebileceğini, kamulaştırmada güdülen amacın gerçekleşip gerçekleşmediği hususunun bir olgu meselesi olduğunu ve değişkenlik gösterdiğini belirtmiştir. Projeye başlanmış ve ilerleme kaydedilmiş olmasına karşın üç yıl içinde ekonomik sebeplerle kamulaştırmanın sonuçlanmamış olmasının Anyasaya aykırılık teşkil etmeyeceğini, amacın gerçekleşebilmesinin ülkedeki ekonomik koşullarla da bağlantılı olduğunu , üç yıllık süreye bağlı kalmanın adil ve gerçekçi olmayacağını ve tüm faktörlerin dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.⁶⁶

2.2.2.Taşınmaz Üzerindeki Aynı Hakların Sona Ermesi

Kamulaştırmada idare iktisap yolu ile kamulaştırdığı malın mülkiyetini kazanır. "*Durum böyle olunca taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı ile birlikte, aynı ve şahsi hak sahiplerinin de hakları sona erer. Ancak kamulaştırma bedeli üzerindeki haklar devam eder*".⁶⁷ "*İstismlak edilen gayrimenkul ilk defa mülkiyet rejimine giriyormuş gibi idare tarafından yeniden, asli olarak iktisap edilmiş olur*".⁶⁸

Kamulaştırma ile birlikte taşınmaz üzerindeki kira hakkı sona erer.⁶⁹ Kira hakkı sona ermesine karşın kiracı tarafından iktisap edilen malın boşaltılmaması durumunda 17/1981 sayılı Kira (Denetim) Yasası'nın 7.(1).(j). m. uyarınca taşınmazın yargı çevresi içinde bulunduğu kaza mahkemesinde tahliye davası açılabilir.

⁶⁶Anayasa Mahkemesi No: 8/2000, D.4/2000 , 21.12.2000 t. karar

⁶⁷ Kutlu Meltem, s. 110.

⁶⁸ Onar Siddık Sami, İdare Hukukunun Umumi Esasları,C.III İstanbul 1966 s.1563

⁶⁹ Kutlu Meltem, s. 111.

2.3.İdarenin Tek Tarafli Olarak Kamulaştırma Kararından Vazgeçmesi

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 7. m. iktisabı yapan makamın kamulaştırma emrinin yayımlanmasından sonra herhangi bir zamanda tazminatın ödenmesi veya yatırılmasından önce iktisabı yapan makam kamulaştırma kararını tamamen veya kararda gösterilen herhangi bir mal veya malın bir kısmı hakkında iptal edebilir. Kamulaştırmada vazgeçmeye yetkili makam kamulaştırma kararını veren ve onaylayan makam olmalıdır. Vazgeçme Yüksek İdare Mahkemesinde görülen iptal davası aşamasında olabileceği gibi Kaza Mahkemesinde açılan takdirli tazminat safhasında da olabilmektedir. İptal emrinin RG'de yayımlanmasından sonra kamulaştırma emri veya ihbarı dolayısıyla başlatılan tüm muameleler hükümsüz olur ve kamulaştırmadan vazgeçilmiş sayılır.

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 6. m iktisabı yapan makamın iktisap ihbarının RG'de yayımlanmasından oniki ay içinde iktisap emrini RG'de yayımlamakla yükümlüdür. Yayınlamadığı takdirde iktisap ihbarı ile başlatılan işlemler hükümsüz olacağı cihetle kamulaştırmadan vazgeçilmiş sayılacaktır.

İktisabı yapan makamın herhangi bir malın iktisabından veya kısmen iktisabından vazgeçmesi durumunda iktisap ihbarı veya iktisap emri neticesinde malda menfaati olan şahsın yapmış olduğu masraf veya zararı tazmin eder. İhtilaf halinde taşınmazın yargı çevresi içinde bulunduğu Kaza Mahkemesinde dava açılabilir.

2.4.Malı İktisap Edilenin Kamulaştırılan Malı Geri Alma Hakkı

Kamulaştırma işleminin amaç ve nedenin gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin ortaya çıkması durumunda malın sahibine geri dönmesi gerektiği kabul edilmektedir.⁷⁰

⁷⁰ Köroğlu Ömer, Kamulaştırma, Seçkin Yayıncılık Ankara 1995, s. 137.

“Bizim hukukumuzda kamulaştırmanın ağır bir fedakârlık oluşturduğunu gösteren ilginç bir hüküm de, kamulaştırmada izlenen kamu yararının belli bir süre içinde somut biçimde görülmesi zorunluluğudur. Aksi durumda yani kamulaştırma ile gerçekleştirilmek istenen kamu yararına uygun sonuç belirmese, malikin taşınmazını geri alma yetkisi doğar”.⁷¹

“Kamu yararında belirtilen amacın gerçekleşmemesi, ya da gerçekleşme olasılığının ortadan kalkması durumunda, kamulaştırılan malın sahibine geri verilmesi yolu düşünülebilir”.⁷²

Taşınmazı kamulaştırılan mal sahibi geri alma hakkını idareye başvurarak kullanır. Ancak başvurunun idare tarafından reddedilmesi durumunda idareye karşı dava açılabilmesi gerekmektedir. İdare tarafından bu talebin kabul görmemesi ve iade yapılmaması üzerine idarenin verdiği kararın idari işlem olması sebebiyle davanın Yüksek İdare Mahkemesinde açılması gerekmektedir.

Malı iktisap edilenin malı geri alma hakkı kamulaştırma işleminin kesinleşmesi ve idareye geçmesinden sonra yasayla düzenlenen koşulların gerçekleşmesi neticesinde tanınan bir haktır.

İktisabı yapan makam iktisap edilen malı sadece iktisap amaçları için kullanabilir.

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 15. m. iktisap yapan makamın kamulaştırılan mal mülkiyetine girdiği tarihten itibaren üç yıl içerisinde iktisap amacının ortadan kalkması, iktisabı yapan makamın iktisap amacından vazgeçmesi durumunda veya malın kısmen veya tamamen ihtiyaç fazlası olması durumunda, iktisabı yapan makamın malı iktisap ettiği fiyattan malı iktisap edilen mal sahibine geri alması hususunda yazılı ihbar göndererek teklifte bulunabileceğini düzenlemektedir.

⁷¹ Ulusan İlhan, Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi ve Uygulama Alanı, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul 2012, s. 30.

⁷² Gözübüyük Şeref/Tan Turgut, İdare Hukuku Cilt 1 Genel Esaslar Güncelleştirilmiş 9. Bası Ankara 2013, s.1007

Taşınmazın değerinde herhangi bir azalma veya artma olması durumunda veya taşınmazın bir kısmının teklif edilmesi durumunda malı iktisap eden makul bir fiyat belirler. İhbarın tebliğinden itibaren üç ay içerisinde yazılı bir ihbarla cevap verilmesi gerekir.

İşbu ihbar malı iktisap edilenin KKTC'de bilinen son ikamet adresine taahhütlü posta yolu ile gönderilir ve KKTC'de yayımlanan ve dağıtımı yapılan günlük bir gazetede bir defaya mahsus olmak üzere yayımlanır.

Malı iktisap edilenin KKTC'de ikamet etmemesi halinde işbu tebliğ seçeneklerinden hangisi daha sonra yapılmış ise o tarihten itibaren onbeş gün içinde tebliğ edildiği kabul edilir ve üç aylık süre o tarihten itibaren işlemeye başlar.

İhbara cevap verilmemesi halinde teklif kabul edilmemiş varsayılır. Malı iktisap edilenin ihbara olumlu cevap vermesi halinde kabul tarihinden itibaren üç ay içerisinde ödemeyi yapar ve iktisabı yapan makam malın mülkiyetini derhal malı iktisap edilen üzerine Tapu ve Kadastro Dairesinde devreder.

Malı iktisap edilen yazılı ihbardan itibaren üç ay içerisinde teklifi kabul etmez veya teklifi kabul ettikten itibaren üç ay içerisinde uzlaşılan veya uzlaşılmaması halinde mahkeme tarafından kararlaştırılan bedeli malı iktisap edene ödemez ise veya iktisap amacı gerçekleşmiş ancak konu gayrimenkule kısmen veya tamamen gerek kalmamış ise malı iktisap eden malı açık artırma usulu ile satma hakkına sahip olduğu gibi ihtiyaç olması durumunda konu gayrimenkule kısmen veya tamamen başka bir kamu yararı amacı ile alıkoyma hakkına da sahiptir.

İktisabı yapan makam gayrimenkulün tapu referanslarını, mala ihtiyaç duyulan amacı ve alıkoyma sebeplerini belirten alıkoyma emrini RG'de yayımlar.

Kamulaştırma yapan makam bir kamu hükmi şahsı veya kamu menfaati yararına bir teşekkül ise açık artırma ile satış yapılmadan önce

Bakanlar Kurulundan izin alınma zorunluluğu vardır. İzin alınmadığı takdirde diğer tüm koşullar gerçekleşse bile açık artırma ile satış yapılamaz.

“Kamulaştırmayı gerçekleştiren idare kamulaştırılan mal üzerinde kamulaştırma ve devir amacına yönelik hiçbir işlem ya da tesisat yapmayabilir ya da kamu yararına yönelik bir gereksinmeye özgülemeyebilir. Bu durumda mal sahibi ya da mirasçılarının, taşınmazın tekrar kendilerine geri verilmesini istemeleri hakkı söz konusudur. Buna “malikin geri alma hakkı (retrocession)” denilmektedir.”⁷³

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'na göre malı iktisap edilenin geri alma hakkının doğabilmesi için aşağıda belirtilen koşulların gerçekleşmesi gerekmektedir:

- a) Kamulaştırma işleminin tamamlanmış ve malın idarenin mülkiyetine geçmiş olması.
- b) Üç yıllık sürenin geçmiş olması.

Eski malikin geri alma hakkı, kamulaştırılan malın, iktisap edenin mülkiyetine geçtiği tarihten itibaren üç yıl sonra doğmaktadır.

- c) Kamulaştırma bedelinin üç ay içerisinde geri ödenmesi.

Kamulaştırılan malın geri alınabilmesi için idare tarafından belirlenen kamulaştırma bedelinin, bedelin belirlendiği tarihten itibaren üç ay içerisinde kamulaştırmayı yapan idareye ödenmesi gerekmektedir. Ancak taşınmazın değerinde herhangi bir azalma veya artma olması durumunda veya taşınmazın bir kısmının teklif edilmesi durumunda malı iktisap eden makul bir fiyat belirler. Eski mal sahibinin bedele itiraz hakkı vardır.

- d) Kamulaştırmanın iktisap amacının ortadan kalkması.

İktisabı yapan makamın iktisap amacından vazgeçmesi durumunda veya malın kısmen veya tamamen ihtiyaç fazlası olması gerekmektedir. Kamulaştırmanın amacına uygun hiçbir işlem veya tesisat yapılmamış olmalı, kamu yararı için tahsis edilmemeli ya da üzerinde hiç bir işlem gerçekleştirilmemiş olmalıdır.

⁷³ Köroğlu Ömer, s. 137

“Burada söz konusu olan işlem yapmama, kamulaştırma amacına yönelik yapılacak tesisatın yapımından önce gerekli olan işlemlerin yapılmaması anlamındadır. Örneğin fizibilite raporları hazırlamak, plan proje yapmak gibi işlemler yapılmışsa amaca uygun tesisat henüz yapılmamış olsa bile mal sahibi geri alma hakkını kullanamaz”.⁷⁴

Kamulaştırılan mal olduğu gibi duruyorsa ve idare konu taşınmaz üzerinde herhangi bir işe başlamamışsa, taşınmaz sahibinin kamulaştırılan malı geri alma hakkı doğacaktır.⁷⁵

Olayı kendine has özellikleri içerisinde değerlendirmek sadece hazırlık çalışmalarının yapılmasını iktisap amacının ortadan kalktığı yönünde değerlendirmemek gerekmektedir.

2.5.Satın Alma Yöntemi

15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasası'nın 8. m. iktisabı yapan makamın, anlaşma yoluyla malı satın alması başlığı altında iktisabı yapan makamın, iktisap ihbarının RG'de yayımlanmasından sonra herhangi bir zamanda ilgili şahıslar ile konu mal ile ilgili olarak ödenecek tazminat konusunda pazarlık yapmak suretiyle anlaşma yoluna gidebileceğini düzenlenmektedir.

İdare, kamulaştırılmasına başladığı taşınmaz malı ve irtifak haklarını kamulaştırma işleminin her aşamasında mal sahibi ile anlaşarak satın alabilir.

Satın alma yöntemi ile tazminat konusunda anlaşmazlığa sebebiyet vermeden mal sahibi ile pazarlık yaparak meseleye daha hızlı çözüm amaçlandığı bir gerçektir. Konu maddenin başlığı anlaşma yoluyla mal satın alınması olması sebebiyle bu işlemin satış sözleşmesi olup olmadığı konusu gündeme gelmektedir.

⁷⁴ Köroğlu Ömer, s.138

⁷⁵ Köroğlu Ömer, s. 139.

Yasa maddesinin içeriğinde iktisap ihbarının yayımlanmasından sonra ibaresi ve tazminat için pazarlığa gidileceği ibarelerinin olması bu işlemi satış sözleşmesi olarak kabul etmeyi güçleştirmektedir.

Bu bağlamda bunun kamulaştırma işleminin neticelerini doğuracağını kabul etmek gerekmektedir. Ancak iktisap edilen mal pazarlık yapmak suretiyle anlaşma yolu ile edinilmiş ve kamulaştırmanın sonuçlarını doğurmuş olsa bile, idari yargıda iptal davası veya kaza mahkemesinde takdiri tazminat davasının açılıp açılmayacağı sorusu gündeme gelecektir.

*Bunun icrai idari işlem olduğunu söylenemez. Çünkü icrai idari işlemde karşı taraf yargı yoluna başvurabilmektedir.*⁷⁶

Tarafların rızasıyla icap ve kabul şeklinde gerçekleşen satış neticesinde kamulaştırma işlemi ve takdir edilen tazminatı dava konusu edilemeyecektir. *“Çünkü hem malik kendi rızasıyla ve anlaştığı bedel üzerinden taşınmazı devretmiş, hem de idare kendi isteğiyle anlaştığı bedeli ödeyerek taşınmazı almıştır.”*⁷⁷

⁷⁶ Atik Ayşegül Çoban, Kamulaştırmada Yargısal Denetim, Hukuk Yayınları Dizisi, 1416 Birinci Baskı Mayıs 2014, s. 205

⁷⁷ Atik Ayşegül, s. 205

3. BÖLÜM KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN YARGI AŞAMALARI

3.1. Yüksek İdare Mahkemesinde Açılan İptal Davası

3.1.1. İptal Davasının İlk İncelemesi

3.1.1.1. Genel Olarak

Yüksek Mahkeme Başkanı ve yedi üyeden oluşan KKTC Yüksek Mahkemesi, Yüksek İdare Mahkemesi görevi yanında Anayasa Mahkemesi, Yargıtay Hukuk/Ceza ve Yüksek Seçim Kurulu olarak da görev yapmaktadır. Yüksek Mahkeme istinaf mahkemesi olarak görev yapmaktadır.

KKTC'de idari yargılama yetkisi Yüksek İdare Mahkemesi olarak oturma yapan Yüksek Mahkeme tarafından kullanılmaktadır. *KKTC'de Anglo-sakson ve kontinental hukuk sistemlerinden kaynaklanan karma bir idare hukuku sistemi uygulanmaktadır.*⁷⁸

Bakanlıkların, Yerel Yönetimlerin, İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası uyarınca oluşturulan komisyonların, Motorlu Araçlar Yolcu ve Eşya Taşımaları (Denetim) Yasası'nın 4. m. uyarınca oluşturulan İzin Kurulu'nun, Kamu Hizmeti Komisyonu'nun işlem, karar ve ihmallerine karşı açılan davalar üç yüksek mahkeme yargıcısı olarak oturma yapan YİM tarafından karara bağlanmakta olup bu kararlar kesindir.

Yukarıda belirtilenler dışındaki karar, ihmal veya işlemlere karşı tek yargıç olarak oturma yapan YİM'e başvuru yapılabilir. Bu kararlara karşı yapılan istinaf başvuruları ise üç yargıçtan oluşan YİM tarafından karara bağlanmaktadır.

29 Haziran 2014 tarihinde halk oyuna sunulan anayasa değişikliği paketinde Bölge İdare Mahkemelerinin kurulması yönünde maddeler mevcuttu. KKTC'de ilk derece mahkemesi olarak görev yapan idare mahkemeleri bulunmadığı için görevli mahkeme konusunda ciddi bir sorun yaşanmamaktadır.⁷⁹ KKTC'de 1985 Anayasasında yargı yerleri arasında

⁷⁸ YİM 81/2007 D. 4/2009, 27.2.2009 t. karar

⁷⁹ Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İdari Yargılama Hukuku, s.258

çıkabilecek görev uyuşmazlıkları konusunda herhangi bir çözüm yolu öngörülmüş değildir.⁸⁰ 29 Haziran 2014 tarihinde halk oylamasına sunulan ancak kabul edilmeyen Anayasa değişiklik paketinde bu soruna çözüm getirilmişti. Anayasa değişiklik paketi bir bütün olarak oylandığı için diğer düzenlemeler yanında bu düzenleme de kabul görmemiştir.

Davanın yetkili mahkemede açılıp açılmadığı davanın her aşamasında dikkate alınması gereken bir husustur.⁸¹ Yüksek Mahkeme ilgili kararında *“Mahkemenin önündeki ihtilâfa bakmağa yetkisi olup olmadığı o kanuni muamelenin kökeninde yatan bir husustur. Her Mahkeme önce önündeki davaya bakmağa yetkisi olduğuna kâni olduktan sonra konuyu karara bağlamaya çalışmalıdır. Bir Mahkemenin önündeki davaya bakmağa yetkisi olup olmadığı kanuni bir husus olduğuna göre tarafların herhangi birisi bu hususu davanın herhangi bir safhasında öne sürmeye yetkili oldukları gibi ilgili Mahkeme konuyu ortaya resen de alabilir ve bu hususta tarafların görüşünü isteyebilir. Dolayısıyla bu başvurunun duruşmasının başında Mahkemenin yetkisi olup olmadığı hususunu Müstedaaleyhlerin ve ilgili tarafın öne sürmesi kanımızca yerinde bir girişimdir. Mahkemenin önündeki bir davaya bakmağa yetkisi Yasadan kaynaklanır ve tarafların muvafakatı ile dahi verilemez”*. ifadelerine yer vermiştir.

Taraflarca ileri sürülmemiş olsa bile mahkeme davanın görevli mahkemede açılıp açılmadığı hususunu re’sen değerlendirilir. Bu görevin kamu düzeni ile ilgili olmasının bir sonucudur.⁸²

“Kamulaştırma mal sahibinin istekli olup olmadığına bakılmaksızın özel mülkiyet içinde bulunan bir taşınmaz malın, kamu malları arasında yer almasını sağlayan bir yoldur”.⁸³

“Kamulaştırma karma bir nitelik göstermektedir: Kamulaştırma bir yandan kamu yararının gerçekleştirilmesi için özel mülkiyette bulunan bir taşınmaza, o taşınmazın malikinin rıza ve muvafakatına bakılmaksızın, idarece zorla el atılması olduğundan, idari bir işlemdir. Bu nedenle, kamulaştırma idari uyuşmazlık ve davalara yol açabilir. Ama kamulaştırma, öte yandan etki ve sonuçlarını özel

⁸⁰ Erhürman Tufan, s.265

⁸¹ YİM 189/1990 D. 39/1992, 28.12.1992 t. karar

⁸² Erhürman Tufan, s. 260

⁸³ Gözübüyük Şeref, Yönetim Hukuku Gözden geçirilmiş 8. Bası Ankara 1995, s.212

mülkiyet üzerinde göstermekte ve mülkiyet hakkını sona erdirmektedir. Bu yönüyle kamulaştırma adli uyuşmazlık ve davalara da yol açmaktadır”⁸⁴

Devlet ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından kamu gücüne dayanılarak yapılan kamulaştırma işlemi diğer idari işlemler gibi idari yargının denetimi altındadır.⁸⁵ KKTC’de kazalarda örgütlenmiş idare mahkemeleri bulunmadığından ve idari davalar YİM’de görüldüğünden, idari yargılama usulünde yetki sorunuyla karşılaşılmamaktadır.⁸⁶ Kamulaştırmanın iptali davası idari bir işlem olması sebebi ile YİM’de, kamulaştırma neticesinde belirlenecek tazminat davası ise taşınmazın yargı çevresi içinde bulunduğu Kaza Mahkemelerinde görülmektedir.

Kamulaştırma işlemine karşı iptal davası açılması durumunda YİM kamulaştırma işlemi hukuka aykırılık açısından inceler. KKTC’de YİM’in tam yargı yetkisi olmaması sebebiyle YİM’de tam yargı davası açılması mümkün değildir. Kamulaştırma işleminden doğan zararın giderilmesi yönündeki tazminat talepleri taşınmazın yargı çevresi içinde bulunduğu Kaza Mahkemesi tarafından karara bağlanmaktadır.

KKTC Anayasası’nın 152. m. Yüksek Mahkeme’nin yetkilerini düzenlemektedir. Şöyle ki; yetkisini aşmak veya kötüye kullanmak suretiyle yürütsel veya yönetsel yetki kullanan makam veya kişinin yapmış olduğu işlem veya ihmalle ilgili olarak münhasır karar verme yetkisi Yüksek Mahkemeye verilmiştir.

27/2013 sayılı İyi İdare Yasası’nın 19. m. idari işlemlere karşı iptal davası açılmasını düzenlemektedir. Kamulaştırma işlemi bu kapsamda değerlendirilmekte olup idari yargı denetimi altındadır. İdarenin birel ve düzenleyici işlemlerine karşı meşru menfaatleri olumsuz yönde ve doğrudan doğruya etkilenen kişilerin, iptal davası açma hakkı mevcuttur.

İyi İdare Yasası’nın 19. m. idarenin birel işlemleri yanında genel ve soyut kural koyan tüzük ve yönetmeliklerin de Anayasanın 152. m. altında

⁸⁴ Günday Metin, s.250

⁸⁵ Atik Ayşegül Çoban, s.278

⁸⁶ Erhürman Tufan, s. 258

iptal davasına konu olabileceğini ve tüzük ve yönetmeliklerin de YİM tarafından iptal edilebileceğini düzenlemektedir.⁸⁷

Kamulaştırma işleminin iptali YİM'de açılan iptal davası ile mümkündür. Kaza Mahkemelerinde kamulaştırma işleminin iptal edilmesi mümkün değildir.

İptal davasında YİM kamulaştırma işlemini yetki, sebep, şekil, konu ve amaç bakımından hukuka aykırı olup olmadığını incelemek ve değerlendirmek durumundadır. *“Yargı organı işlemdeki sakatlığı saptayınca, bu saptama sakatlığın doğumu anından geçerli olur. İşlemdeki sakatlığın saptanmasının yaptırımı olan iptal kararı ile işlem, sakatlığın ortaya çıktığı andan bu yana ortadan kalkmış sayılır. Bu nedenle iptal davalarında işlemin yapıldığı ya da daha doğru bir deyişle, sakatlığın doğduğu andaki durum yargılanır; hukuka aykırılığın düzeltilmesi ve sonuçlarının silinebilmesi için, iptalden sonra “ iptal kararı ile sakat işlemin yapılmadan önceki hukuka aykırılık olmayan durumun geri geleceği” ve “iptal edilen işlemin hiç yapılmamış sayılacağı” ilkelerine uygun olarak durum düzeltilir”.*⁸⁸

Mahkeme kamulaştırma işlemini yetki, amaç, sebep, şekil ve konu açısından hukuka aykırı olduğunu tespit ederse işlemi iptal eder. İptal kararı geriye yürür ve yapıldığı andan itibaren doğurduğu etkileri ile birlikte ortadan kalkar.

Bunlardan herhangi birinde YİM hukuka aykırılık tespit ettiğinde işlemi iptal edebilir. İptal davası iki aşamada incelenir ve karara bağlanır. Mahkeme öncelikle ilk incelemeyi gerçekleştirip sonraki aşamada da davanın esasına yönelik inceleme yapar. İptal kararı davanın esastan incelenmesi neticesinde karara bağlanır.⁸⁹ YİM ilgili kararda *“Yönetmelik/ yürütsel kararların iptali için yönetmelik yargı yerine açılan iptal davaları genel olarak iki aşamada karara bağlanır. Birinci aşamada davanın ön koşullar yönünden incelenmesi, ikinci aşama ise davanın özünün yani hukuka aykırılık iddiasının karara bağlanmasıdır. Bir iptal*

⁸⁷ Necatigil Zaim, s. 168

⁸⁸ Uler Yıldırım, İdari Yargıda İptal kararlarının Sonuçları, AÜHFY No281, Sevinç Matbaası, Ankara 1970, s.16

⁸⁹ YİM 177/2007 D. 15/2007 6.11.2007 t. karar

davası özünün dinlenebilmesi, yani iptali istenen yönetsel/yürütsel kararın iddia edilen sakatlığın incelenebilmesi için birinci aşamayı yani ön koşullar yönünden yapılan incelemeyi geçmesi, aranan koşulları taşıdığıının görülmesi gerekir. Bir dava ön koşullar yönünden incelenirken, Davacının davacı olabilme yeteneğini, koşullarını taşıyıp taşımadığı, davanın süresinde açılıp açılmadığı yargı yerince ele alınır. İptal davasında Davacının iptalini isteyebileceği kararın Davacının menfaatini etkileyen karar olması gerekir. Bundan anlaşılacağı gibi Davacıda ‘menfaat’ koşulu aranır. İptal davası sahip olduğu meşru bir menfaati iptali istenen karardan doğrudan doğruya etkilenen kişi tarafından açılır”. ifadelerine yer vermiştir.

Bazı durumlarda yapılması gereken ilk inceleme davanın esasında da karara bağlanabilir. “YİM de, ilk inceleme aşamasında değerlendirilmesi gereken hususlardan herhangi biri hakkında kesin kanaate ulaşamadığı durumlarda, tarafları dinledikten ve kesin kanaate ulaşmasını sağlayacak her türlü yargılama olanağını kullandıktan sonra karar verme yoluna gitmekten kaçınmamalıdır”.⁹⁰

3.1.1.2.Davanın Tarafları

3.1.1.2.1.Davacı

Taraf ehliyeti, kişilerin davacı ve davalı olabilme yeteneğine sahip oldukları anlamını taşır. Medeni hakları kullanma ehliyetine sahip olan gerçek ve tüzel kişiler davada taraf olma ehliyetine sahiptir. “Özel hukuk yargılama usulü açısından geçerli olan bu kurallar, kural olarak idari yargılama usulünde de geçerlidir”.⁹¹

KKTC Anayasası'nın 152. m. YİM'in yetkilerini düzenlemektedir. KKTC Yüksek İdare Mahkemesine başvurabilmek için idarenin ihmali, yapmış olduğu işlem veya almış olduğu karar yüzünden sahip olduğu meşru bir menfaati doğrudan olumsuz şekilde etkilenen her kişinin YİM'de iptal davası açma hakkının olduğu düzenlemesi yer almaktadır. Meşru menfaat YİM'e başvurabilmek için ön koşuldur.⁹²

⁹⁰ Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İdari Yargılama Hukuku, Kıbrıs 2012 s.257

⁹¹ Erhürman Tufan, s.267

⁹² YİM 92/2000 D. 5/2005 22.6.2005 t. karar.

KKTC Anayasası'nın YİM'de iptal davası açılabilmesi için doğrudan doğruya etkilenme şartını araması TC'deki düzenlemeye göre dava açma hakkını daha fazla sınırladığını göstermektedir.⁹³

Mahkeme ön koşulların mevcut olup olmadığını re'sen dikkate alır.⁹⁴ Yüksek İdare Mahkemesi ilgili kararında "*ön koşullardan herhangi birinin davalı tarafından ihtilaf konusu yapılması halinde, Mahkeme meselenin özünü incelemeye geçmeden önce ihtilaf konusu yapılan ön koşulu, örneğin meşru menfaatin varlığını tespit etmesi gerekir. Ön koşulların mevcut olup olmadığı bir olgu meselesidir. Bir idari davada ön koşullarla ilgili bir iddia, örneğin meşru menfaat yokluğu ileri sürüldüğünde Mahkeme, davanın özü ile ilgili yargısal bir adım atmadan, meşru menfaatla ilgili iddiaları inceler. Davalı tarafından ön koşullarla ilgili bir itiraz yapılmayan durumlarda, ön koşulların mevcut olmadığı Mahkeme önündeki olgulardan açıkça görülüyorsa, mahkeme bu hususu resen dikkate alır ve davanın özünü incelemeye geçmeden davayı iptal eder*". düzenlemesi yer almaktadır.

YİM'in 49/1977 sayılı kararında meşru menfaat kavramını şu şekilde tanımlamıştır.⁹⁵ İlgili kararda "*Anayasanın 118. maddesinin (2). fıkrasında öngörülen meşru menfaat ile normal hukuk davalarında öngörülen hak arasında fark vardır. Normal hukuk davalarında davayı açan kişinin bir hakkının ihlâl edildiği Mahkemede kanıtlanması gerekir. Hakkın ihlâl edilmesi davanın esasını ve temelini teşkil eder. Bu gibi davalarda kişi bir hakkın ihlâl edildiğini kanıtlarsa ihlâl edilen hakkın tazmin ve telafisi gerekir. Herhangi bir hakkın ihlâl edildiği kanıtlanmadığı hallerde dava reddedilir. Halbuki idare hukukunda meşru menfaat koşulu davanın esasını ve temelini teşkil etmez. Yani başka bir anlatımla meşru menfaatin ihlâl edilmiş olması davanın sonucunu etkilemez. İdare hukukunda menfaat koşulu başvurunun kabulü ve dinlenmesi için aranılan bir usul ve şekil koşuludur. Meşru menfaatin ihlâl edilmemiş olması başvurunun reddi veya ihlâl edilmiş olması, başvurunun kabulü ile bu gibi meşru menfaati ihlâl eden hukuki tasarrufun ihlâli için bir sebep teşkil etmez. Meşru menfaat koşulu yürütsel veya yönetsel bir yetki kullanan herhangi bir organ, makam veya kişinin bir kararından veya işleminden dolayı idare mahkemesinin lüzumsuz başvurularla işgal edilmesine engel olmak için*

⁹³ Erhürman Tufan, İdari Yargıda meşru menfaat- Danıştay ve Yüksek İdare Mahkemesi Kararları Üzerine karşılaştırmalı bir İnceleme- 1. Baskı Temmuz 2011 – Lefkoşa- Kıbrıs, Mavi Basım, s.28

⁹⁴ YİM 177/ 2007 D.34/2010, 29.12.2010 t. karar

⁹⁵ YİM 93/1983 D.21/1984. 4.10.1984 t. karar

konulmuş, şekli bir koşuldur. İdare hukuku ilkelerine göre ve Türkiye'de idare mahkemelerinde uygulanan ilkelere göre meşru menfaatin gerek başvurunun yapıldığı gün ve gerek başvurunun duruşması yapıldığı günde varolması gerekir. Meşru menfaatin sadece başvurunun yapıldığı gün varolması kafi değildir. Meşru menfaatin başvurunun duruşma gününde de varolması gerekir". ifadelerine yer verilmiştir.

Davacı 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 11.(1) m. uyarınca tazminat istemeye hakkı olan kamulaştırılmak istenen malın sahibi veya mal sahibi olmaya hakkı olan şahıs olarak belirtilmektedir.⁹⁶ İptal davasında meşru menfaati olan kişinin menfaatinin kişisel olması gerekir.⁹⁷

Taşınmazın mal sahibi tapuya kayıtlı taşınmazlar açısından taşınmaz mal koçanında taşınmaz mal sahibi olarak belirtilen kişiler olup kamulaştırma işlemine karşı iptal davası açabilirler.

Tapuda kayıtlı mal sahibinin vefat etmesi durumunda tereke kurulmuş ise terekeyi temsilen tereke idare memuru veya mirasçıları dava açabilir.

Paydaşların iştirak halinde veya müşterek mülkiyette, tek başına dava açma hakları olduğu gibi davanın neticesi dava açmayanları etkilemez.⁹⁸

3.1.1.2.2.Davalı

KKTC Anayasası'nın 152.(1). m. yürütsel veya yönetsel yetki kullanan herhangi bir organ, makam veya kişinin bir kararının, işleminin veya ihmalinin dava konusu yapılabileceğini göstermiş olmasına karşın, iptal davasının kime karşı açılacağını ve kimlerin davalı olabileceğini belirtmemiştir.⁹⁹

"YİM kararlarına göre, dava konusu kararın merkezi idare içinde yer alan ve dolayısıyla kamu tüzel kişiliğine sahip olmayan bir makam ya da kişi tarafından alınmış olması durumunda, davalı, o makam aracılığıyla KKTC olacaktır. Ancak,

⁹⁶ YİM 41/1990 D. 13/1995, 31.5.1995 t. karar

⁹⁷ YİM 122/2008 D.31/2010, 22.11.2010 t. kararında Yüksek İdare Mahkemesi daha önce verdiği kararlarında olduğu gibi meşru menfaat kavramını meşru menfaati doğrudan etkilenen kişi olarak dar yorumlamaktadır.

⁹⁸ Yıldırım Turan, Yasin Melikşah, Karan Nur, Özdemir Eyüp , Üstün Gül , Tekinsoy Okay Özge. İdare Hukuku, 2. Baskı İstanbul, Mart 2011 s.810

⁹⁹ Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İdari Yargılama Hukuku, Kıbrıs 2012, s. 324

kararı alan ya da işlemi yapan idare kamu tüzel kişiliğini haizse, davanın o kamu tüzel kişisi vasıtasıyla KKTC'ye karşı değil, doğrudan doğruya o kamu tüzel kişisine açılması gerekir".¹⁰⁰

Kamulaştırma işleminin iptali için açılan iptal davalarında Davalı KKTC Anayasası'nın 41. m. uyarınca kamulaştırma yapma yetkisine sahip KKTC devleti, belediyeler, yasa ile kamulaştırma yetkisine sahip kamu tüzel kişileri ve kamu yararı güden kuruluşlardır. *"Ancak kamu tüzel kişiliği bulunmamasına rağmen kendi görev alanlarında devlet kamu tüzel kişiliğini temsil eden bakanlıkların da kamulaştırma yetkisi kabul edilmektedir".¹⁰¹*

Bazı durumlarda idari yargı açısından tüzel kişiliği bulunmayanların da davada taraf olarak kabul edilmeleri mümkündür.¹⁰²

YİM iptal davasında dava unvanında tadilat yapılabileceği yönünde karar vermiştir¹⁰³. İlgili kararda *"İdari yargıda bir başvurunun esas amacı yakınma konusu idari kararın yargısal denetimidir. Bu nedenle başvurunun unvanının eksik veya hatalı olması tali bir konu olup Mahkemenin asli denetim görevini engelleyemez. Bu gibi başvuruların unvanı ile ilgili gerçekleri yansıtma maksadı ile ve karşı tarafa herhangi bir adaletsizlik yapılması söz konusu olmayacak tadilatlarla Mahkemece müsaade edilmesi gerektiği".* vurgulanmıştır.

"İptal davalarının hukuk devletinin gerçekleşmesinin en önemli araçlarından biri olduğu hatırlanırsa , sırf davacının son derece karmaşık idari yapı içerisinde gerçek davalının kim olduğunu belirlemede hata yapmış olması nedeniyle idarenin yargısal denetiminden kaçınmanın doğru olmayacağı açıktır. Dolayısıyla YİM'in bu konudaki içtihadının hukukun üstünlüğüne bağlı Cumhuriyet ilkesiyle uyumlu olduğunun altını çizmek gerekir".¹⁰⁴

¹⁰⁰Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İdari Yargılama Hukuku, Kıbrıs 2012 s. 324

¹⁰¹ Atik Ayşegül Çoban, s. 305

¹⁰² Erhürman Tufan, , Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İdari Yargılama Hukuku, Kıbrıs 2012 s.267

¹⁰³ YİM 53/1993 D.11/1998, 22.10.1998 t. karar

¹⁰⁴ Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İdari Yargılama Hukuku, Kıbrıs 2012, s. 326

Bakanlıklar, KKTC Hukuk Dairesi (Başsavcılık) tarafından temsil edilmektedir. Yerel yönetim olan belediyeler ise kendi hukukçuları tarafından temsil edilmektedir.

3.1.1.2.3.İlgili Kişi

YİM'de görüşülen davalarda mahkeme davanın herhangi bir aşamasında davadan etkilenecek herhangi bir gerçek ve/veya tüzel kişiyi istem üzerine veya uygun gördüğü taktirde re'sen dava ile ilgili herhangi bir işleme taraf olarak ekletebilir. Bununla birlikte ilgili kişi davalı gibi davada taraf olur ve kendini ilgilendirdiği oranda müdafaa hakkına sahip olur.

Dava ile ilgili layihaların ve emrin ilgili kişiye tebliğinden itibaren ilgili kişi davacı tarafından dava edilmiş bir davalı gibi davada taraf olur. Davalı aleyhine yapılan herhangi bir taleple ilgili olarak kendini ilgilendirdiği oranda müdafaa hakkına sahip olur. Bu şekilde usulüne uygun olarak kendisine ihbar yapılan ilgili kişi mahkemeye dosyalayacağı ihbarname ile davaya katılmayacağını veya davalının müdafaasını benimsediğini belirtebileceği gibi davada hazır bulunabilir ve savunmasını yapabilir. İlgili kişinin müdafaa dosyalamaması veya davaya katılmaması davanın seyrini etkilemez.

3.1.1.3.Dava Açma Süresi

KKTC Anayasasının 152.(3). m. YİM'e yapılacak başvurunun karar veya işlemin yayımlanması tarihinden veya yayımlanmadığı takdirde veya idarenin ihmali halinde başvuran kişinin bunu öğrendiği tarihten başlayarak yetmişbeş gündür.

Buradaki yayımı aksi yasada açıkça belirtilmediği sürece Resmi Gazete'de yapılan yayımlarla sınırlı bir biçimde değerlendirmek gerekmektedir. Ancak başka yerde yapılan bir yayını davacının gördüğünün

karşı taraf tarafından ispatlanması durumunda süreyi başlatabileceği hususu da kabul edilmelidir.¹⁰⁵

27/2013 sayılı İyi İdare Yasası'nın 19. m. idarenin birel veya düzenleyici işlemlerine veya ihmaline karşı meşru menfaatleri olumsuz yönde ve doğrudan etkilenen kişiler tarafından bu işlemlerin veya ihmalin öğrenilmesinden itibaren yetmişbeş gün içerisinde iptal davası açılabileceği düzenlenmektedir.

YİM idari yargıdaki yetmişbeş günlük hak düşürücü sürenin mahkeme tarafından re'sen dikkate alınması gerektiğini belirtmiştir.¹⁰⁶ İlgili kararda "*Bilindiği gibi idari davalarda zaman aşımı konusunu, Müdafaa Takririnde yer almamış olsa dahi Mahkeme kendiliğinden resen inceleyip gözönünde bulundurmaya mecburdur*". ifadelerine yer verilmiştir.

Anayasa Mahkemesi hak düşürücü süre ile ilgili olarak kararında "*Hukuk davalarındaki süre aşımı ile idarî davalardaki süre aşımı anlamları arasında bir fark vardır. Normal hukuk işlemlerindeki süre aşımı genellikle yasalarla düzenlenir ve süre aşımı konan hallerde davacının hakkı ortadan kaybolmaz ancak davacının hakkını araması, hakkının yerine getirilmesini veya hakkının tanınmasının veya hakka uyulmasını isteme yetkisini etkiler. Başka bir deyimle davacının hakkı devam etmekle beraber davalı geçerli süre aşımı dolayısıyla davacının istem hakkının düştüğünü ileri sürebilir. Hukuk davalarında, davalı davacının hakkının süre aşımı nedeni ile düştüğünü müdafaaasında ileri sürmediği hallerde, davacı davalı aleyhine hüküm alabilir. Mahkemeler bu gibi davalarda süre aşımını resen nazarı itibare almazlar. Halbuki idarî davalardaki süre aşımı hak düşürücü niteliktedir. Yani hak sahibi Anayasada belirlenen süre zarfında dava açmazsa hakkını kaybeder ve idarî mahkemeler davaların Anayasada belirlenen süre zarfında açılıp açılmadığını incelemekle görevlidirler. Karşı taraftan itiraz edilmese dahi herhangi bir iptal davasında dava Anayasada belirlenen 75 gün içerisinde açılmazsa Mahkeme kendiliğinden davayı düşürmesi gerekir*".¹⁰⁷ ifadelerine yer vermiştir.

¹⁰⁵ Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İdari Yargılama Hukuku, Kıbrıs 2012 s.388

¹⁰⁶ YİM 153/2000 D. 6/2003, 7.5.2003 t. karar

¹⁰⁷ Anayasa Mahkemesi 13/1977, 23.5.1978 t. karar

Yetmişbeş günlük hak düşürücü süre kamulaştırma emrinin RG’de yayımlandığı tarihten itibaren başlamaktadır.¹⁰⁸

Bu konudaki tek istisna yok hükmündeki işlemler olup bu işleme karşı her zaman dava açılacaktır.¹⁰⁹

*“Dava açma süresinin doktrinde ve yargı içtihatlarında hak düşürücü süre olarak kabul edilmesi, hukuk devleti ilkesi açısından sıkıntılı olan bu durumu daha da ağırlaştırmaktadır”.*¹¹⁰

Uler *“süre aşımı sonunda sakat işlemler hukuka uygun duruma gelmediklerine, yapılmış haksızlık haklılaşmadığına, yönetimin hukuka uygun davranma ödevi de son bulmadığına göre, süre hak düşürücü nitelikte olamaz”* demektedir.¹¹¹

Anayasa Mahkemesi KKTC Anayasası’nın 152.m. belirtilen yetmişbeş günlük sürenin hesaplanması ile ilgili vermiş olduğu bir kararında yetmişbeş günü yorumlarken *“Fasıl 1 Tefsir Yasasının 31. maddesinin (b) fıkrasına göre bir yasanın öngördüğü süre hesaplanırken sürenin son günü Pazar veya Resmi tatil ise bu gün hesaba katılmaz ve Pazar veya resmi tatile düşmediği takdirde ertesi gün yani ertesi ilk iş günü sürenin son günü sayılır”.*¹¹² ifadelerine yer vermiştir.

“Konuya KKTC idare hukuku açısından bakıldığı zaman, dava açma süresinin Anayasa’da düzenlenmiş olması ve yukarıda anılan Anayasa Mahkemesi kararı ışığında mahkemelerin yok hükmündeki işlemler konusundaki istisna saklı kalmak kaydıyla , bu sürenin aşıldığı durumlarda davayı reddetmek dışında bir seçenekleri bulunmadığı söylenebilir. Bununla birlikte, ortada hukuk politikası açısından bir sorun olduğunu da belirtmek gerekir. Dava açma süresinin geçmiş olmasının hukuka aykırı idari işlemleri hukuka uygun hale getireceği

¹⁰⁸ Birleştirilmiş YİM 84-91/1991 D. 24/1992, 29.6.1992 t. karar Mustafa Dereli vd. İskan Bakanlığı arasında *“Bu nedenle müstedaaleyhlerin bu savına itibar etmek olası değildir. kaldı ki; istimlak emri 18.2.1991 tarihli Resmi Gazetede yayımlandığından başvurularını dosyalama tarihleri olan 10.4.1991 ile 26.4.1991 tarihleri arasında geçen zaman içerisinde 75 günlük hak düşürücü sürenin geçmediği de kuşkusuzdur”.*

¹⁰⁹ Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İdari Yargılama Hukuku s.390

¹¹⁰ Erhürman Tufan, s.391

¹¹¹ Uler Yıldırım, Yönetmelik Yargıda Dava Süresi, 1. Ulusal İdare Hukuku Kongresi Birinci Kitap (İdari Yargı), Ankara Danıştay Yayınları, 1991 s.214

¹¹² Anayasa Mahkemesi 24/1985 D. 11/1985 10.12.1985 t. karar

düşünülemeyeceğine göre, bu sürenin geçmesi durumunda da mahkemelerin ciddi bulacakları başvuruları kabul etmelerine olanak tanıyan bir yasal düzenlemenin idari yargının temel işlevine daha uygun düşeceği kanımca tartışmasıdır”¹¹³

27/2013 sayılı İyi İdare Yasası'nın 21. m. özel kişilerin idari dava açmadan önce idari işlemin kaldırılması, geri alınması veya yeni bir işlem yapılması için üst makama, üst makam yoksa işlemi yapan makama dava açma süresi içinde başvurabileceğini, bu başvurunun dava açma süresini durdurduğunu ve başvuru makama başvuruya olumsuz yanıt verebileceği gibi otuz gün içinde yanıt vermemesi durumunda dava açma süresinin kaldığı yerden işlemeye devam edeceğini düzenlemektedir. Bu noktadan hareket edilirse İktisap emrinin RG'de yayımlanmasından itibaren dava açma süresi içinde iktisap eden makama yapılan başvuruya olumsuz yanıt verilmesi durumunda yanıt tarihinden itibaren, cevap verilmemesi halinde ise başvurudan itibaren otuz gün sonra süre kaldığı yerden işlemeye devam edebilecektir.

Malı iktisap edilen malı iktisap eden makama RG'de yayımlanan iktisap ihbarında belirtilen süre içerisinde (ki bu süre yasal olarak ondört günden az olamaz) itiraz edebilir. Zorla Mal İktisabı yasasında iktisap ihbarının mal sahibine şahsen tebliği ile ilgili yasada düzenleme mevcut değildir. Ancak 27/2013 sayılı İyi İdare Yasası'nın 17 maddesi ise idarenin işleminden doğrudan doğruya etkilenecek kişilere tebligat yapılacağı ve idarenin kararına karşı hangi süreler içerisinde hangi hukuki yollara başvurabileceğinin belirtilmesi gerekir düzenlemesi yer almaktadır. Bu noktadan hareket edilerek 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı yasasında gerekli yasal değişiklik yapılarak iktisap ihbarının malı iktisap edilene şahsen veya KKTC'de bilinen en son adresine taahhütlü posta yolu tebliğe çıkarılması ve idarenin kararına karşı hangi süreler içerisinde hangi hukuki yollara başvurabileceğinin belirtilmesi uygun olacaktır.

¹¹³ Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İdari Yargılama Hukuku s.392

3.1.2.İptal Davasında Esasa İlişkin İnceleme

3.1.2.1.Yetki Açısından İnceleme

Yüksek İdare Mahkemesinde kamulaştırma işlemine karşı açılan iptal davasında kamulaştırma işleminin yetki yönünden hukuka aykırı olması kamulaştırma işleminin kamulaştırmaya yetkili kurumlar tarafından yapılmamasından ileri gelmektedir.

KKTC Anayasası'nın 41. m. ve 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası uyarınca devlet, belediyeler, yasanın kendisine kamulaştırma hakkı tanıdığı kamu tüzel kişileri ve kamu yararı güden kuruluşlar kamulaştırma yapmaya yetkilidirler. Bu merciler dışında kamulaştırma kararı verilmesi halinde kamulaştırma işlemi yetki yönünden hukuka aykırı olur ve iptal edilebilir.

Yetki idari işlemin en önemli unsurlarından biridir. İdari işlemin hukuken geçerli olabilmesi için yetkili makam tarafından yapılmış olması gerekir.¹¹⁴

Belediyeler açısından kamulaştırma kararı Belediye Meclisi tarafından alınmalıdır.¹¹⁵ YİM ilgili kararında *“Davacı Avukatı, Belediye Meclisinin toplantı yeter sayısı olmadan karar aldığı iddia etmektedir. Kararın alındığı Emare No.6 tutanağa göre, Belediye Meclisinin 8 üyesi ve Belediye Başkanı toplantıya katılmıştır. 51/1995 sayılı Belediyeler Yasası'nın 40.(4). maddesine göre, Belediye Meclisinin toplantı yeter sayısı üye tam sayısının salt çoğunluğudur. Aynı yasanın 52.(2.) maddesine göre, Belediye Başkanı, Belediye Meclisinin Başkanı olup, oylamada eşitlik halinde ikinci oy hakkı vardır. Alsancak Belediyesi Meclis Üye sayısının 8 olduğunu dikkate aldığımızda, 18.5.2011 tarihinde yapılan toplantının, toplantı yeter sayısı ile başladığı anlaşılmaktadır.18.5.2011 tarihli Emare No. 6 toplantı tutanaklarına göre, kamulaştırma kararı oy çokluğu ile alınmıştır. Belediye meclis üyelerinden Cengiz Güvensoy, Soner Cangil, Fırat Ataser ve Ayten Safet isimli üyeler kararı imzalamadılar. Belediyeler Yasası'nın 40(4) maddesine göre,*

¹¹⁴ Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde İdari Yargılama Hukuku, s. 419

¹¹⁵YİM 225/2011 D. 29/2014, 1.7.2014 t. karar

karar yeter sayısı, bu Yasa ve bu maddenin (3)'üncü fıkrasında öngörülen tüzük kuralları uyarınca, özel çoğunluk aranmadığı hallerde, toplantıda bulunanların salt çoğunluğu şeklinde belirlenmiştir. Belediye Başkanı ile birlikte (4) meclis üyesinin kararı imzaladığını dikkate aldığımızda, karar yeter sayısı bakımından Yasanın 40(4) maddesine aykırılık bulunmadığı görülmektedir". ifadelerine yer vermiştir.

YİM idari işlemi yetki açısından değerlendirirken yetkinin nereden kaynaklandığını inceler. Yetkinin anayasadan veya yasadan kaynaklanmadığını düzenleyici işlemlerden kaynaklandığını tespit etmesi durumunda işlemi hukuka aykırı olarak kabul eder.¹¹⁶

3.1.2.2.Şekil Yönünden İnceleme

İdari işlem açısından uyulması gereken şekil kuralları yasada düzenlenir. Yasada belirlenen şekil kurallarına uygun yapılmayan işlemler şekil açısından hukuka aykırı olur ve YİM tarafından iptal edilir.¹¹⁷

Kamulaştırma işlemi ile ilgili şekil kurallarını düzenleyen 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasasında düzenlenmiştir. Yasada belirtilen bu kurallara uygun olarak yapılmayan kamulaştırma işlemi şekil yönünden hukuka aykırı olur.

Kamulaştırma ihbarının RG'de yayımlanmaması, kamulaştırma emrinin kamulaştırma ihbarından oniki ay sonra yayımlanmış olması, kamulaştırma ihbarının RG'de yayımlamasından sonra itiraz yapılmış ise onu inceleyip değerlendirmeden kamulaştırma emrinin RG'de yayımlaması durumunda işlem, şekil yönünden hukuka aykırı olur.

3.1.2.3.Sebep Yönünden İnceleme

İdarenin görevlerini yerine getirirken özel kişilerin taşınmazına duyduğu ihtiyaç kamulaştırma işleminin sebep unsurunu oluşturur.¹¹⁸

¹¹⁶ Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde İdari Yargılama Hukuku s. 426

¹¹⁷ Erhürman Tufan, s.446

“İdareyi, kamulaştırma işlemini yapmaya yönelten etken ve nedenler işlemin sebebini oluşturur.”¹¹⁹

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasasında kamulaştırma işleminin sebebi belirtilmemiştir. YİM vermiş olduğu kararda kamulaştırma işleminin sebep unsurunu Gönyeli Göleti Çevre Düzenleme Projesi olarak belirtmiştir.¹²⁰ İlgili kararda *“Müstedaaleyhlerin Gönyeli Göleti Çevre Düzenleme Projesi olarak nitelendirilen konu projenin ilk hazırlık çalışmalarına 1989 yılında başladıkları, bu proje ile ilgili olarak sürekli bir gayret içerisinde oldukları ve projenin hayatiyete geçirilmesine ilişkin somut adımlar attıkları görülmektedir. Bu projenin hazırlık çalışmalarına başlarken bir ölçüde Lefkoşa Master Plândan esinlendikleri de yadsınamaz bir gerçektir. Takriben 2000 dönümlük bir arazi dilimi üzerinde etap etap gerçekleştirilmesi öngörülen proje için Gönyeli Göleti Çevresi odak noktası olarak düşünülmüş ve projenin ağırlığının buraya kaydırılması hedeflenmiştir. Bu nedenle müstedaaleyhlerce proje için en uygun yer olarak görülen arazi dilimi içerisinde olan ve projenin gerçekleştirilmesi için kamulaştırılmaları kaçınılmaz olan arazilerin kamulaştırılması için Devletin ilgili birimleri gerekli ön çalışmaları yaptıktan sonra emare iktisap ihbarı ile istimlâk emrini hazırlamışlardır. Bu maksatla davacı/müstedilerden başka diğer bazı vatandaşların da mallarının kamulaştırılacağı sunulan emarelerden açıkça görülmektedir”*. ifadelerine yer verilmiştir.

3.1.2.4.Konu Yönünden İnceleme

Kamulaştırma işleminin konusu taşınmaz üzerindeki özel mülkiyetin sona ermesi ve mülkiyetin idareye geçmesidir.¹²¹

“Bir hukuki işlemin konusu onun doğurduğu hukuki sonuç, hukuk alanında meydana getirdiği değişikliktir”.¹²²

“Sebepe ve konu unsurları arasında yakın bir ilişki olduğu açıktır. Çoğu zaman yasada idari bir işlemin sebepe ve konu unsurları belirtilir. Bu gibi durumlarda

¹¹⁸ Gözler Kemal/ Kaplan Gürsel, İdare Hukuku Dersleri ,s. 716

¹¹⁹Kutlu Meltem, Kamulaştırma ve İptal Davası, s. 144

¹²⁰Birleştirilmiş YİM 84/91 ve 91/91 Dağıtım 24/92, 26.6.1992 tarihli karar

¹²¹ Gözler Kemal/ Kaplan Gürsel, İdare Hukuku Dersleri ,s. 716

¹²² Günday Metin, İdare Hukuku, s.157

*yasada sayılan nedenlerin varlığı halinde yapılacak işlem yasadaki belirtilen hukuki sonucu doğurmalıdır. Aksi takdirde, işlem konu yönünden hukuka aykırı olacaktır”.*¹²³

YİM vermiş olduğu kararında davalılar tarafından gerçekleştirilen kamulaştırma işleminin konusunun davacının özel mülkiyetindeki taşınmaz malın, idarenin mülkiyetine geçmesi olduğunu belirtmiştir.¹²⁴ İlgili kararda “15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabına dair Yasanın 2. maddesi, gayrimenkul mal tanımını yapmaktadır. Buna göre taşınmaz mal, Gayrimenkul Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası’nın 2’nci maddesi ile bu tabire verilen anlamı haiz olduğundan, huzurumuzdaki davaya konu kamulaştırılan taşınmaz mal, Davacının özel mülkiyetine tabi, Yasanın aradığı nitelikte kamulaştırmaya konu olabilecek türden bir maldır ve kamulaştırmanın konu unsurunda herhangi bir sakatlık veya aykırılık bulunmamaktadır”. ifadelerine yer verilmiştir.

3.1.2.5.Amaç Yönünden İnceleme

KKTC Anayasası’nın 41. maddesinde kamulaştırmanın “genel bir kamulaştırma yasasında özel olarak gösterilen ve kamu yararına olan bir amaç için” kamulaştırma yapılabileceği düzenlenmiştir. Bu tanımdan da görüleceği üzere kamu yararı kamulaştırmanın amaç unsurunu oluşturmaktadır.

15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa’nın 3. m. belirlenen kamu yararına olan durumlarda kamulaştırma işlemi yapılabilecektir. Bazen kamu yararını gerçekleştirmek için taşınmazın kamulaştırılması gerekmeyebilir veya kısmi kamulaştırmanın yeterli olması durumunda işlemin yapılmasındaki amaç konu unsurunu belirlemiş olur.¹²⁵

YİM verdiği kararında dava konusu arazinin askeri yasak bölge içerisindeki askeri emniyet bölgesinde yer aldığını ve bu konumdaki bir

¹²³ Kutlu Meltem, Kamulaştırma ve İptal Davası, s. 143

¹²⁴ YİM 225/2011 Dağıtım 29/2014, 1.7.2014 tarihli karar

¹²⁵ Kutlu Meltem, s.144

arazinin 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 3. maddesi tahtında kamulaştırılmasının mümkün olduğu belirtmiştir.¹²⁶ İlgili kararda “*Mezkûr kamulaştırmanın gerekçesini teşkil eden "Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin iç ve dış emniyeti, selâmeti ve savunması için askeri tedbirlerin devam ettirilmesi" gereğinin var olup olmadığına karar verme yetkisinin ise, her devlette olduğu gibi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde de, askeri ve siyasi otoritelere ait olduğu ve yargı erkinin bu konuda bir karar üretmesinin olası olmadığını vurgulamak isteriz*”. ifadelerine yer verilmiştir.

3.1.3. Yargılama Usulü

Yargılama usulü 1997 sayılı Yüksek İdare Mahkemesi Tüzüğünde düzenlenmiştir.¹²⁷ Mahkeme huzurundaki dava Davacının Talep Takririni içeren celpname ile başlatılır. Mühürlenmek için Yüksek Mahkeme Mukayyitliğine dosyalanan celpname davacı veya avukatı tarafından imza olunur. Üzerine tarih ve davanın hangi yıl içerisinde açıldığı, hangi madde tahtında açıldığı, davacının ve davalının tam adı, adresi ile davacının Lefkoşa Belediye sınırları içindeki tebligat adresi ve dayanılan hukuki esaslar, esasa ilişkin olguların özeti ve talep edilen çare belirtilir.

Celptamenin davalıya tebliğ edildiği tarihten itibaren yirmibir gün zarfında davalı veya avukatı tarafından hazırlanan ve imza edilen müdafaa takriri Yüksek Mahkeme Mukayyitliğine dosyalanır ve müdafaanın kayıt kaleminden onaylı bir sureti davacının belirtilen tebliğ adresine yirmibir gün zarfında tebliğ edilir. Müdafaa takriri davalının şahsen veya avukatı tarafından imza edilir, üzerine tarih yazılır ve eğer var ise davalı avukatının adı ve tebliğ için YİM'in Lefkoşa'da oturum yapması sebebi ile Lefkoşa Belediyesi sınırları içinde bir adres ve müdafaasının dayandığı hukuki esaslar ve esasa ilişkin olguların özeti belirtilir.

Müdafaaya cevap takriri ise davacının davalının dosyaladığı müdafaa takririne arzu etmesi halinde ondört gün içerisinde müdafaaya cevap

¹²⁶ YİM 12/2010 Dağıtım 2/2012, 21.1.2012 tarihli karar

¹²⁷ RG.EK III Sayı 147, 25 Aralık 1996 A.E. 1191

dosyalamasına ve onaylı bir suretinin davalının belirtilen tebliğ adresine tebliğ edilir.

Taraf avukatları dosyaladıkları layihalarda dayandıkları hukuki esasları ve bu esasların sebeplerini tam olarak belirtmek zorundadırlar. Ancak şahsen temsil edilen tarafın buna uyma zorunluluğu bulunmamaktadır.

Layihaların tamamlanmasının ardından taraflara talimat gününden en az yedi gün öncesinde toplantı gününü ve saatini saptayan ihbarname gönderilir. Taraflar ilgili günde ilgili iddialarını öne sürerler ve yargıç ilk safhada uygun gördüğü talimatları verir. Yargıç talimat aşamasında daha fazla tafsilat, evrakın meydana çıkarılması veya teftiş edilmesi, tanıklığın ne şekilde alınacağı açık duruşma tarihi ile uygun ve gerekli göreceği diğer hususlarda talimat emri verebilir.

Evrakın sunulmaması halinde yargıç kusurlu tarafa yaptırım uygulatabileceği gibi kusurlu taraf aleyhine masraf emri verebilir veya daha katı olarak kusurlu tarafı dinlemeyebilir veya tüm koşulları dikkate alarak uygun göreceği başka önlemleri alabilir.

İlgili kişinin davaya taraf yapılması yönünde mahkemenin emir vermesi halinde ilgili kişiye talep takriri, müdafaa takriri ve ilgili kişi ile ilgili emrin Mahkeme Mukayyitliği tarafından onaylı bir sureti ilgili kişiye tebliğ edilir. İlgili kişi tebliğden itibaren yirmibir gün içerisinde müdafaasını dosyalar ve müdafaasının onaylı bir suretini davanın taraf avukatlarına tebliğ eder.

3.1.4.İstinaf

Mahkeme adil ve hakkaniyetli bir şekilde yasaların öngördüğü çerçevede karar verir.

Mahkemenin gerekçeli kararı ilgili yargıç veya heyet halinde oturulmuş ise heyete başkanlık eden yargıç tarafından veya onun görevlendirdiği herhangi bir yargıç tarafından okunur, kararı veren yargıç veya yargıçlar tarafından imza edilir.

Tek yargıcın verdiği kararın istinaf edilmesi halinde istinaf YİM mahkemesinin üç yargıcı tarafından dinlenir ve karara bağlanır. İstinaf süresi yargıç başka türlü emir vermedikçe ara emirlerinde ondört gün diğer emirlerde ise altı haftadır. Yüksek Mahkemede tek yargıcın vermiş olduğu kararın istinafında kararı veren yargıç bulunmaz.

Heyette yer alan herhangi bir yargıç esasa ilişkin konular hakkında karşı veya ek görüş belirtebilir ve karar okunma aşamasında bu ek görüş de ilgili yargıç tarafından gerekçeli olarak okunur.

Kamulaştırma işlemine karşı açılmış iptal davası üç yargıç ile oturum yapan YİM tarafından görülür. 60/90 sayılı Yüksek İdare Mahkemesi Yasası'nın 2. maddesi Bakanlıkların ve Yerel Yönetimlerin işlem, karar ve ihmallerine karşı açılan davaların üç yüksek mahkeme yargıcı ile oturum yapan YİM tarafından karara bağlanacağını düzenlemektedir. 60/90 sayılı yasanın 4. maddenin 1. fıkrası ise üç yargıç ile oturum yapan YİM kararlarının kesin olduğunu düzenlemektedir. Bu düzenleme ışığında KKTC devleti ve belediye tarafından yapılan kamulaştırma işlemine karşı iptal davası üç yargıç ile oturum yapan YİM'de görülmekte olup bu kararlar kesindir ve istinaf edilemez.

KKTC'de idari davaların çoğunluğunda istinaf yolu kapalıdır. Bu düzenleme bir davayı iki kez dinlemenin zaman kaybına neden olacağı görüşünün sonucudur. İki dereceli yargıda ilk derece mahkemesinin ve ikinci derece mahkemesinin fonsiyonları farklıdır. İlk derece mahkemesi davadaki olgular doğrultusunda karar verirken ikinci derece mahkemesi ilk derece mahkemesinin kararının hatalı olup olmadığını inceler. İkinci derece mahkemesi bu incelemeyi yaparken benzer davaların sonuçlanmasına yardımcı olacak ilkeler benimser ve içtihatlar oluşturur. İçtihat kararları benzer davaların sonuçlanmasına yardımcı olur ve dava sayısının azalmasını sağlar.¹²⁸

¹²⁸ Erginel Taner, Kusursuz Yargı Oluşturma Çabaları, Okman Printing Ltd. Ağustos 2017, s. 117

Ancak kamulaştırma işlemine karşı YİM'de açılan iptal davasında tek yargıç tarafından verilen ara emrine karşı yapılan istinaf başvurusu üç yargıçtan oluşan YİM tarafından karara bağlanır.

3.1.5.Kamulaştırma Davasında Ara Emri

Yüksek İdare Mahkemesinde ara emri 1997 Yüksek İdare Mahkemesi Tüzüğü'nün 11.(1) m. altında verilmektedir.

Yüksek İdare Mahkemesi re'sen veya taraflardan herhangi birinin tek taraflı müracatı üzerine davanın esasını neticelendirmeyen geçici emir verebilir.

*“KKTC mevzuatında yürütmenin durdurulması adı altında herhangi bir düzenleme yoktur. Ancak Kıbrıs hukuk sisteminde uygulanmakta olan geçici emir (ya da ara emri) TC hukukunda yürütmenin durdurulmasının yerine getirdiği işlevi görmektedir”.*¹²⁹

Ara emri durumunun aciliyeti ve başka özel koşulları da değerlendirerek uygun gördüğü koşullara bağlı olarak tek taraflı emir verebilir. Ancak işbu emrin verilmesinden diğer taraf etkilenecek ise konu emre diğer tarafa itiraz hakkı tanımak açısından emrin ve başvuru yapılmış ise konu istidanın karşı tarafa tebliğine emir verebilir. Uygulamada genel prensip devletin parasal anlamda zararı tazmin edeceği noktasındadır.¹³⁰

İstidanın duruşma olarak tayin edildiği günde karşı tarafın iddialarını da dinleyerek verilen emri yeniden değerlendirir. İşbu değerlendirme neticesinde yargıç emri tadil edebileceği gibi iptal edebilir veya dava neticesine değin kesinleştirir. Mahkeme geçici nitelikte davanın esasına yönelik olmayan bu tip bir emir verirken durumun aciliyetini, karara bağlanması gereken konunun ciddi olması, davacının iddiasında haklı

¹²⁹ Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İdari Yargılama Hukuku, s.225

¹³⁰YİM 18/1999 D. 18/1999, 16.11.1999 t. karar Fatma Ersalıcı ile Çalışma İskan ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı vd. *“Davalı tarafı Devlet olduğuna göre, Davacının haklı olması durumunda para ile tazmin edilebileceği görüşümdedir. Devletin aleyhine alınması muhtemel bir hükmün de bugünkü şartlarda ödenmeyeceği düşünülmemeyeceğine göre mevcut ara emrini iptal etmeyi uygun gördüm”.*

olduğunu gösteren belirtilerin bulunması ve konu emrin verilmemesi halinde ileride telafisi imkansız bir zararın doğacağı veya eski duruma dönüşün çok zor olacağı hususunda kanaat getirmesi gerekir. 9/1976 sayılı Mahkemeler Yasası altındaki ara emri şartları YİM'de görülen davalara da uygulanmaktadır.¹³¹

Mahkeme ilk aşamada tek taraflı başvuru üzerine verdiği emrin verilmesine sebep olan talebin yeterli olmayan esaslara dayandığını görür veya davacının davasını reddeder veya takipsizlik veya başka nedenler ile davacı aleyhine hüküm verirse davalının talebi üzerine gerekli görürse emrin yürütülmesi nedeniyle davalının uğradığı zarar ziyana ve masraflara karşılık karşı tarafa tazminat ödenmesini emredebilir. Bu sebeple uygulamada ara emri talebinde bulunanlara mahkemenin uygun gördüğü miktarda ve koşullarda banka teminat mektubu veya kefalet senedinin Mahkeme Mukayyitliğine ibraz edilmesi koşulu ile konu emirler verilmektedir. Bu tamamiyle yargıcın takdir yetkisinde olan bir husustur.

İdari yargıda iptal kararı geriye yürür ancak işlem mahkeme kararı ile iptal edilene kadar yürürlükte kalmaya devam eder. Şöyle ki menfaati etkilenen taraf mahkemeden dava aşamasında dava neticelenene kadar ara emri talep ederek kararın yürütmesini durdurabilir.

3.2. Kaza Mahkemesinde Açılan Takdiri Tazminat Davası

3.2.1.Genel Olarak

15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 8. m. iktisap emrinin RG'de yayınlanmasından itibaren bir ay içinde bir anlaşmaya varılmaması veya bir aylık sürenin geçmemiş olmasına bakılmaksızın taraflar arasında bu gibi anlaşmaya varılmasının ihtimal dahilinde olmaması halinde, iktisabı yapan makam veya

¹³¹ YİM 148/2005 D. 26/2009, 30.6.2009 t. karar Sadi Çelebi ve KKTC İçişleri Bakanlığı ve diğerleri arasında "Yukarıda ifade edildiği gibi esasen 1997 Yüksek İdare Mahkemesi Tüzüğü madde 11 altında karar verilirken 9/76 sayılı Mahkemeler Yasası madde 41'de sıralanan 3 kriterin tatmin olup olmadığına bakmak gerekir".

ilgili herhangi bir şahıs, malın iktisabı için ödenecek tazminatın kararlaştırılması ve bu gibi tazminatın ilgili şahıslar arasında paylaşılması için mahkemeye Takdiri Tazminat müracaatı yapılabilecektir.

Takdiri Tazminat müracaatı istida şeklinde yapılır ve istidaya ekli yemin varakası ile desteklenir. Konu istida, ekindeki yemin varakası ile gayrimenkulün yargı çevresi içinde bulunduğu Kaza Mahkemesine dosyalanır.

3.2.1.1.Davacı

Taraf ehliyeti, kişilerin davacı ve davalı olabilme yeteneğine sahip oldukları anlamını taşır. Medeni hakları kullanma ehliyetine sahip olan gerçek ve tüzel kişiler davada taraf olma ehliyetine sahiptir

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 11.(1). maddesinde tazminata hak sahibi olan kişinin kamulaştırılan malın sahibi ve mal sahibi olmaya hakkı olan şahıs olduğu düzenlenmektedir.. Mal sahibinin kısıtlı ve küçük olması halinde vasisi tarafından temsil edilmektedir.

3.2.1.2.Davalı

15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa uyarınca iktisabı yapan makamın devlet olması halinde davalı KKTC Devleti olup, KKTC Başsavcısı tarafından temsil edilmektedir. İktisabı yapan makamın yerel yönetim olması halinde ise belediyeler kendi hukukçuları tarafından temsil edilmektedir.

KKTC Anayasası'nın 159. m. devletin taraf olduğu hukuk ve anayasa davalarında devleti ve organlarını temsil yetkisinin başsavcıda olduğunu, Başsavcının gerekli gördüğü durumlarda RG'de yayımlayacağı bir emirname ile bakanlıkların veya diğer kamu kuruluşlarının taraf olduğu davalarda, ilgili bakanlık veya diğer kamu kuruluşlarında görevli ve avukatlık yapma ehliyetine sahip bir hukukçuyu, bu davaları mahkemelerde yürütmekle yetkili

kılabileceği düzenlenmektedir.

3.2.2.Takdiri Tazminat Davası

3.2.2.1.Tam ve Muhik Tazminat

Tam ve Muhik tazminatın tespitinde belirsizlik olup, kamu hukuku ilkeleri çerçevesinde davanın tüm koşulları göz önünde tutularak her iki taraf yönünden 'tam ve muhik' olacak şekilde saptanmalıdır.¹³²

Yüksek Mahkeme kararında manevi tazminat ile ilgili ilkelere değinmiş, tam ve muhik tazminat tespit edilirken manevi tazminatı kapsayıp kapsamadığını belirlememiş sadece maddi tazminatın ödenmesini hükme bağlamıştır.¹³³ Bir malın istimlak edilmesi nedeniyle oluşan kayıp, maddi kayıptır.¹³⁴

Değer, kamulaştırma işlemi neticesinde mülkü kamulaştırılan kişinin sadece malvarlığındaki azalma değil gerçekleşmiş veya gerçekleşmesi kesinleşmiş muhtemel menfaatlerinde de azalmayı kapsamaktadır. Bu açıdan bakıldığında taşınmazı kamulaştırılana ödenen bedelin gerçek eksilme dikkate alındığında az olduğu bir gerçektir.¹³⁵

Kısmi kamulaştırmada tam ve muhik tazminat belirlenirken malı kısmen kamulaştırılanın elinde kalan taşınmazı uygun bir duruma getirebilmek için bazı masraflarının olacağı da göz önünde bulundurulmalıdır.¹³⁶

3.2.2.2.Yargılama Usulu

Takdiri tazminat müracaatları ayrı kurallara tabidir.¹³⁷ Davacı takdiri tazminat müracaatını kamulaştırılan gayrimenkulün yargı çevresi içinde bulunduğu Kaza Mahkemesine istida dosyalamak suretiyle yapmaktadır.

¹³² Necatigil Zaim, Anayasa ve Yönetim, s.246

¹³³ Yargıtay/ Hukuk 60/1989 Dağıtım 26/1990, 8.10.1990 tarihli karar

¹³⁴ Birleştirilmiş Yargıtay/Hukuk 128/130 2012 Dağıtım 13/2013, 29.4.2013 tarihli karar

¹³⁵ Özyörük Mukbil s. 164

¹³⁶ Özyörük Mukbil, s.165

Takdiri tazminat müracaatını iktisabı yapan makam yapabileceği gibi kamulaştırılan malın sahibi de konu müracaatı yapabilir.

İstidanın karşı tarafa tebliğinden itibaren on gün içerisinde isbat-ı vücud dosyalar ve herhangi bir değerlendirmeyi desteklemek amacı ile duruşma aşamasında uzman tanık dinletip dinletmeyeceğini belirten ihbarı Mahkeme Mukayyitliğine dosyalar.

İhbarın tebliğinden itibaren yirmisekiz gün içerisinde taraflar talep ve dava konusu gayrimenkulun değeri ile ilgili değerlendirmelerini Mahkeme Mukayyitliğine dosyalar.

Yargıç uygun gördüğü takdirde taraflardan veya Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü veya başka bir karar merciinden değerlendirmelerin gerekçelerini malın değerlendirilmesi ile ilgili detaylı tafsilat verilmesini isteyebilir.

Yargıcın uygun gördüğü süre içerisinde ancak ondört günden az olmamak kaydı ile konu bilgiler mahkeme mukayyitliği'ne dosyalanır ve birer suretleri de karşı tarafa tebliğ edilir. Mahkeme mukayyiti duruşma gününden en az ondört gün önce taraflara ihbarda bulunur.

Taraflardan herhangi biri mahkeme mukayyitliğine dosyalaması gereken evrakları gerektiği şekilde dosyalamaz ise mahkeme belgenin ibrazına zorlayabilir. Yargıç uygun gördüğü şartlarda davanın ertelenmesi yönünde emir verebileceği gibi kusurlu tarafın sebep olduğu masrafları ödemesine emir verebilir.

Mahkeme davayı neticelendirecek hukuki bir ön itiraz öne sürülmüş olması durumunda öncelikle ön itirazı karara bağlamak durumundadır.

Duruşmaya ilk önce tazminat talep eden taraf başlar, sırası ile

¹³⁷ Fasil 216, Tazminat Takdir Mahkemesi Yasası 15/1962 Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa ile yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak Tazminat Takdir Mahkemesi Tüzüğü 15/62 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 20. ve 24. Maddelerinin öngördüğü üzere Yüksek Mahkemece yeni bir tüzük yapılanan kadar yürürlükte kalacaktır. AE 1151/1956 (29.11.1956) 1956 Takdiri Tazminat Kuralları (Compensation Assessment Tribunal Rules 1956)

tanıklar dinlenir ve karşı taraf tarafından istintaka tabi tutulur. İstida ve itirazname dayandığı gerekçeleri içeren yemin varakası ile dosyalanır.

Taraflar arzu etmesi halinde meselenin kendine özgü koşulları içerisinde birden fazla yemin varakası dosyalayabilirler.

3.2.2.3.Takdiri Tazminat Kararlarının Niteliği

15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa uyarınca Girne Kaza Mahkemesi 1/2006 sayılı takdiri tazminat dosyasında verilen karar istinaf edilmiş ve KKTC Yüksek Mahkemesi takdiri tazminat başvuruları uyarınca verilen mahkeme kararların tespit kararı olup, hüküm niteliğinde olduğu ancak icra kabiliyetinin olmadığı¹³⁸ yönünde karar vermiştir. İlgili kararda ödeme emrini içeren bölüm iptal edilmiş ve mahkemelerin takdiri tazminat dosyalarında tazminat miktarını saptamakla yetinmeleri noktasına vurgu yapılmıştır.

9/1976 sayılı Mahkemeler Yasası'nın 49. m. uyarınca verilen tespit kararlarının bağlayıcı olduğu ancak icra edilebilir olmadıkları, özel hukuk açısından bunun ciddi bir noksanlık olduğu ancak idare hukuku açısından bunun çok önemli olmadığı ve idarenin mahkeme kararlarının aksine hareket edeceği düşünülmemektedir.¹³⁹

¹³⁸ Yargıtay/Asli Yetki 1/2011 D.1/2011, 15.6.2011 t. karar "15/62 sayılı yasanın 7. maddesi altında iktisap ihbarının yayınlanmasından sonra, tazminatın ödenmesi veya yatırılmasından önce iktisabı yapan makam Resmi Gazete'de yayınlayacağı bir emirle iktisap emrini tamamen veya kısmen iptal edebilmektedir. Böyle bir hakkın iktisap eden makama verilmiş olması, Takdiri Tazminat istidası altında tespit edilen tazminatın miktarının ödenmesi hususunda iktisap makamının takdir yetkisi olduğunu gösterir. İktisap eden makam tespit edilen meblağı ödemeyerek iktisap etmekten vazgeçebilir. İktisap eden makam tespit edilen meblağı ödemede geç kalacak olma ihtimaline karşı, takdir edilen duruşma tarihindeki tazminat üzerine 1956 Tazminat Takdir Mahkemesi Kurallarında 19. kuralda belirtildiği şekilde faiz verilebilir. Bu şekilde geciken ödeme ihtimaline karşı malı iktisap edilen kişi korunmuş olabilir. Müstedaaleyhin ileri sürdüğü şekilde takdiri tazminat müracaatı üzerine verilen kararın icra edilebilir bir karar olması halinde ve tazminatın tahsil edilmesi için icraya gidilebilmesi halinde 7. maddenin bir anlamı yani iktisap eden makama yasada iktisaptan vazgeçme olanağı verilmesinin bir anlamı kalmayacaktır. Takdiri Tazminat Mahkemesinin kararının icrai niteliği olması halinde iktisap eden makamın geriye dönüş hakkı ortadan kalkmış olur".

¹³⁹ Nedjati Zaim M. Administrative Law First Edition, 1970, Nicosia Cyprus page 256

Zorla Mal İktisabı yasası bütün olarak incelendiğinde tazminat müracaatında verilen tespit kararının (declaratory judgement) niteliğinde olduğu görülmektedir.¹⁴⁰

3.2.2.4.Tazminat Miktarının Tespit Edilme Yöntemi

15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 9. ve 10 m. tazminatın tespit edilmesinde uygulanması gereken kıstasları belirlenmiştir.

15/1962 sayılı yasanın 9. m. iktisap emrinin yayınlanmasından itibaren bir ay içerisinde bir anlaşmaya varılmaması veya bir aylık süre geçmemiş olmasına karşın mevcut koşullar içerisinde anlaşmaya varılmasının ihtimal dahilinde olmaması halinde iktisabı yapan makam veya ilgili herhangi bir şahıs tarafından malın iktisabı için ödenecek tazminatın kararlaştırılması veya tazminatın ilgili şahıslar arasında paylaştırılabilmesi için müracaat edilebileceğini düzenlemektedir.

KKTC Anayasa Mahkemesi 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 10.(a). m. kamulaştırılacak mal için ödenecek tazminat miktarının kamulaştırma ihbarının yayınlandığı tarihte taşınmaz malın açık pazarda getireceği satış fiyatı kadar olmalıdır düzenlemesinde 'ilgili iktisap ihbarının yayınlandığı tarihte' söz dizisini Anayasaya aykırı bulmuştur.¹⁴¹ Anayasa Mahkemesi ilgili kararda "*Mahkemeye müracaat edildiği takdirde de Mahkemede de konunun duruşmasına gidilmesine ve hüküm verilmesine kadar da önemli bir zaman geçeceği göz önünde tutulduğunda kamulaştırma hallerinde kamulaştırma ihbarı yayınlanma tarihi ile ödencenin taraflar arasında veya Mahkemece kararlaştırılmasına kadar bir hayli uzun zaman geçeceği bir gerçektir. Kişi elinden zorla alınan bir mal için ödenecek olan ödencenin tam ve hakkaniyete uygun olabilmesi için alınan malın ödeme günündeki malın gerçek değeri olması gerekir. Ancak Mahkemeye başvurulduğu hallerde ödeme gününü tesbit etmede bir hayli müşkülâtle karşılanabilir. Mahkeme, ödencenin ödeneceği günü duruşma*

¹⁴⁰ Yargıtay Asli Yetki 1/2011 (Takdir TazminatNo:1/2006) D.1/2011, 15.6.2011 t. karar

¹⁴¹ Anayasa Mahkemesi 14/1980 D.6/1981, 26.1.1981 t. karar

gününde tesbit edemez. Bu nedenle en uygunu belki de kamulaştırılan taşınmaz malın mahkemeye gidildiği hallerde duruşma günündeki gerçek değerini, daha önce malın değerine karşılık veya mahsuben mal sahibine teklif yapıp yapılmadığını, miktarlarını ve diğer tüm faktörleri nazarı itibare alarak, tespit etmesi ve bu değer üzerinden ödencenin saptanması gerekir. Kuşkusuz Mahkeme tarafından saptanan ödencenin en erken bir zamanda ödenmesi gerekir”. ifadelerine yer vermiştir.

Tazminat, tazminatın belirleneceği tarihteki iktisap edilen malın rayiç piyasa değeri esas alınarak saptanmalıdır.¹⁴²

KKTC Anayasası'nın 41.(1).(c). m. kamulaştırma bedelinde anlaşılabilmesi halinde kamulaştırmaya yetkili makamın hukuk mahkemesince saptanacak tam ve hakkaniyete uygun bir tazminatı hemen veya yasanın belirleyeceği beş yılı aşmayan taksitlerle ödeyeceğini düzenlenmektedir.

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 12. m. uyuşulmuş veya kararlaştırmış tazminatın derhal ve nakit ödeneceği ancak tazminata karşı tarafın razı olmaması veya tazminatı yetersiz bulması veya KKTC'de ikamet etmemesi durumunda iktisabı yapan makamın mahkeme emri ile tazminat miktarını Hazine ve Muhasebe Dairesine yatırabileceğini düzenlemiştir.

Kamulaştırma yapılmadan önce idarenin önceden tazminatlar için yeterli ödenek ayırmaması sebebiyle uygulamada taşınmazları kamulaştırılmış ancak tazminatlarını uzun yıllar alamamış mağdur bir kesim yaratılmıştır. *“Kural kamulaştırma bedelinin peşin ödenmesidir Peşin ödenecek hallerde bu bedelin tamamının 'kamulaştırma için yeterli ödeneğin temin edilmesi' koşulu kapsamına girdiğini söylemek mümkündür. Taksitle ödenecek durumlarda ise, peşin olarak ödenecek bedelin temin edilmesi ve bütçede karşılığının öngörülmüş olması gereklidir. Yıllara sari diğer taksit ödemelerinin de bütçeye ilişkin usul ve esaslar dairesinde karşılığının temin edilmesi gereklidir”.*¹⁴³

“Nakden ödeme kamulaştırma karşılığının ödeme günündeki devletin geçerli parasıyla ödenmesidir. Doktrinde tahvil, bono ve borç senetleri verilerek ödemenin

¹⁴² Yargıtay/Hukuk 66/2005 D.34/2010, 29.12.2010 t. karar

¹⁴³ Yıldırım Turan, Yasin Melikşah, Karan Nur, Özdemir H. Eyüp, Üstün Gül, Tekinsoy Özge, İdare Hukuku s.802

yapılamayacağı belirtilmiştir. Ayrıca mal sahibinin rızası olmadan kamulaştırma bedelini ödemek için taşınabilir veya taşınmaz mal da verilemez”. ¹⁴⁴

KKTC Anayasa'nın 41. m. kamulaştırma tazminatının yasanın belirleyeceği beş yılı aşmayan taksitlerle ödenebileceğini belirtilmesine karşın 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasasında bu yönde düzenleme mevcut değildir.

İktisabı yapan makam konu taşınmaz ile ilgili ödenmesi gereken vergi ve harçları öder ve tespit edilen kamulaştırma miktarından ödeme yapılırken mahsup eder.

Kamulaştırmanın, mal sahibinin rızası hilafına olması, madencilik maksatları hariç takdir edilecek tazminat miktarına etki etmez. İktisap ihbarının yayımlandığı tarihte el koyma ile ilgili herhangi bir yasa hükmü gereği iktisabı yapan makamın iktisaba konu gayrimenkulün zilyedi olması halinde, zilyetlik süresi içerisinde konu gayrimenkule inşa edilen veya gayrimenkulün inkişafı için yapılan inşaat veya eklemeler sebebiyle malın değerinde meydana gelen artış tazminatın tespitinde dikkate alınmaz.

Yine iktisap olunan malda mahkeme tarafından önlenebilecek veya yasaya aykırı veya onu işgal edenlerin sağlığına veya kamu sağlığına aykırı olarak kullanılması neticesinde meydana gelen değer artışı tazminatın belirlenmesinde dikkate alınmaz.

İktisap edenin herhangi bir mal üzerinde kısmi kamulaştırma yapması halinde mal sahibinin elinde kalan kısımda malın değerinde meydana gelen artış veya azalma tazminat miktarında dikkate alınır. Kamulaştırılan malın, mal sahibinin başka bir malından ayrılmasına sebep olması durumunda da, mal sahibinin zarar ziyanı da tazminat miktarının tespitinde dikkate alınır.

15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı Yasası'nın 10. (h). m. tazminat takdirinde çifte tazminat alınmasını önlemek için 17/1981 sayılı Kira

¹⁴⁴ Hayta Mehmet Ali, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Koyma Davaları 2014 s. 51

(Denetim) Yasası¹⁴⁵ 8.m. uyarınca ödenmesi gereken tazminatın da dikkate alınacağını belirtmiş olmakla birlikte 27/2011 sayılı yasa ile değiştirilmiş şekliyle 17/1981 sayılı Kira (Denetim) Yasası'nın kiracıya tazminat ödenmesini öngören 8. m yürürlükten kaldırılmıştır.

İktisap ihbarının RG'de yayımlandığı tarihte, konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir meslek icra edilmesi ve konu gayrimenkulün kamulaştırma yapılmamış olsa idi bu amaçla kullanılacak olması durumunda bu amaçla malda zilyetlik hakkı bulunan kişinin doğrudan dışarı olduğu zarar ziyarı da dikkate alınır.

Kamulaştırılmak istenen gayrimenkul üzerinde iktisap tarihinde mevcut olan veya olmayan ancak uygulanmak istenen ve gayrimenkulün değerinde azalmaya sebebiyet verecek irtifak hakkı veya imtiyaz da dikkate alınır.

3.2.2.5.Takdiri Tazminatta Bilirkişi Değerlendirmesi

Mahkeme, huzuruna sunulan bilirkişi şahadetlerini bir bütün olarak değerlendirerek tazminat miktarını tespit eder. Mahkeme bilirkişi tanıkların şahadetlerinin spekülatif olduğuna kanaat getirilmesi halinde ise, mahkemenin huzurundaki tüm şahadeti bir bütün olarak dikkate alarak, mal sahibine ödenmesi gerekli tazminat miktarını tespit etmesi gerekmektedir. Mahkeme bilirkişi şahadetleri ile bağlı değildir. Yargıç, huzurundaki tüm şahadeti değerlendirerek ödenmesi gereken tazminatı tespit edebilir.

Tazminat Takdir Mahkemesi Tüzüğü ve Takdiri Tazminat Kuralları 1956, 19. m. altında mahkeme farklı bir emir vermediği takdirde, taraflar sadece birer bilirkişiyi şahadete çağırabilirler. Mukayyitin, bu bilirkişi tanıkların verecekleri şahadette kullanacakları plan ve detayları birlikte değerlendirmelerini, satış bedelleri verilecekse bunlara değinileceğini gösteren bir beyanı, taraflardan istemesi gerekir.

¹⁴⁵ Yasanın 10. maddesinin (h) bendi Bölüm 86 (Kontrol) Yasası ile 17/61 sayılı Kira Murakabesi (İş Binaları) Yasasından bahsetmektedir. Bu yasalar yürürlükten kaldırılmış ve Fasil 1 Yorum Yasası gereği yerini 17/81 sayılı Kira (Denetim) Yasası almıştır.

Mukayyit tarafından talep edilen bu evrakın, yirmisekiz gün içerisinde Mukayyite verilmesi ve yedi gün içerisinde de bu evrakların karşı tarafa tebliğ edilmesi gerekir.

Birden fazla bilirkişi tanık dinletilmesi halinde, bilirkişi olarak dinletilen tanık dışındaki tanıkların, bilirkişi olmayan alelade tanık kabul edilmesi ve sundukları şahadetin de normal şahadet gibi değerlendirilmesi gerekir. Bilirkişi tanığın sunduğu rakamlar kendiliğinden kabul görse dahi, bilirkişi olmayan alelade bir tanığın sunacağı rakamlara güvenilmesi için söylediklerini desteklemesi beklenir.

Tazminatın nasıl belirleneceği noktasında malın inkişafa açık olup olmadığı, piyasa değerinin ne olduğu önem taşımaktadır.

Kamulaştırılmak istenen malın piyasa bedelinin belirlenmesinde öncelikli olarak kullanılması gereken yöntem aynı zaman dilimi içerisinde benzer malların satış bedeli ile kamulaştırılan malın değerinin kıyaslanmasıdır. Bunun tespit edilememesi halinde arta kalan metodu uygulanmalıdır.

İçtihatlarda malın değerinin tespitinde uygulanması gereken usulün, ilgili tarihte benzeri malların satışının bulunması halinde direkt mukayese metodu, malın inkişafa açık bir mal olması ve malın arsalara bölünerek inşaat maksadı ile kullanılmasının söz konusu olduğu durumlarda ise residual 'arta kalan' metodu ile değer tespiti yapılması gerektiği belirtilmektedir.¹⁴⁶ Yüksek mahkeme konu kararda arta kalan metodu şu şekilde açıklamaktadır: *"İnkişaf edilecek mal çıplak bir mal olabileceği gibi, üzerinde bina olan ancak binanın değiştirilmesi veya geliştirilmesi veya binanın tamamıyla yıkılarak, yeni bina yapılması söz konusu olan bir mal da olabilir. Bu metot ile mal üzerindeki proje uygulandıktan sonraki fiyatı esas alınır ve bundan malın alış fiyatı, altyapı, inşaat masrafları, projenin finansman masrafı, yapmayı tasarladığı kâr çıkarılacak değer belirlenir"*.

¹⁴⁶ Yargıtay/Hukuk 128,130/2012 D.13/2013, 29.4.2013 t. karar

15/62 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar için Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 10.(k). m. malın ticaret, zanaat, meslek veya işin icrası için kullanılması durumunda tazminat takdir edilirken tespit edilmesi gereken zararın malın kamulaştırılması ile oluşan ve doğrudan gerçekleşen parasal anlamda maddi kayıp olduğunu düzenlemektedir. Zarar uğrayan kişiye verilecek tazminatın kişinin zarara uğramamış gibi eski durumuna gelmesi anlamına gelmektedir.

3.2.2.6.Takdiri Tazminatta Faiz

Tazminat Takdir Mahkemesi Tüzüğü'nün 27. m. mahkemenin uygun gördüğü ve tespit ettiği tazminat miktarının emrin verildiği tarihten başlayarak tazminatın son ödeme gününe kadar KKTC Merkez Bankası Yasası'nın 24. m. uyarınca saptanıp yürürlüğe konulan mevduatlara uygulanan yıllık azami faiz taşımasını düzenlemektedir.

Mahkemelerin takdiri tazminat kararlarında tazminat miktarının Türk Lirası olarak belirlenmesi durumunda faiz oranının yıllık %14, İngiliz Para Birimi üzerinden belirlenmesi durumunda ise faiz oranının yıllık %4 olarak belirlendiği görülmektedir.¹⁴⁷

3.2.2.7.İstinaf

Mahkemenin takdiri tazminat kararından tatmin olmayan taraf, haksız hüküm verildiği gerekçesi ile hüküm tarihinden itibaren ondört gün içerisinde istinaf edebilir. İstinaf müracaatı Yüksek mahkeme mukayyitliğine yapılır.

Takdiri tazminatların istinafları Yargıtay/Hukuk tarafından ele alınır ve karara bağlanır. İstinaf müracaatı dosyalanırken davayı dosyalayan Lefkoşa'da tebliğ adresi belirtmek durumunda olup yüksek mahkemenin

¹⁴⁷ www.kktcmerkezbankasi.org/tr/oranlar/sozlesme-mahk-faiz

davaya verdiği dinlenme gününden en az ondört gün öncesinde istinaf ihbarnamesinin karşı tarafa tebliğ edilmesi gerekmektedir.

3.3.Anayasa Mahkemesi Tarafından Yapılan Denetim

KKTC Anayasasında, Anayasa Mahkemesi soyut ve somut norm denetimi yanında organ uyuşmazlıklarını ve KKTC Cumhurbaşkanının görüş istemlerini karara bağlamaktadır.

Uygulanacak usul 1997 Anayasa Mahkemesi Tüzüğünde düzenlenmektedir.¹⁴⁸ Anayasa şikayeti 29 Haziran 2014 tarihinde halk oylamasına sunulan ancak halk oylamasında reddedilen anayasa değişiklik paketinin KKTC Anayasasının 144. m. eklemek istediği önemli değişikliklerdendi. KKTC Anayasasının üstünlüğü sadece somut ve soyut norm denetimi ile değil somut olaylar üzerinde de denetimi sağlayan anayasa şikayeti ile de gerçekleşmiş olacaktı.

Anayasa değişiklik paketi halk oylamasında kabul görse idi KKTC Anayasasının 144. m. 4. f. her yurttaşa anayasada koruma altında olan temel hak ve özgürlüklerinin kamu gücü tarafından ihlal edildiği gerekçesi ile Anayasa Mahkemesine başvuru hakkı tanınmış olacaktı. Bu noktada bireysel başvuruya ilişkin başvuru süresi, şekli ve başvuruların incelenmesi konuları ise yasayla düzenlenecekti.

Mülkiyet hakkı KKTC Anayasasının ikinci kısımda Temel Haklar, zgrlkler ve ödevler bölümünde düzenlenmiş olup, mülkiyet hakkı ile ilgili düzenlemeler KKTC Anayasasının ikinci kısım üçüncü bölümde düzenlenen Sosyal ve Ekonomik Haklar, zgrlkler ve ödevler başlığı altındadır.

Sağlam, KKTC Anayasası'nda anayasa şikayetine açıkça yer verilmemesinin bu yolun kullanılmasına benzer bir uygulamayı engellemediği görüşündedir. Bu grşnne gerekçe olarak KKTC Anayasa Mahkemesinin ve yüksek mahkemenin sahip olduğu kapsayıcı yapı ve geniş yetkiler bir

¹⁴⁸ R.G. EKIII Sayı 147 25 Aralık 1996 A.E. 1190

arada düşünüldeğinde anayasanın üstünlüğü ve bağlayıcılığı ilkesine dayanılarak bu yola yakın bir uygulamanın yorum yolu ile kullanılabileceğini, KKTC Anayasasında formüle edilen şekliyle anayasanın üstünlüğü ve bağlayıcılığı ilkesi içinde bireysel başvurunun sağladığı korumanın mevcut olduğunu ve yüksek mahkemenin Anayasa Mahkemesi dışındaki yargıyı da kapsayan yapısı içinde zaten sağlanması gereken bir koruma olduğunu belirtmektedir. Olağan kanun yollarının tüketilmesi koşulunun kamu gücü ihlalinin niteliğine göre son aşamada Yargıtaya ya da Yüksek İdare Mahkemesine başvurmaksa yüksek mahkemenin hem Anayasa Mahkemesi hem de Yüksek İdare Mahkemesi olarak görev yapmasının eşdüzeyle yapı içerisinde hiyerarşik üstünlük sorununa sebep olacağını ve bunun neticesinde yargısal sürecin uzayacağını belirtmektedir.¹⁴⁹

15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasası'nın 10. m. iktisap ihbarının yayımlandığı tarihteki değer üzerinden tazminatın kararlaştırılmasını düzenlemektedir. Ancak Anayasa Mahkemesi 'iktisap ihbarının yayımlandığı tarih' ibaresini Anayasa'nın 33/l. (c). m. aykırı olduğu kararını vermiştir.¹⁵⁰

Yüksek mahkeme Birleştirilmiş Y/H 128 ve 130/2013 D.13/2013 sayılı kararında Anayasa Mahkemesi'nin vermiş olduğu bu kararın KTFD Anayasası'nın 114. m. altında (KKTC Anayasası'nın 148. maddesinin aynısı) konunun Anayasa Mahkemesine sunulması üzerine verilen bir karar olduğunu ve bu madde altında verilen kararın ancak tarafları bağladığı yönünde yapılan itirazı reddetmiştir. İlgili kararda yüksek mahkeme kararlarının bağlayıcı içtihat kararları olduğu, kaza mahkemesinin de Yargıtay/Hukuk 66/2005 D.34/2010 ve Yargıtay/ Hukuk 66/2005 D. 31/2010 sayılı içtihat kararlarını dikkate alarak malın değerini tespit ettiği, Yargıtay/Hukuk 66/2005 D.34/2010 ve Yargıtay/ Hukuk 66/2005 D. 31/2010 sayılı kararda Anayasa Mahkemesinin 14/80 sayılı kararında Zorla Mal İktisabı Yasasının 10(a) maddesi ile ilgili verdiği kararın uygulandığını ve

¹⁴⁹ Sağlam Fazıl, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Anayasa Hukuku Dersleri Yakın Doğu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Lefkoşa 2016, s.252

¹⁵⁰Anayasa Mahkemesi 14/1980 D.6/1981, 21.1.1981 t. karar

tazminatın karar tarihi itibarıyla tespit edildiği vurgulanmıştır. Yüksek mahkeme kararına gerekçe olarak da Anayasa Mahkemesi'nin Anayasa 8/99 D.5/99 sayılı kararını göstermiştir. Bu karara göre Anayasa Mahkemesince anayasaya aykırı olduğu saptanan bir kuralın Anayasa Mahkemesinin aksi bir karar vermemesi durumunda sadece taraflara uygulanacağı ve anayasaya aykırı kuralın başka bir davada gündeme gelmesi durumunda ise mahkemenin havale konusunda takdir yetkisinin olmadığı vurgulanmıştır. Yüksek mahkeme yargıcı Taner Erginel ise karşı oy kararında mahkemenin havale konusunda takdir yetkisi olduğunu, tekrarı önlemek için havale talebini reddedebileceğini ve Anayasa Mahkemesinin olumlu veya olumsuz geçmiş kararını uygulayabileceğini belirtmiştir.

3.4.Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Tarafından Yapılan Denetim

3.4.1.Genel Olarak

*“Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile korunan kişisel ve siyasal hakların ihlali iddialarını değerlendiren uluslararası mahkemedir”.*¹⁵¹

İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Konvansiyonun 1. Protokolü iç hukukumuzun bir parçasıdır.¹⁵² Ancak 1983 yılında ilan edilen KKTC, Türkiye Cumhuriyeti dışında uluslararası alanda tanınmamış bir devlettir. KKTC, Avrupa İnsan Hakları Konvansiyonu gibi uluslararası konvansiyonlara imza koyamayan veya bu konvansiyonların içerdiği mekanizmalar, izleme fonksiyonları veya mahkemelere doğrudan taraf olamayan, tanınmamış ‘de facto’ bir devlettir.¹⁵³

¹⁵¹ Atik Ayşegül Çoban, s. 370

¹⁵² İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Konvansiyonun 1. Protokolü 39/1962 sayılı İnsan Haklarını Ve Ana Hürriyetleri Korumaya Dair Avrupa Sözleşmesi Ve Buna Ek Protokolün Tasdiki Hakkında Yasa ile Kıbrıs Cumhuriyetinin iç hukukuna dahil edilmiştir. KKTC Anayasasının geçici 4. m. de yürürlükte olan mevzuatın Anayasaya aykırı olmadığı ölçüde yürürlükte kaldığını düzenlemektedir.

¹⁵³ Kuzey Kıbrıs'ta Mülkiyet Hakları, Emine Çolak, Kıbrıslı Türk İnsan Hakları Vakfı Yayınları No:2 1. Baskı- Mayıs 2012, Lefkoşa- Kıbrıs s.14

Mülkiyet hakkı temeline dayanan kamulaştırma işleminin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. Sözleşmeyi onaylayan üye devletler sözleşme kapsamında belirlenen kurallara uymak zorundadırlar.

Mülkiyet hakkı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 no'lu Protokolünün 1. m. altında korunmakta ve düzenlenmektedir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi mülkiyet hakkının kamu yararı sebebiyle yasada öngörülen koşullar ve uluslararası hukuk prensipleri çerçevesinde sınırlandırılabilceğini düzenlemektedir.

3.4.2.Mahkemeye Başvuru Koşulları

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne (AİHM) bireyler yanında devletlerde başka bir devlet aleyhine başvurabilir. Başvurular dilekçe ile yazılı olarak yapılmaktadır.

Başvuru dilekçesinde başvuru yapanın adı ve soyadı, uyruğu, doğum tarihi, mesleği, adresi, temsilci vasıtası ile başvuru yapmış ise temsilcinin adı soyadı ve adresi, mesleği ile dava edilen devlet belirtilir.

Davaya konu şikayetin ve sözleşme kapsamında hangi hakkın ihlal edildiği, iç hukuk yollarının tüketilip tüketilmediği bu kapsamda hangi mercilere başvurulduğu ve işbu mercilere yapılan başvuruların neticesinin ne olduğu özet olarak belirtilir.¹⁵⁴

3.4.2.1.İç Hukuk Yollarının Tüketilmesi

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin (AİHS) 35. m. tüketilmesi gereken iç hukuk yollarının tüketilmesinden sonra ve bu yönde ilgili mercinin kesin karar tarihinden itibaren altı ay içerisinde başvurunun yapılması gerektiğini düzenlemektedir.

¹⁵⁴ <http://dilekceorneğiindir.com/avrupa-insan-haklari-mahkemesine-basvuru-dilekcesi.htm>
24.4.2016

KKTC yargısı açısından uyuşmazlığın çözümü ve iç hukuk yolunun tüketilmesi Yüksek İdare Mahkemesine veya Yargıtaya yapılan istinaf başvuruları neticesinde verilen kararlar doğrultusunda gerçekleşmektedir. Kişinin komisyona başvurmadan önce yönetsel ve yargısal açıdan iç hukuk yollarını tüketmiş ve sonuç alamamış olması gerekmektedir.¹⁵⁵

AİHM, KKTC yargı organlarının, duruma göre, tüketilmesi gereken bir iç hukuk yolu olarak görmekte ve oluşturulacak iç hukuk yolunu KKTC'nin değil, etkili ve fiili kontrolü altında bulunduğunu ileri sürdüğü Türkiye'nin iç hukuk yolu olarak değerlendirmektedir. Bunun neticesinde KKTC'de 67/2005 sayılı yasa ile kurulan ve 17.3.2006 tarihinde faaliyete geçen Taşınmaz Mal Tazmin Komisyonunun¹⁵⁶ kurulması gündeme gelmiştir. 67/2005 sayılı Taşınmaz Malların Tazmini, Takası ve İadesi Yasası'nın 9. m. komisyonun kararlarına karşı Yüksek İdare Mahkemesine başvuru yapılabileceğini, Yüksek İdare Mahkemesi kararlarına karşı da Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine başvurulabileceğini düzenlemektedir.

“Bazı durumlarda iç hukuk yollarının tüketilmesi zorunlu değildir. Mahkemenin içtihatlarına göre “sözleşmeye aykırılık oluşturan idari uygulamalar, başvurunun sürüncemede kalması, başvurunun engellenmesi, açık bir ulusal kanun hükmünün bulunması ve kanun ile sözleşme hükmünün açıkça çatışması, yerleşmiş bir yargı içtihatının bulunması ve iç hukuk yolunun etkisiz olması” hallerinden birinin varlığı halinde iç hukuk yollarının tüketilmiş olması hallerinden birinin varlığı halinde iç hukuk yollarının tüketilmiş olması aranmaz.”¹⁵⁷

Loizidou v. Turkey kararında Loizidou iç hukuk yolunun etkinsizliği teziyle-AİHM'ye başvurmuş ve başvurusu Mahkeme tarafından kabul edilmiştir.¹⁵⁸ İç hukukta fiilen hak aramak söz konusu değilse veya uluslararası normalara uygun yargı yolu yok ise “iç hukukun etkinsizliği” teziyle doğrudan Mahkeme'ye başvurulabilir.

¹⁵⁵ Gözübüyük Şeref, Yönetim Hukuku Gözden Geçirilmiş 8. Bası, s.413

¹⁵⁶ www.tamk.gov.ct.tr son erişim 24.4.2016

¹⁵⁷ Atik Ayşegül Çoban, s.372

¹⁵⁸ www.mahkemeler.net S.E.T. 5.5.2017Titina Loizidou, GKRY ile Türkiye Cumhuriyeti Dava No: 15318/89, 18.12.1996 tarihli karar

AİHM Loizidou kararında, KKTC’de bulunan asker sayısından hareketle ‘etkin kontrol uygulayan otorite’ olarak Türkiye’yi işaret etmiş, sorumluluğun Türkiye’ye yüklenebileceğini hükme bağlamıştır. Sorumluluğun yüklenebileceği otorite bakımından yapılan tespitlere atıfta bulunan AİHM, etkin ve kapsamlı kontrol sahibi otoritenin Türkiye olduğu konusundaki görüşünü bir tür içtihat haline dönüştürmüştür.

AİHM Xenides- Arestis v. Turkey Kararında¹⁵⁹ Taşınmaz Mal Komisyonu’nun Türkiye’nin iç hukuk yolu olarak kabul edilebileceğini belirtmiş ve Türkiye Cumhuriyeti’nin benzeri mülkiyet davalarında AİHS aykırı ihlalleri önleyecek etkili bir iç-hukuk yolu yaratması gerektiğini belirtmiştir. AİHM Türkiye ile başvuru arasında anlaşma ihtimalini göz önünde tutarak tazminat hükmünü ertelemiştir. KKTC’de kurulması ile etkin iç hukuk mekanizması yaratılması amaçlanan Taşınmaz Mal Komisyonu’na atıfta bulunmuştur.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi 30.4.2013 tarihli kararında (3.1.2013 tarihli, 10755/2013 sayılı başvuru) Hasan Uzun v. Türkiye davasında Anayasa Mahkemesine şikayet yolunun tüketilmesi gereken iç hukuk yolu olduğuna karar vermiştir.¹⁶⁰

AİHM Ergen ve Diğerleri v. Türkiye davasında idarenin taşınmazlara ilişkin kamulaştırma kararını başvuranlara tebliğ edilmediği için başvuruların mahkemede kamulaştırma kararını iptal ettirmek ve iç hukuk yollarının tüketmelerini beklemenin makul olmadığı yönünde karar vermiştir.¹⁶¹

3.4.2.2.Başvuru Süresi

AİHS 35. m. AİHM yapılacak başvuruların iç hukuktaki çarelerin tüketildiği kesin karar tarihinden itibaren altı ay içinde yapılması gerektiğini belirtmektedir.

¹⁵⁹ www.mahkemeler.net S.E.T. 24.4.2017, 22.12.2005 tarihli 46347/99 S. başvuru Myra Xenides-Arestis v. Turkey

¹⁶⁰ <http://www.taa.gov.tr/dosya/dergiler/kb117files/assets7basic-html/page118.html>

¹⁶¹ Ergen ve Diğerleri – Türkiye Davası 35364/2005

*“Başvuru konusu işleme yada eyleme karşı herhangi bir iç hukuk yolu yoksa altı aylık süre yapılan tasarrufun gerçekleştiği tarihten itibaren işlemeye başlar... Altı aylık süre son karar tarihinden itibaren başlar. Sürenin hesabı , herhangi bir iç hukuk yolunun tüketilmesi değil, etkili bütün yollara başvurduktan sonra, en son başvuruda verilen kararın tarihi dikkate alınarak yapılır”.*¹⁶²

KKTC hukukunda mahkeme kararları açısından kararlarının okunacağı tarih mukayyitlik tarafından taraflara veya taraf avukatlarına bildirildiği ve KKTC Anayasası'nın 17.m. (2).f. uyarınca kararların halka açık duruşma salonlarında gerekçeli olarak okunması zorunluluğu olması sebebi ile kararın okunduğu tarih doğal olarak ilgili kişinin kararı öğrenme tarihi olmaktadır.

Akkuş v. Türkiye davasında AİHM Kkamulaştırma bedelinin artırılması davasında kararın kesinleşmesinden onbir ay sonra yapılan başvuruda süre aşımı olmadığına ve başvuranın tazminatın ödenmesi için kararın kesinleşmesinden itibaren belli bir süre beklemesinin doğal olduğuna karar vermiştir.¹⁶³

3.4.3.Başvurunun İncelenmesi

AİHS 34. ve 35. m. göre tek hakim başvurularda kabul edilebilirlik incelemesi yapar. Buna uygun olarak hakim iç hukuk yollarının tüketilip tüketilmediği, süre, başvurunun sözleşme kapsamında olup olmadığı ve devletin yargılamayı kabul edip etmediği hususları incelenir.

Kabul edilmezlik ya da kayıttan düşme kararı verilmediği durumlarda yargıç ek inceleme için başvuruyu komite ya da daireye gönderir. Komitelerin oybirliği ile verdikleri kabul edilmezlik kararları kesin olup, komite ve dairelerin kabul edilebilirlik incelemesi yanında başvurunun esasını karara bağlama

¹⁶² Atik Ayşegül Çoban, s. 373

¹⁶³<http://www.fap.hsyk.gov.tr/dosyalar/aihm-karar-inceleme/mulkiyet-karar/akkus-Karar.pdf>, Akkuş- Türkiye başvuru No:19263/92 9 Temmuz 1997 , Atik Ayşegül Çoban, s. 374

yetkisi de vardır. Bir başvurunun kabul edilmezliği ya da esas hakkında oybirliği sağlanmazsa daireler karar verir. ¹⁶⁴

Daireler komitelerin veya tek yargıcın uygun bulduğu başvuruları esastan inceler. Daire kararlarına karşı karar tarihinden itibaren üç ay içinde temyiz merci olarak Büyük Daireye başvurulabilir.

3.4.4.Dostane Çözüm

Avrupa İnsana Hakları Sözleşmesinin 39. m. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin tarafları davanın her aşamasında karar verilmeden önce uzlaşmaya çağırması ve tarafların sözleşme şartlarına uygun olarak uzlaşma yoluyla ihtilafın çözümlenmesidir. Enver Eren ve diğerleri Türkiye¹⁶⁵ davasında kamulaştırma artırım bedelinin geç ödenmesi ve Türkiye'deki yüksek enflasyon oranı karşısında yetersiz kalan gecikme faizi dolayısıyla ek tazminat ile ilgili davada kamulaştırma bedelinin geç ödenmesine ilişkin başvuruda mahkeme dostane çözüm yolu ile başvuruyu neticelendirmiştir.

3.4.5.Kararların Bağlayıcılığı ve Uygulanması

Taraf devletler AİHS'nin 46. m. uyarınca AİHM kararlarına uymayı taahhüt ederler. İşbu kararlara taraf devlerin uygun davranıp davranmadığını Bakanlar Komitesi denetler.

AİHM sadece AİHS'de korunan hakların ihlal edilip edilmediğini tespit eder. Doktrinde AİHM kararlarının, bildirici, tespit edici ve açıklayıcı nitelikte olup, bağlayıcı olmadıkları kabul edilmektedir. AİHM iç hukuku değiştirebilecek güce sahip olmadığı gibi AİHS ile korunan bir hakkı ihlal eden yasa ve düzenleyici işlemleri de iptal etme yetkisine sahip değildir.¹⁶⁶

¹⁶⁴ Atik Ayşegül Çoban, s.376

¹⁶⁵<http://www.hukukrehberi.net/Details.aspx?Status=Link&id=180> son erişim 24.4.2016 Enver Eren ve Diğerleri- Türkiye Başvuru No:58562/00 1.12.2005 tarihli karar

¹⁶⁶ Atik Ayşegül Çoban,s.378

SONUÇ

Kamulaştırma, KKTC Anayasası'nda temel hak olarak düzenlenen ve korunan mülkiyet hakkını sınırlayan bir kurum olarak ana ilkeleri ile KKTC Anayasası'nda düzenlenmiştir.

Hukuk devleti ilkesi idarenin yaptığı her işlemin hukuka uygun olmasını gerektirmektedir. Kamulaştırma işlemi bireyin mülkiyet hakkına yapılan bir müdahale niteliğinde olduğundan bu yetkinin idare tarafından dikkatle kullanılması gerekmektedir.

Devlet, belediyeler, yasanın kendilerine kamulaştırma hakkı tanıdığı kamu tüzel kişileri veya kamu yararı güden kuruluşlar 15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'da gösterilen kamu yararına olan bir amaç için kamulaştırma yapılabilirler. Kamulaştırma işlemi yasada yer alan koşullara uygun olarak yapılmamışsa, kamulaştırma emrinin RG'de yayımlanmasından itibaren yetmişbeş gün içinde yapılan başvuru üzerine kamulaştırma işlemi Yüksek İdare Mahkemesi tarafından iptal edilir.

Erhürman'ın da ifade ettiği üzere YİM'de açılan iptal davası açısından KKTC Anayasası'nın 152. m. düzenlenen yetmişbeş günlük dava açma süresinin geçmiş olmasının hukuka aykırı idari işlemleri hukuka uygun hale getiremeyecektir. Bu sürenin geçmesi durumunda mahkemelerin ciddi bulacakları başvuruları kabul etmelerine olanak tanıyan yasal düzenleme idari yargının temel işlevine daha uygun düşecektir.

27/2013 sayılı İyi İdare Yasası'nın 19. m. idari işlemlere karşı iptal davası açılması başlığı altında 'idarenin birel ve düzenleyici işlemlerine karşı bu işlemlerin öğrenilmesinden itibaren yetmişbeş gün içerisinde iptal davası açılabileceğini düzenlemektedir. Bu yerinde düzenleme sayesinde idarenin birel işlemlerinin dayandığı tüzük ve yönetmelikler de iptal davasına konu olabileceklerdir.

Kamulaştırma ihbarının RG'de yayımlanmasından sonra herhangi bir zamanda, kamulaştırma bedelinin ödenmesi veya yatırılmasından önce kısmen veya tamamen kamulaştırmayı iptal edilebilir.

İptal kararından sonra kamulaştırma ile ilgili başlatılan tüm muameleler hükümsüz olur ve kamulaştırmadan vazgeçilmiş sayılır.

Kamulaştırma ihbarının RG'de yayınlama zorunluluğu getirilmiş olması mevcut yasal düzenleme ve uygulama incelendiğinde yerinde ancak yeterli değildir. İktisap ihbarı kamulaştırmaya konu taşınmazın malikine taahhütlü posta yoluyla da tebliğ edilmelidir. Bu noktada iktisap ihbarının RG'de sadece pafta ve harita numarası ile yayımlanması ve tapuda iktisap ihbarı yayımlandıktan sonra idare tarafından mülkiyet araştırması yapılması mülkiyet sahiplerinin mağduriyetine sebep olmaktadır. Resmi Gazete herkes tarafından okunan bir gazete olmadığı ve bu gazeteyi her yerde bulmanın da mümkün olmadığı gerçeğini göz ardı etmeden iktisap ihbarının 15/1962 sayılı Zorla Mal İktisabı yasasında gerekli yasal değişiklik yapılarak iktisap ihbarının malı iktisap edilene şahsen veya KKTC'de bilinen en son adresine taahhütlü posta yolu tebliğe çıkarılması ve idarenin kararına karşı hangi süreler içerisinde hangi hukuki yollara başvurabileceğinin belirtilmesi hakkaniyetli olacaktır.

15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'da gerekli değişiklik yapılarak iktisap eden makamın öncelikle taşınmazın mal sahibini tespit etmesi, tapuda emsal taşınmazlar dikkate alınarak tazminatın belirlenmesi ve bütçeden gerekli kaynak ayrıldıktan sonra RG'de kamulaştırma ihbarını yayımlaması yönünde yasal düzenleme yapılması uygun olacaktır.

KKTC Anayasası'nın 41. m. kamulaştırma kararı alınmasından söz edilmekle birlikte 15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'da kamulaştırma kararı ile ilgili düzenleme mevcut değildir. Bu yönde gerekli düzenlemenin yapılması uygun olacaktır.

KKTC Anayasası'nın 41. m. kamulaştırma tazminatının beş yılı aşmayan taksitlerle ödenmesini öngörmektedir. Bu husus dikkate alınarak 15/1962 sayılı Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'da gerekli düzenleme yapılarak tazminatın nakden ve peşin ödenmesi yanında beş yılı aşmayan taksitler ile ödenmesine imkan veren ve taksitler halinde ödenecek tazminatın tamamen tediyesine kadar geçecek sürede de faiz ödenmesine yönelik düzenlemenin yapılması uygun olacaktır.

Kaza Tapu Amirliği, iyi niyetli üçüncü kişileri korumak amacıyla ilgili taşınmazın kamulaştırıldığı'na dair ilgili tapuya şerh düşmektedir. Tapuya şerh düşülmesi hakkında mevzuatta herhangi bir yasal düzenleme mevcut olmamakla birlikte kamulaştırma işlemlerinin uygulamada uzun sürdüğü, kamulaştırmadan vazgeçilmesi halinde şerhin mevcudiyetinin ve süresinin ne olacağı durumu belirsizlik taşımaktadır. Taşınmaz mal sahibinin bundan zarar görmemesi için tapuya şerh düşülmesi ile ilgili süre sınırlamasını da içeren yasal düzenleme yapılması uygun olacaktır.

Meskene idare tarafından girilmesinin söz konusu olduğu durumlarda KKTC Anayasası'nda güvence altına alınmış ailenin korunması ve konut dokunulmazlığı hakkı gereği ilgili meskenin tahliyesi için özel koşulun aranması ve gerekçeli adli varakanın varlığı koşulunun bulunması yerinde bir düzenlemedir.

KKTC'de kamulaştırma ile ilgili dosyalanan davalarda şikayet konusu genellikle kamulaştırma bedelinin ödenmemesi, geç ödenmesi, ülkedeki ekonomik sorunlar sebebi ile KKTC'de kullanılan kanuni para birimi olan Türk Lirası'nda yaşanan değer kaybı ve Türk Lirası olarak belirlenen tazminatların bundan etkilenmesi olarak gösterilebilir. Bu açıdan gerekli yasal düzenlemenin yapılarak idarenin kamulaştırma işleminde öncelikle tazminatın ödenmesi konusunda kaynak ayırmasının temin edilmesi uygun olacaktır.

Kamulaştırma bedeli Kaza Tapu Amirliği Kamulaştırma Şubesinde imza yetkisine sahip kişiler tarafından bölgedeki emsal taşınmazlar için belirlenen bedeller dikkate alınarak kamulaştırma günündeki rayiç bedele

göre tespit edilip Tapu ve Kadastro Daire'si Müdürüne onay için gönderilir. 15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın 8. m. iktisabı yapan makamın, anlaşma yoluyla malı satın alması başlığı altında iktisabı yapan makamın, iktisap ihbarının RG'de yayımlanmasından sonra herhangi bir zamanda ilgili şahıslar ile konu mal ile ilgili olarak ödenecek tazminat konusunda pazarlık yapmak suretiyle anlaşma yoluna gidebileceğini düzenlenmektedir. Bu konuda 15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'da gerekli düzenleme yapılarak uzlaşı komisyonu kurulması ve uygulanacak prensiplerin belirlenmesi uygun olacaktır.

Sosyal hukuk devleti açısından önemli olan, kamulaştırmanın anayasal ve yasal temellerinin iyi ve net bir şekilde belirlenmesi, kamulaştırmayla ilgili işlem ve düzenlemelerin belirlenen yasal düzenlemelere uygun yapılması ve aykırılık halinde yargı yolunun açık olmasıdır.

Kamulaştırma bir tarafta özel mülkiyet diğer tarafta kamu hizmetinin yerine getirilmesi zorunluluğu devam ettiği sürece vazgeçilmez bir usul olarak varlığını devam ettirecektir.

Mülkiyet hakkı KKTC Anayasası'nda korunan bir hak olup, KKTC'de 15/1962 sayılı Amme Menfaatı Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'nın günümüz koşullarına uygun hale getirilmesi için yasamanın KKTC Meclis Hukuk İşleri Komisyonunda alışma yapıp yeni düzenlemeler yoluna gitmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

1-Genel Eserler

Akipek Jale, Türk Eşya Hukuku, Mülkiyet II. Kitap Ankara 1973

Atik Ayşegül Çoban , Kamulaştırmada Yargısal Denetim, Hukuk Yayınları Dizisi-1416, Birinci Baskı Mayıs 2014, Ankara

Azrak Ali Ülkü , Millileştirme ve İdare Hukuku,İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1976

Çolak Emine, Kuzey Kıbrıs'ta Mülkiyet Hakları, Kıbrıslı Türk İnsan Hakları Vakfı Yayınları No:2 1. Baskı- Mayıs 2012, Lefkoşa- Kıbrıs

Düren Akın, Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü, Sevinç Matbaası Ankara 1977

Düren Akın, İdare Hukuku Dersleri, Sevinç Matbaası Ankara 1979

Erginel Taner, Kusursuz Yargı Oluşturma Çabaları, Okman Printing Ltd. Ağustos 2017

Erhürman Tufan , İdari Yargıda meşru menfaat- Danıştay ve Yüksek İdare Mahkemesi Kararları Üzerine karşılaştırmalı bir İnceleme- 1. Baskı Temmuz 2011 – Lefkoşa- Kıbrıs, Mavi Basım

Erhürman Tufan, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde İdari Yargılama Hukuku, , Kıbrıs 2012

Giritli İsmet, Bilgen Pertev, İdare Hukuku Dersleri, Filiz Kitabevi, İstanbul 1979

Gözler Kemal, İdare Hukuku Dersleri, Üçüncü Baskı Ekin Kitabevi Yayınları
Bursa 2005

Gözler Kemal- Kaplan Gürsel, İdare Hukuku Dersleri, Ekin Basın Yayın
Dağıtım, Bursa- Ağustos 2017

Gözübüyük Şeref, Yönetim Hukuku Gözden Geçirilmiş 8. Bası, Ankara 1995

Gözübüyük Şeref, Tan Turgut, İdare Hukuku Cilt 1 Genel Esaslar
Güncelleştirilmiş 9. Bası Ankara 2013

Günday Metin, İdare Hukuku, Aynı Baskı 10. Baskı, Ankara 2015

Hayta Mehmet Ali, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Koyma Davaları
Adalet Yayınevi, 2007

Hayta Mehmet Ali, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Koyma Davaları
Adalet Yayınevi, 2014

Karahacıoğlu Ali Haydar, Kamulaştırma Kanunu, Ankara 1992

Köroğlu Ömer, Kamulaştırma, Seçkin Yayıncılık, Ankara 1995.

Kutlu Meltem, İdari Bir İşlem Olarak Kamulaştırma ve İptal Davası, Ankara
1992

Nedjati Zaim M., Administrative Law First Edition, 1970, Nicosia Cyprus

Necatigil Zaim, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Anayasası ve Yönetim
Hukuku Esasları, Işık Kitabevi, 2015

Onar Sıddık Sami, İdare Hukukunun Umumi Esasları, C .III, B.3, İstanbul 1966

Özay İlhan, Günışığında Yönetim, İstanbul 1996

Özyörük Mukbil, Kamulaştırma Hukuku, Ankara 1948

Sağlam Fazıl, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Anayasa Hukuku Dersleri , Yakın Doğu Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Lefkoşa 2016

Uler Yıldırım, İdari Yargıda İptal Kararının Sonuçları, Sevinç Matbaası, Ankara 1970

Uler Yıldırım, Yönetimsel Yargıda Dava Süresi, 1. Ulusal İdare Hukuku Kongresi, Birinci Kitap (İdari Yargı), Ankara , Danıştay Yayınları 1991 s.209-262

Uluşan İlhan, Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi ve Uygulama Alanı, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul 2012

Ünal Mehmet, Başpınar Veysel, Şekli Eşya Hukuku 3. Baskı Ankara 2007, Yetkin Yayınları

Yıldırım Turan, Yasin Melikşah, Karan Nur, Özdemir H. Eyüp, Üstün Gül, Tekinsoy Özge, İdare Hukuku, On iki Levha Yayıncılık 2. Baskı İstanbul, Mart 2011

Zevkliler Aydın, Kamulaştırma, Satımın Özel Bir çeşidi Midir? Prof. Dr. Osman Fazıl Berki'ye Armağan, Ankara 1977

Zevkliler, Aydın, Taşınmaz Malikin yetkileri Açısından İmar Kurallarına aykırı ve zarar verici inşaat, Ankara 1982

2-İnternet ve Diğer Yayınlar

www.fap.hsyk.gov.tr

www.hukukrehberi.net

www.kibrisgazetesi.com

www.kkctcmerkezbankasi.org

www.mahkemeler.net

www.taa.gov.tr

www.tamk.gov.ct.tr

Cetvel

(Madde 4)

ZORLA MAL İKTİSABI YASASI

İktisabarı

Bu ihbardaki Cetvelde tarif edilen malın aşağıda gösterilen amme menfaati yararına olan için lazım ihbar edilir:

.....
.....

ve bu mal aşağıda gösterilen sebepler için iktisap edilmelidir:

.....
.....

Mezkur mal üzerinde her hangi bir hak veya menfaati olan ve onun teklif edildiği üzere iktisap edilmesine itiraz eden her hangi bir şahsın , bu ihbar tarihinden itibaren

.....

içinde, bana , hak veya menfaatinin tafsilatını ve bunun delillerini ve itirazını destekleyen tam sebeplerin bildirilmesi gerekir.

CETVEL

(Malın tarifi ; malın gayrimenkul olması halinde , bu tarif, tayin edilen bir yerde her hangi bir şahsın tetkik edilmeğe hazır tutulan bir plana atıf tarzında olabilir.)

.....yılıının.....

ayının.....günü.....

(iktisabı yapan makam)

ÖRNEK 1

CELPNAME (madde 3)

YÜKSEK İDARE MAHKEMESİNDE.

ANAYASANIN 152' nci MADDESİ HAKKINDA.

YİM.

Davacı: (a)

ile

Davalı: (a)

arasında.

Y u k a r ı d a d a v a l ı t a r a f ı n a .

TALEP TAKRİRİ

Malumunuz olsun ki adı yukarıda yazılı davacı bu dava ile aşağıdaki çare için Mahkemeye başvurur: (b)

Bu dava aşağıdaki hukuki esaslara dayanır: (c)

Bu davayı desteklemek için aşağıdaki olgulara dayanılır: (d)

Davacının tebliğ adresi şöyledir : (e)

(İmza)

Davacı namına avukat (f)

Tarih:

19 yılı ayının cı günü (g)

kaydolunmuş ve mühürlenmiştir.

Mukayyit.

Not: Müdafaa, bu davanın tebliğ tarihinden itibaren yirmi bir (21) gün zarfında Kayıt Kalemine bizzat veya avukat vasıtasıyla verilir ve bir sureti davacının tebliğ adresine bırakılır.

-
- (a) Davacı ve Davalının isim ve adreslerini yazınız.
 - (b) Talebi beyan ediniz.
 - (c) Buraya bu davanın dayandığı hukuki esasları kaydediniz.
(Davacı şahsen dava ediyorsa buna uymaya zorunlu değildir.)
 - (d) Buraya dayanılan bütün esas olguların bir özetini kaydediniz.
 - (e) Davacıya verilecek evrakın kendisine iletmek üzere Lefkoşa Belediye hudutları içinde bir kişinin tam adını, işini ve adresini yazınız.
 - (f) Dava şahsen açılmışsa "namına avukat" sözcüklerini çiziniz.
 - (g) Tarih bir Mukayyit tarafından yazılmalıdır.

ÖRNEK 2
(madde 4 VE 8)

YÜKSEK İDARE MAHKEMESİNDE.

ANAYASANIN 152' nci MADDESİ HAKKINDA.

YİM.

Davacı: (a)

İ l e

Davalı: (a)

arasında.

Y u k a r ı d a k i d a v a c ı t a r a f ı n a

M Ü D A F A A

Malumunuz olsun ki davalı.....(b).....

yukarıda görülen başlık altındaki davaya müdafaa dosyalamak niyetindedir.

Bu müdafaa aşağıdaki hukuki esaslara dayanır: (c)

Bu müdafaaı desteklemek için aşağıdaki olgulara dayanılır: (d)

Davalının tebliğ adresi şöyledir: (e)

(İmza)

Davalı namına avukat (f)

Tarih:

19 yılı ayının cı günü (g)

Kaydolunmuştur.

Mukayyit

Not: Müdafaaaya Cevap, müdafaanın verildiği tarihinden itibaren on dört (14) gün zarfında mahkemeye kaydettirilir ve bir sureti davalının tebliğ adresine verilir.

-
- (a) Davacı ve davalının isim ve adreslerini yazınız.
 - (b) Davalı Numarasını/İlgili kişinin ismini yazınız.
 - (c) Buraya bu müdafaanın dayandığı hukuki esasları kaydediniz.
(Davalı/İlgili kişi şahsen müdafaa ediyorsa buna uymak zorunda değildir.)
 - (d) Buraya dayanılan bütün esas olguların bir özetini kaydediniz.
 - (e) Davalıya/İlgili kişiye verilecek evrakın kendisine iletilmek üzere Lefkoşa Belediye hudutları içinde bir kişinin tam adını, işini ve adresini yazınız.
 - (f) Müdafaa şahsen yapılıyorsa "namına avukat" sözcüklerini çiziniz.
 - (g) Tarih Mukayyit tarafından yazılmalıdır.

Form No: 1

CELPCNAME (E.2, n.l)

Kaza Mahkemesinde

Dava No. 19

Davacı: (a)

ile

Davalı: (b)

arasında

Davalı

tarafına

Bu celplnamenin tarafınıza tebliğinden itibaren on gün zarfında, Davacı tarafından aleyhinize ikame edilmiş olan davada, isbatı vücut kaydı yaptırmanız tarafınıza emrolunur.

Davacının davadaki talebi bu celplnamedeki talep açıklamasında beyan olunmuştur.

Davacının tebliğ adresi (c)

Malumunuz olsun ki aşağıda tayin edildiği veçhile isbatı vücut kaydı yaptırmakta kusur ederseniz gıyabınızda Davacı davayı ileri sürebilir ve hüküm verilebilir.

(d) 19 senesi ayının ncı günü

kaydedilip mühürlenmiştir.

Mukayyit

(İmza)

(e) Davacı tarafından avukat

İHTAR – İsbatı vücut kaydı ya bizzat veya avukat vasıtasıyla (f) 'da mukayyide bir isbatı vücut muhtırası tevdi etmek ve aynı gün muhtıranın mukayyit tarafından tarihlenmiş, imzalanmış ve mühürlenmiş ikinci bir nüshasını Davacının tebliğ adresine bırakmak suretiyle olabilir.

- (a) Davacının ismini, meşguliyetini ve tam adresini beyan ediniz.
- (b) Davalının ismini, meşguliyetini ve tam adresini beyan ediniz.
- (c) Davacıya tebliğ edilecek olan evrakın bırakılabileceği ve davanın kaydedildiği mukayyitliğin kain bulunduğu kasaba veya köyün Belediye hududu dahilinde bulunan bir şahsın tam adını, meşguliyetini ve adresini beyan ediniz.
- (d) Tarih mukayyit tarafından doldurulacaktır.
- (e) Bizzat dava etmişse "tarafından avukat" kelimelerini çiziniz.
- (f) Yukarıda (c)'de yazılı mukayyitliğin hangi kasaba ve köyde kain bulunduğunu beyan ediniz.

İHTAR – Celplname tanziminde 2 numaralı emir hükmüne ve talep açıklaması hükümlerine riayet edilmelidir.

DAVALI İÇİN NOT – Avukat tutmak isteyen bir Davalı bilmelidir ki Form I2A ile yazılı bir avukat tutma varakası vermedikçe avukat kendisi tarafından isbatı vücut kaydı yaptıramaz, meğer ki yargıcın müsaadesi alınmış olsun

Ek A Form 1

Havale Tebliği

Kural 3

Tazminat Takdir Mahkemesinde

A..... B.....

Davacı

ile

C..... D.....

İktisap Yapan Makam

Bu havalenin ilgili olduğu arazinin tarifi

Ben/biz ' le (Bir kişiler olup yukarıda tarif edilen arazi ile ilgili olarak talep ederim) veya (Yukarıda tarif edilen arazi ile ilgili olarak ödenecek tazminatı (eğer var ise) ödemekle yükümlü olan tarife olup, aşağıdaki detayları verilen sorunların Tazminat Takdir Mahkemesi tarafından çözülmesini saygılarımla rica ederim.

Havale ile ilgili tüm iletişim benim (bizim) yukarıda belirtilen adresime (veya Avukatımın (rıza) / ajanına (ıma) yapılmalıdır.

(Arazinin bulunduğu kazanın belediye sınırları içindeki tam bir adres verilecektir.)

Tafsilat

1. İktisap yapan makamın adı ve adresi
2. Davacının adı ve adresi
3. Davanın altında açılmış olduğu yasanın ve sorunun niteliği
4. İktisap ve/veya değerlendirme ihbar ya da ihbarlarının yayımlandığı Cyprus Gazette / Tarih, Sayfa ve ihbar no)
5. Teklif mektubunun ya da red mektubunun tarihi (duruma göre)
6. İktisap edilen mülke giriş tarihi (eğer iktisap yapan makam mülke giriş yapmamışsa, belirtilir)
7. (a) Tafsilatı ile birlikte talep edilen tazminat miktarı ve niteliği (eğer bu ihbar davacı tarafından imzalanmışsa)
Veya
(b) iktisap yapan makam mülkün değerini belirtir (tazminatın miktarı, tafsilatı ve niteliği belirtilir) (bu tafsilat, sadece iktisap yapan makam ihbarı imzalamışsa belirtilir)
Veya
(c) istinafin ya da istidanın tüm gerekçeleri (miktarlar ve tafsilatı içeren)
8. Talep edilen tazminata ilişkin faiz
9. Kiracılık ilişkisinin (eğer varsa) tüm tafsilatı ve kiracının ismi
10. Bu ihbarı imzalayan taraf(lar)ın değerlendirmeyi desteklemek için uzman tanık getirip getirmeyeceği

Tarih:

İmza:

İktisap Yapan Makam / Davacı Avukatı

..... tarihinde alınmıştır.

Mukayyit.

Not: Yetkili bir makam, tazminat takdiri için istinaf mahkemesine bir istida yaparsa, mukayyide bir ihbarla birlikte önceki kararın bir kopyasını, değerlendirmeyi veya kararı veren makamın ihbarını gönderir.

Form 2

Mukayyit İhbarı

Kural 4

Tazminat Takdir Mahkemesi

Yüksek Mahkeme

Lefkoşa

....., 20...

İlgi no: / 20....

1956 Tazminat Takdir Mahkemesi Kural 4 uyarınca bu mahkemenin ihbar kayıt defterine no: /20.. ile kaydedilmiş olan’ da kain’ dan alınmış ihbarın bir kopyasını ilişikte gönderirim.

2. Bana ve davacının (veya iktisap yapan makamın) ihbarda belirtilen tebliğ adresine bugünden itibaren 10 gün içinde yazılı bir ihbar göndererek aşağıdakileri bildirmeniz istenir.

(a) tebliğ adresi; ve

(b) herhangi bir değerlendirmeyi desteklemesi için şahadet verecek uzman bir tanık çağırıp çağırılmayacağını.

3. Eğer uzman tanık çağırılmak niyetindeyseniz, 1956 tazminat Takdir Mahkemesi Kural 19 (3)’ün hükümlerine uymanız gerekir, şöyle ki bugünden itibaren 28 gün içinde uzman tanığın vereceği şahadetle ilgili olarak aşağıdaki evrakların bir kopyası ve diğer taraf(lar)a tebliğ edilmesi için evrakların sayıda kopyası, şöyle ki:

- (i) dava konusu malın şahadete dahil edilmesi düşünülen tüm plan ve değerlendirmeleri (bu değerlendirmeleri destekleyen tüm tafsilatı ve hesaplamaları ile birlikte)
- (ii) böyle bir değerlendirmenin desteklenmesi amacıyla şahadete dahil edilmesi düşünülen mezkur mal dışındaki mal yada mallarla ilgili tüm fiyat, masraf veya diğer tafsilatın ve planların beyanı veya bu tip fiyat, tafsilat veya planlara dayanılmayacağını bir beyanı.

4. (a) (Davacıya) ayrıca bana ve iktisap yapan makamın tebliğ adresine bugünden itibaren 28 gün içerisinde tazminat olarak istediğiniz miktarı ve tüm tafsilatını belirten bir beyan göndermeniz gerekir. Bu bağlamda dikkatinizi abartılan miktarlarla ilgili olarak davacı tarafından ödenen ücretlerle ilgili 1956 Tazminat Takdir Mahkemesi Kural 31’ e çekeriz., şöyle ki Mahkeme tarafından karar verilen miktar her şekilde talep edilen miktarın 3’te ikisinden daha az ise, davacı aşağıdaki ek ücretleri de mahkemeye öder.

Talep edilen miktar:

Mahkeme huzurundaki her

duruşma günü için ücret:

.....

.....

4. (b) (iktisap yapan makama) Ayrıca bana ve davacının tebliğ adresine bugünden itibaren 28 gün içerisinde dava konusu malın tüm tafsilatı ile birlikte değerlendirmesini içeren bir beyan göndermeniz gerekir.

5. Ayrıca bana verdiğiniz tüm evrakları 4 adet kopyalarıyla birlikte göndermeniz gerekir (bunlar çift aralıklı ve yeterli kenar boşluğu ile daktilo edilir) Mukayyit

KAMU HUKUKU

ORIJINALLIK RAPORU

% **15**
BENZERLİK ENDEKSİ

% **14**
İNTERNET
KAYNAKLARI

% **7**
YAYINLAR

% **4**
ÖĞRENCİ ÖDEVLERİ

BİRİNCİL KAYNAKLAR

- | | | |
|---|--|-----|
| 1 | www.gundemkibris.com
İnternet Kaynağı | %2 |
| 2 | file.prio.no
İnternet Kaynağı | %1 |
| 3 | www.cypriot.org.uk
İnternet Kaynağı | %1 |
| 4 | ERHÜRMAN, Tufan. "Çevre davalarında "menfaat ihlali": Danıştay ve KKTC yüksek idare mahkemesi kararları üzerine karşılaştırmalı bir inceleme", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 2011.
Yayın | %1 |
| 5 | issuu.com
İnternet Kaynağı | %1 |
| 6 | www.kibrisonlinehaber.com
İnternet Kaynağı | <%1 |
| 7 | EKİNCİ, Bezar Eylem. "KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ YÜKSEK MAHKEMESİ | <%1 |