



NKÜ HUKUK FAKÜLTESİ DERGİSİ

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

TRAMPA YOLU İLE KAMULAŞTIRMA

*Araş. Gör. Füsun Ceren KÜÇÜK **

ÖZ

İdarelerin tek yanlı iradeleri ile özel mülkiyette bulunan taşınmazları kamulaştırmaları karşılığında taşınmaz sahiplerine kural olarak taşınmazların bedellerini nakden ve peşin olarak ödemeleri gerekmektedir. Ancak taşınmaz sahiplerinin kabul etmesi halinde trampa yolu ile kamulaştırma yapılması da mümkündür. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 26. maddesinde trampa yolu ile kamulaştırma için gereken şartlar sayılmıştır. Buna göre idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüz yirmisini aşamayacaktır. Buna rağmen kamulaştırma bedelinin, idarenin vereceği taşınmaz mal değerinden ne kadar fazla olması gerektiğine dair Kanun'da açık bir belirleme yer verilmemiştir. Trampa yolu ile kamulaştırma açısından tartışmaya değer bir başka konu ise, trampa yolu ile kamulaştırma sonucunda idarenin kamulaştırma devir ve amacına uygun hiçbir işlem, tesisat yapmaması veya taşınmaz malı olduğu gibi bırakması hallerinde mal sahibinin taşınmazını geri alması için gereken şartların neler olduğu hususudur. Kanunda geri alma konusunda trampa yolu ile kamulaştırma özelinde bir düzenlemeye yer verilmemesinin uygulamada farklı sonuçlara yol açabileceği düşüncesinden hareketle bu konuda ihtimaller dahilinde değerlendirme yapılması gerekir. Bu doğrultuda trampa yolu ile kamulaştırma öğretiden görüşler ve yargı kararları ışığında ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler Trampa, Kamulaştırma, İmar Hakkı Transferi, Takas, Mülkiyet Hakkı

* Araş. Gör., İstanbul Yeni Yüzyıl Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İdare Hukuku Anabilim Dalı, fusunceren.kucuk@yeniyuzyl.edu.tr, ORCID 0000-0002-4620-8873



EXPROPRIATION BY BARTER

*Res. Asst. Füsün Ceren KÜÇÜK ***

ABSTRACT

Administrations as a rule have to pay in cash and in advance to the owners in exchange for expropriation by unilateral will of immovables under private ownership. However, on the condition that the owners accept it, expropriation by barter is also possible. The necessary conditions for expropriation by barter are enumerated under the article 26 of the expropriation law numbered 2942. According to this, the price of the immovable given by the administration can not exceed one hundred and twenty percent of the price of expropriation. Nevertheless, there is no explicit criterion in the law on how much more is the price of expropriation will be than the price of the immovable given by the administration. Another subject worthy of discussion on the expropriation by barter is the conditions on the regain of the immovables by the owners as a result of the administration's lack of making any procedure, installment pursuing the goal of the expropriation by barter or keeping the immovable as it is. Bearing in mind that regain issue is missing on the law about the expropriation by barter can cause various results in the application, it should be evaluated within the possibilities. In this direction, expropriation by barter is discussed under the light of doctrine and judgments.

Keywords Barter, Expropriation, Transfer of Development Right, Set Off, Property Right

** Res. Asst., İstanbul Yeni Yüzyıl University Faculty Of Law, Department of Administrative Law, fusunceren.kucuk@yeniyuzyil.edu.tr, ORCID 0000-0002-4620-8873

Extended Summary

After the immovable has been expropriated, the owner might retrieve its immovable if the conditions in article 23 of the Expropriation Law are fulfilled. In this context, the first condition is the finalization of the cost of expropriation. In expropriation through exchange, finalization of the cost of expropriation takes place upon an agreement concluded between the parties and such agreement is recorded in a minutes. At this point, date of finalization of expropriation must be detected. As upon expiry of the 5-year waiting period starting on this date, the right of redemption can be exercised. Lastly, the administration must not carry out any procedures that are in line with the transference and purpose of expropriation or leave the immovable as it is within this period. Another period of 1 year begins after this 5-year period expires. The right of redemption must be exercised in this 1-year period. As expropriation through exchange is not covered by the circumstances, in which redemption of expropriation shall not be implemented, that are reserved by the legislator; the right of redemption can be exercised as long as the other conditions are fulfilled. As an immovable of the administration that is not allocated to public service is given to the owner of the immovable property as the cost of expropriation in expropriation through exchange, the requirement for payment of the cost of expropriation by the owner of the immovable property together with the legal interest that runs starting from the date such cost was received must be evaluated. Such evaluation must be carried out based on two realms of possibility. In the first realm of possibility, payment of the cost of expropriation by the owner together with the legal interest that runs as of the date it has come to an agreement with the administration as both the cost of expropriation and cost of the immovable to be paid by the administration are given for expropriation through exchange might be in question. Thus, not only will the owner retrieve the immovable that has been expropriated but also it will continue to be the owner of the immovable that is the subject of exchange. The second realm of possibility, on the other hand, is based on the assumption that the legislator has made an arrangement ignoring expropriation through exchange. In this case, the owner might retrieve its immovable by way of giving the immovable that is the subject matter of exchange delivered thereto to the administration.

GİRİŞ

Özel mülkiyette bulunan taşınmazların tamamı veya bir kısmı, kamu yararının gerektirdiği hallerde Devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından Kamulaştırma Kanunu ile düzenlenen esas ve usuller dahilinde kamulaştırılmaktadır. Kural olarak kamu yararının ve kamu hizmetinin yerine getirilmesi amacıyla taşınmaz malikinin rızasının olup olmadığına bakılmaksızın kamulaştırma işlemi gerçekleştirilmektedir. Kamulaştırma işlemi sonucunda taşınmaz malikten alınmakta ve mülkiyet idareye geçmektedir. Bu kapsamda kamulaştırma işleminin mülkiyet hakkı ile doğrudan bağlantılı olduğu belirtilmektedir. Taşınmazının mülkiyeti kamulaştırma işlemi sonucunda idareye geçen kişilere bu taşınmazların gerçek karşılıklarının nakden ve peşin ödenmesi gerekliliği Anayasanın 46. maddesi ile güvence altına alınmıştır. Aynı şekilde Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinde de idarelerin kamulaştırma bedelini nakden ve peşin ödemeleri gerektiği düzenlenmiştir.

Çalışma konusunu oluşturan trampa yolu ile kamulaştırma, kamulaştırma bedelinin nakden ödenmesine alternatif bir yol olarak getirilmiştir. Kamulaştırmanın trampa yolu ile yapılması Kamulaştırma Kanunu'nun 26. maddesinde iki fıkra halinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme kapsamında trampa yolu ile kamulaştırmada, kamulaştırma bedeli nakden değil, idarenin özel mülkiyetindeki taşınmazların trampa edilmesi suretiyle ödenmektedir. Kamulaştırmanın trampa yolu ile yapılması için gereken bir koşul ise taşınmazı kamulaştırılacak mal sahibinin rıza göstermesi gerekliliğidir.

Bu açıklamalar ışığında “*trampa yolu ile kamulaştırma*” başlıklı çalışma üç bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde trampa yolu ile kamulaştırmanın daha iyi anlaşılabilmesi adına trampa ve bu kavram ile ilişkili olan mübadele, mal değişim, takas ve imar hakkı transferi kavramlarına ilişkin açıklamalara yer verilecektir. İkinci olarak Türk İdare Hukuku'nda trampa kavramına yer veren bazı kanuni düzenlemeler irdelenecektir.

Çalışmanın ikinci bölümünde ilk olarak kamulaştırma süreci genel hatları ile incelenecektir. İdari ve yargısal aşamadan oluşan kamulaştırma sürecine değinildikten sonra ise üçüncü bölümde trampa yolu ile kamulaştırma incelenecektir. Trampa yolu ile kamulaştırma idari aşamadan oluşmaktadır. Bu kapsamda idari aşama, kamulaştırma sürecine kıyasen farklılık arz eden özellikler doğrultusunda değerlendirilecektir. Ayrıca bu bölümde trampa yolu ile kamulaştırma konusunda ortaya çıkan sorunlar mahkeme kararları doğrultusunda incelenecektir. Sonrasında trampa yolu ile kamulaştırma için gerekli olan şartlar Kamulaştırma Kanunu'nun 26. maddesi kapsamında incelenerek trampa yolu ile kamulaştırmadan vazgeçme

ve geri alma hakkı irdelenecektir. Son olarak ise İmar Kanunu'nun 18. maddesine 14.2.2020 tarihinde getirilen ek fıkra, trampa yolu ile kamulaştırma açısından değerlendirilecektir.

I. TRAMPA KAVRAMINA GENEL BİR BAKIŞ

A. TRAMPA VE TRAMPAYA BENZER KAVRAMLAR

Trampa kavramının kullanımı ilkel toplumlara kadar uzanmakta olup, özellikle iktisadi hayatın gelişmediği dönem ve yerlerde trampa usulüne sıklıkla başvurulmaktaydı. Bu usul ile kişilerin malları arasında değişim sağlanıyordu¹. Adam Smith'in de belirttiği üzere gereksinim duyulan mallar trampa sayesinde değiş tokuş edilerek kişilerin ihtiyaç duyduğu malları kendilerinin üretmesine gerek kalmamaktaydı². Trampa, paranın icadından önce kullanılmaya başlanan bir iktisadi değişim aracı olup malların değişimini belirtmek için kullanılmaktaydı³. Tüm bu açıklamalar dahilinde trampayı bir malın veya hakkın başkasına ait bir mal veya hak ile karşılıklı olarak değiştirilmesi olarak tanımlamak mümkündür⁴.

Hukuki anlamda trampanın temeli ise Roma Hukukuna uzanmaktadır. Roma hukukunda trampa, taraflar arasındaki malların mülkiyetinin devrini gerektirmekte idi. O dönemde “permutatio” olarak adlandırılan trampa sözleşmesi, “do ut des” yani “veriyorum, vermen için” tipine giren bir sözleşme olarak nitelendirilmekteydi⁵. Türk hukukunda trampa sözleşmesini düzenleyen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun⁶ 282-284. maddeleri arasında trampayı karşılamak için “mal değişim” kavramına yer verilmiştir. Kanunun 282. maddesinde mal değişim sözleşmesi, “*taraflardan birinin diğer tarafa bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini, diğer tarafın da karşı edim olarak başka bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini devretmeyi üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere mal değişim ile trampa eş anlamlı olarak kullanılmaktadır. Bu doğrultuda taraflar arasında malların değişeceğini vurgulamak gerekmektedir⁷.

¹ Mustafa Kamalak, ‘Para ve Para Sistemleri’ (1980) 4 (3-4) Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 71

² Smith A, Milletlerin Zenginliği, Çev. Haldun Derin (1. Baskı, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları 2006) 18

³ Başak Balkır, ‘Mal Değişim Sözleşmesinde Satış Hükümlerinin Uygulanması’ (2014) (28) Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 130

⁴ Mehmet Ali Gölcüklü, Kamulaştırma Kanunu Şerhi: Fiili ve Hukuki El Atma Davaları (Güncellenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Seçkin 2018) 949; Balkır, (n 6) 130; Gülnur Erdoğan, ‘Trampa Sözleşmesi’ (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1996) 1; Türk Hukuk Lügatı (3. Baskı, Başbakanlık Basımevi 1991) 340

⁵ Erdoğan, (n 7) 3

⁶ Türk Borçlar Kanunu, Kanun Numarası: 6098, Kabul Tarihi: 11.01.2011, RG. 04.02.2011, S. 27836

⁷ Ömer Ergün, Borçlar Hukuku (Özel Hükümler) Ders Notları (1. Baskı, Seçkin 2018) 103; Salahaddin Kardeş, Milli Emlak, (5. Baskı, Adalet Yayınevi 2019) 267

Roma Hukukundaki permutatio'dan farklı olarak Türk Borçlar Kanunu'ndaki trampa sözleşmesine bakıldığında ise trampa'nın gerçekleşmesi için taraflardan birinin vermeyi üstlendiği bir mal veya hakka karşılık diğer tarafın da başka bir mal veya hakkı vermeyi üstlenmesi yeterli olmaktadır⁸.

Çalışmanın konusunu oluşturan "trampa yolu ile kamulaştırma" 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'ndan önce yürürlükte olan 6830 sayılı İstimlak Kanunu'nda "mübadele suretiyle istimlak"⁹ olarak düzenlenmişti. Kanunda geçen mübadele kavramı malların değişimi anlamına gelmekte olup trampa ile aynı anlamda kullanılmıştır¹⁰.

Trampa kural olarak taşınmaz mallarda olduğu kadar taşınır mallar açısından da söz konusu olabilmektedir. Taşınır veya taşınmaz mallar ile trampa edilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması çoğu zaman mümkün olmamaktadır. Bu durumlarda trampa konusu malların bedelleri arasındaki fark nakden kapatılabilmektedir¹¹.

Trampa ile karşılaştırılması gereken bir başka kavram takas olarak karşımıza çıkmaktadır. Trampa ile takas birbirinden farklı kavramlar olmalarına rağmen birbirlerinin yerine sıklıkla kullanıldıkları belirtilmelidir. Takas sözlükte "*değişim*" olarak tanımlanmakta olup¹², hukuk düzenlemelerinde özellikle de Türk Borçlar Kanunu'nda kendine yer bulmuş bir kavramdır. İlgili kanunda takas, birbirine karşı aynı cinsten edimleri borçlanan tarafları, bu karşılıklı borçları fiilen ödemek yükümlülüğünden kurtaran bir kavram olarak tanımlanmaktadır¹³. Trampaya yalnızca mallar konu olabilmekte iken, takasa ise mallar haricinde para da konu olabilmektedir¹⁴. Trampa kavramının takas ile aynı anlamda kullanıldığı bir örnek olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun¹⁵ 17. maddesi verilebilmektedir. Zira ilgili maddede koruma amaçlı imar planlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazların malikin talebi halinde, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlar ile takas edileceği düzenlenmektedir. İlgili maddeden anlaşılacağı üzere yalnızca belirli taşınmazlar

⁸ Aydın Zevkliler, K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (17. Bası, Turhan Kitabevi 2017) 159

⁹ İstimlak Kanunu, Kanun Numarası: 6830, Kabul Tarihi: 31.08.1956, RG. 08.09.1956, S. 9402

¹⁰ Türk Dil Kurumu, Büyük Türkçe Sözlük <www.tdk.gov.tr> Erişim Tarihi 20.04.2020

¹¹ Gölcüklü, (n 7) 949

¹² Türk Dil Kurumu, Büyük Türkçe Sözlük <www.tdk.gov.tr> Erişim Tarihi 20.04.2020

¹³ Nihat Yavuz, Borçlar Hukuku El Kitabı (1. Baskı, Adalet Yayınevi 2018) 472

¹⁴ Selda Taner, 'Vergi Hukukunda Takas' (Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, 2016) 13

¹⁵ Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kanun Numarası: 2863, Kabul Tarihi: 21.07.1983, RG. 23.07.1983, S. 18113

açısından takasa başvurulmaktadır. Son olarak maddede geçen takas kavramının trampa anlamında kullanıldığı ifade edilmelidir.

Bu başlık altında son olarak trampa ile ilişkilendirilebilecek bir kavram olarak “imar hakkı transferi” açıklanacaktır. İmar hakkı transferi, maliklerin taşınmazları üzerindeki aynı haklarının tamamından veya belirli bir kısmından sürekli olarak vazgeçmeleri karşılığında bedel almaları, bu haklarının da önceden “alan bölge” olarak belirlenmiş bölgelere aktarılması olarak tanımlanmaktadır¹⁶. Bu doğrultuda korunması gereken araziden yapılaşmaya müsait olan araziye imar hakkı transfer edilmekte iken, imar hakkını kullanamayan malike ise bunun karşılığı olarak bir bedel ödenmektedir. Böylelikle imar hakkı transferinin, mülkiyet hakkı ile doğrudan bağlantılı olduğu ifade edilmektedir¹⁷. Kural olarak imar hakkı transferi, zorunlu ve gönüllü olmak üzere iki şekilde yapılmaktadır¹⁸. İmar hakkı transferinin zorunlu yapılması kamu yararının gerektirdiği hallerde, gönüllü yapılması ise malikin rızasının varlığı halinde söz konusu olmaktadır¹⁹.

İmar hakkı transferi, ilk olarak 2004 tarihinde 2863 sayılı Kanuna 5226 sayılı Kanun²⁰ değişikliği ile getirilmiştir. Bu noktada irdelenmesi gereken temel mesele kanun koyucunun imar hakkı transferi düzenlemesi ile ne gibi bir amaç güttüğüdür. Bu amacı anlayabilmek adına kanunun gerekçesi incelenecektir. Kanun gerekçesinde, takas uygulaması ile yalnızca birebir arazi değişiminin yapıldığı ve bu uygulamanın özellikle şehirlerde beklenen sonucu vermediği belirtilmektedir. Bu nedenle koruma planlarıyla veya taşınmaz tescil kararlarıyla kamu yararı için yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmaz maliklerine, kısıtlanan haklarının tamamen veya kısmen imar planlarıyla önceden yapılanma, yoğunluk, sosyal ve teknik altyapı kapasitesi belirlenmiş aktarım alanlarına taşınabilmesi olanağı getirilmiştir. Böylelikle kamu yararı ve özel mülkiyet arasında bir denge sağlanarak, bu alanların ihya edilmesi teşvik edilmektedir. Ayrıca aktarımdan hedeflenenin yalnızca mülkiyet hakkı olmadığı belirtilerek, bu durumda yapılanma hakkı da dikkate alınarak imar hakkı transferinin sağlanması gerektiği ifade edilmiştir. Böylelikle arsa takası odaklı olmayan bu yaklaşım ile yapılanma ve mülkiyet hakları kısmen kısıtlanan taşınmaz maliklerine kısıtlanan hak kadar bir payı menkul kıymet olarak vermek suretiyle yapılanmaya açık ve imar planında bu amaçla ayrılmış alanlara aktarılma

¹⁶ Sibel Dündar, ‘İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme’ (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi 2010) 57

¹⁷ Ali Furkan Ünsal, ‘İmar Hakkı Aktarımı (Transferi)’ (Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi 2016) 15-16

¹⁸ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı & İlbank, İmar Hakkı Transferi Çalışmayı Sonuç Raporu (2014) 12

¹⁹ Ünsal, (n 20) 20

²⁰ Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 5226, Kabul Tarihi: 14.07.2004, RG. 27.07.2004, S. 25535

imkânı getirilmiştir²¹. Sonuç olarak, gerekçede sayılan nedenler doğrultusunda imar hakkı transferinin takas (trampa) uygulamasına alternatif olarak getirildiği belirtilmektedir²².

B. TÜRK İDARE HUKUKU'NDA TRAMPA KAVRAMINA YER VEREN BAZI KANUNİ DÜZENLEMELER

Bu başlık altında Türk İdare Hukuku'nda trampa kavramına yer veren 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu²³, 5393 sayılı Belediye Kanunu²⁴ ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na değinilecektir.

1. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 1. maddesinin ilk fıkrasında genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin trampa işlerinin bu kanunda yazılı hükümlere göre yürütüleceği düzenlenmektedir. Maddenin devamında ise birinci fıkrada sayılan daire ve idarelere bağlı döner sermayeli kuruluşlar ile özel kanunların vermiş olduğu yetkiyle kurulmuş bulunan fonların trampa işlerinin Cumhurbaşkanı tarafından çıkarılacak yönetmelikte belirtileceğine ilişkin hüküm yer almaktadır. İlgili kanunun 4. maddesinde ise trampa ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi, "*Borçlar Kanunu ile Türk Medeni Kanununun trampa ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ile ilgili maddelerinde gösterilmiş işlemleri*" olarak tanımlanmaktadır. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda²⁵ trampa kavramına yer verilmiş olsa da bu kanunu yürürlükten kaldıran Türk Borçlar Kanunu'nda trampa yerine "*mal değişim*" kavramına yer verilmiştir. Bu kavrama ilişkin açıklamalar ise trampa ve trampaya benzer kavramlar başlığı altında yapılmıştır.

İdarelerin trampa işlemlerini gerçekleştirmek için ihale sürecini başlatmaları gerekmektedir²⁶. Ancak çalışmada ihale süreci anlatılmayacak, yalnızca trampa yolu ile kamulaştırma açısından önem arz eden Devlet İhale Kanunu'nun 13. maddesi ile düzenlenen ihale komisyonuna yer verilecektir. İhale komisyonları, Devlet İhale Kanunu kapsamındaki ihalelerin gerçekleştirilmesi için kurulmaktadır. İhale komisyonunda en az üç kişi görevlendirilmektedir. Bu kişiler haricinde ihale komisyonuna yardımcı olmak üzere gereği

²¹ 5226 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Gerekçesi <<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss641m.htm>> Erişim Tarihi 23.5.2020

²² Ünsal, (n 20) 55

²³ Devlet İhale Kanunu, Kanun Numarası: 2886, Kabul Tarihi: 08.09.1983, RG. 10.09.1983, S. 18161

²⁴ Belediye Kanunu, Kanun Numarası: 5393, Kabul Tarihi: 03.07.2005, RG. 13.7.2005, S. 25874

²⁵ Borçlar Kanunu, Kanun Numarası: 818, Kabul Tarihi: 22.04.1926, RG. 29.04.1926, S. 359

²⁶ Devlet İhale Kanunu md. 1: "*Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür.*"

kadar memur ve uzman da görevlendirilmektedir. Ancak bu kişiler ihale kararlarına katılamamaktadır. Kanun koyucu 13. maddede, il özel idarelerine ait ihalelerin il daimi encümenince, belediyelere ait ihalelerin ise belediye encümenince bu kanun hükümlerine göre yürütülmesi gerektiğini belirtmektedir. Böylelikle belediye ve il özel idarelerinde ayrıca ihale komisyonu kurulmamakta, bunun yerine sayılan kamu idarelerinin encümenleri ihale sürecini yürütmektedirler²⁷.

2. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

Belediyenin görev, yetki ve sorumluluklarını düzenleyen 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda trampaya ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Bu hükümlerden biri, mahalli müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisindeki taşınmazların trampa edilmesine ilişkin olup kanunun 15. maddesinde düzenlenmiştir. Aynı maddede belediyenin yetkileri arasında kamulaştırma yapmak da sayılmıştır. Belediye Kanunu'nda trampaya doğrudan yer veren 69. maddenin 1. fıkrası, *“Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.”* şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler kapsamında Belediyenin taşınmazlarını trampa etmesi ile kamulaştırmanın trampa yolu ile yapılmasının farklı kanuni düzenlemelere tabi olduğu ifade edilmektedir.

Kanunun 34. maddesinde ise taşınmazların trampasına ilişkin meclis kararlarını uygulamak, encümenin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır. Bu maddeye göre, belediye encümeninin, belediyeye ait taşınmaz malları doğrudan trampa yetkisi bulunmamakta yalnızca belediye meclisinin trampa konusundaki kararını uygulama yetkisi bulunmaktadır²⁸.

3. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma Kanunu, idare hukuku açısından trampa kavramının kullanıldığı temel kanunlardan birisidir. Bu kanunda trampaya ilişkin hükümlere 8. ve 26. maddeler ile geçici

²⁷ Nurdoğan Ünal ve Mesut Erol, Gelir Getirici İşlemlerde İhale Usulü Devlet İhale Kanunu (Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin 2016) 112-114

²⁸ YHGK, E. 2008/1-284, K. 2008/294, 02.04.2008

madde 6'da yer verilmiştir. Kamulaştırmanın idari sürecinin son aşaması olan ve kanunun 8. maddesinde düzenlenen satın alma usulü başlığı altında trampa yolunun kullanılmasına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Geçici 6. maddede ise kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırılması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9.10.1956 tarihi ile 4.11.1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, mülkiyet hakkından doğan taleplerin bu madde kapsamında yapılacağı ve öncelikle uzlaşma usulünün uygulanacağı dava şartı olarak belirlenmiştir. Bu uzlaşmanın ise öncelikle idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması suretiyle veya bunların mümkün olmaması hâlinde nakdi bedel üzerinden yapılabileceği belirtilmiştir. Bu doğrultuda hem kamulaştırma sürecinde hem de kanun koyucunun belirlediği belli tarihler arasında kamulaştırma yapılmaksızın taşınmaz veya kaynaklara fiilen el konulması durumlarında taşınmaz bedelinin ödenmesi konusunda öncelikli olarak trampaya başvurulması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır.

Çalışmanın konusu trampa yolu ile kamulaştırma olduğundan bu başlıkta ayrıca kanunun 26. maddesine değinilmeyecek ve ilerleyen başlıklarda kanunun 8. maddesi ile beraber ayrıntılı olarak incelenecektir.

II. KAMULAŞTIRMA SÜRECİ

A. KAMULAŞTIRMA SÜRECİNİN AŞAMALARI

Kamulaştırma süreci, idari ve yargısal aşamadan oluşmaktadır. Kamulaştırma işleminin idari aşaması sırasıyla, yeterli ödenek sağlanması, kamu yararı kararının alınması ve onaylanması, kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi ile taşınmaz malik ve zilyetlerinin tespiti, kamulaştırma kararı ve öncelikle satın alma usulünün denenmesi olarak karşımıza çıkmaktadır. İdari aşamanın sonunda kamulaştırma satın alma usulü ile yapılamadığı takdirde ise kamulaştırmanın yargısal aşamasından söz etmek gerekecektir²⁹.

²⁹ Halil Kalabalık, İdare Hukuku Dersleri C. II (Gözden Geçirilmiş, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Seçkin 2021) 412-416; Ali Ulusoy, Yeni Türk İdare Hukuku (1. Baskı, Yetkin 2019) 630-632; Oğuz Sancakdar, Lale Burcu Önüt, Eser Us Doğan, Mine Kasapoğlu Turhan ve Serkan Seyhan, İdare Hukuku Teorik Çalışma Kitabı (Genişletilmiş ve Güncellenmiş 8. Baskı, Seçkin 2019) 642

1. Kamulaştırmanın İdari Aşaması

Kamulaştırma işlemlerine başlanması için idarelerin ilk olarak yeterli ödenek temin etmeleri gerekmektedir. Eğer yeterli ödenek temin edilmez ise kamulaştırma işlemlerine başlanamayacaktır³⁰. Bu düzenleme, 2001 yılında 4650 sayılı Kanun³¹ ile Kamulaştırma Kanunu'nun³² 3. maddesine ek fıkra olarak getirilmiştir. Ancak yeterli ödenek temininden ne anlaşılması gerektiğine ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple yeterli ödeneğin kanunun 8. maddesinde yer verilen “*tahmini bedel*” niteliğinde olması yeterli olmaktadır³³. Yeterli ödenek düzenlemesinin, idarenin kamulaştırma bedelini ödemedi gecikmemesi ve böylece taşınmazı kamulaştırılan kişilerin mağduriyet yaşamalarını önleme amaçlı getirildiği belirtilmektedir³⁴. Bu doğrultuda yeterli ödenek en başta temin edilmeksizin kamu yararı kararı alınmayacağı, kamulaştırılacak taşınmazın belirlenemeyeceği ve kamulaştırma kararı alınmayacağı belirtilmektedir³⁵.

Kamulaştırma sürecinin ikinci aşaması ise kamu yararı kararının alınması ve onaylanmasıdır. Bu kararın alınması ile birlikte kamulaştırma kararının sebep unsuru ortaya çıkmaktadır³⁶. Kamulaştırma Kanunu'nun 5. maddesinde kamu yararı kararı verecek merciler, 6. maddesinde ise kamu yararı kararını onaylayacak merciler sayılmıştır. Kamu yararı kararı alınmasına ve/veya kamu yararı kararının onaylanmasına gerek olmayan durumlar da aynı kanunun 6. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda onaylı imar planı veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projeye göre yapılan hizmetler konusunda yapılacak kamulaştırmalarda kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek bulunmamaktadır. Yine aynı madde uyarınca Cumhurbaşkanı veya bakanlıklar tarafından verilen kamu yararı kararlarının onaylanmasına gerek bulunmamaktadır³⁷.

³⁰ Sancakdar, Önüt, Us Doğan, Kasapoğlu Turhan ve Seyhan (n 32) 643

³¹ Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 4650, Kabul Tarihi: 24.04.2001, RG. 5.05.2001, S. 24393

³² Kamulaştırma Kanunu, Kanun Numarası: 2942, Kabul Tarihi: 04.11.1983, RG. 8.11.1983, S. 18215

³³ T. Murat Pulak, ‘Kamulaştırma Kanununda 4650 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklikler Üzerine Düşünceler’ (2001) 25 (228) Mülkiye Dergisi, 188 <<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/339>> Erişim Tarihi 13.05.2021

³⁴ Meltem Kutlu Gürsel, Kamulaştırma Hukuku (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Seçkin 2019) 97

³⁵ Kemal Gözler, İdare Hukuku C. II (Güncellenmiş 3. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım 2019) 990; Metin Günday, İdare Hukuku (11. Baskı, İmaj Yayınevi 2017) 257; Bahtiyar Akyılmaz, Murat Sezginer ve Cemil Kaya, Türk İdare Hukuku (12. Baskı, Savaş Yayınevi 2020) 639

³⁶ Günday, (n 38) 258; Akyılmaz, Sezginer ve Kaya (n 38) 639; Gözler (n 38) 970

³⁷ Kamulaştırma Kanunu md. 6: “*Kamu yararı kararı; a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin, b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin, c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün, d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının, e) Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün, f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının, g) Kamu kurumları yönetim*

Kamu yararı kararı aşamasından sonra kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi aşamasına geçilmektedir. Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesinde kamulaştırma yapacak idarenin kamulaştırılacak taşınmaz malın sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapacağı veya yaptıracağı düzenlenmiştir.

Kamulaştırılacak taşınmaz malın sahiplerinin tespitinde idare, tapu kaydının bulunduğu durumlarda taşınmaz mal sahiplerini, tapu kaydının bulunmadığı durumlarda ise taşınmazın zilyetlerini ve bunların adreslerini araştırmaktadır. Taşınmaz zilyetlerinin ve adreslerinin tespitinde tapu, vergi, nüfus kayıtlarının yanı sıra idarenin haricen yaptığı araştırma ile ulaştığı belgeler önemli rol oynamaktadır³⁸. Kanunun 7. maddesinin devamında idarenin isteği üzerine vergi dairesinin kamulaştırılacak taşınmazın vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde ise beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç 1 ay içinde bildirmesi gerekliliği düzenlenmiştir.

Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi ile taşınmaz malik ve zilyetlerinin tespitinden sonraki aşama kamulaştırma kararının alınmasıdır. Kamulaştırma kararı ile kamu yararı kararı somutlaştırılarak kamulaştırmaya konu olacak taşınmaz belirlenmektedir³⁹. Sonrasında kamulaştırılacak taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirilen kamulaştırma kararının tapu siciline şerh verilmesi sağlanmaktadır. Tapu siciline şerh tarihinden itibaren 6 ay içinde kamulaştırma işlemleri tamamlanmaz ise bu şerh tapu idaresi tarafından re'sen silinmektedir. Bu sebeple trampa yolu ile kamulaştırmanın 6 aylık süre içinde tamamlanması gerekmektedir.

Trampa yolu ile kamulaştırmanın son aşaması Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinde "*satın alma usulü*" başlığı altında düzenlenmektedir. Satın alma usulü, 2001 yılında 4650 sayılı Kanunun getirdiği bir yeniliktir. Bu düzenleme uyarınca kamulaştırma işleminde öncelikle satın alma usulünün denenmesi gerekmektedir⁴⁰. İdarenin satın alma usulünü uygulayabilmesi için kıymet takdir komisyonu ve uzlaşma komisyonu oluşturması gerekmektedir. Kıymet takdir komisyonu, kamulaştırılacak taşınmaz malın tahmini bedelini

kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın, h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin, Onayı ile tamamlanır. Cumhurbaşkanlığı veya bakanlıklar tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez. Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

³⁸ Kutlu Gürsel, (n 37) 211

³⁹ Günday, (n 38) 259

⁴⁰ Pulak, (n 36) 193

belirlemekte iken, uzlaşma komisyonu ise belirlenen tahmini bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmektedir. Taşınmaz malın sahibi satın alma usulünü kabul ettiği takdirde tutanak hazırlanmakta ve bu tutanak mal sahibinin ferağ beyanı sayılarak tapuda idare adına yapılacak tescilin de hukuki sebebi sayılmaktadır⁴¹. Taraflar arasında satın alma usulü ile anlaşma sağlanamaz ise kamulaştırmanın adli aşaması olarak da bilinen yargısal aşamaya geçilecektir⁴².

2. Kamulaştırmanın Yargısal Aşaması

Satın alma usulü ile anlaşma sağlanamaz ise idare, bu durumda taşınmaz malın bulunduğu yerdeki Asliye Hukuk Mahkemesine başvurarak kamulaştırma bedelinin tespit edilmesini ve bu taşınmazın kendi adına tescil edilmesini istemektedir⁴³. İdarenin Asliye Hukuk Mahkemesine başvurmasından itibaren başlayan yargısal aşamada yapılacak işlemler sırasıyla şunlardır: Mahkemenin taraflara tebliğ veya ilan yoluyla meşruhatlı davetiye göndermesi, kamulaştırma bedelinin duruşmada tarafların anlaşmasıyla tespiti, kamulaştırma bedelinin bilirkişi raporlarından yararlanarak mahkeme tarafından tespiti, kamulaştırma bedelinin bankaya yatırılması ve taşınmazın idare adına tescil ve bedelin hak sahibine ödenmesine karar verilmesidir⁴⁴.

III. TRAMPA YOLU İLE KAMULAŞTIRMA

Trampa yolu ile kamulaştırma süreci yalnızca idari aşamadan oluşmaktadır. Trampa yolu ile kamulaştırma, kamulaştırmanın kural olarak nakden ödenmesine alternatif bir yol olarak getirilmiştir. Bu başlık altında trampa yolu ile kamulaştırma sürecinde ortaya çıkan bazı sorunlar mahkeme kararları eşliğinde açıklanmaya çalışılacaktır.

İlk olarak tartışmaya açmak istediğimiz husus, yeterli ödenek olarak nakden temin yerine idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazını temin etmesi durumunda ne gibi sonuçların ortaya çıkacağıdır. Kural kamulaştırma bedelinin nakden ve peşin olarak ödenmesi olduğundan idarenin yeterli ödeneğini nakden temin etmesi gerekmektedir. Ancak yeterli ödenek olmaksızın kamulaştırma işlemlerine başlanıp sonraki süreçte taşınmaz mal sahibinin rızası ile kamulaştırma bedelinin trampa yolu ile ödenmesi konusunda anlaşıldığında bu durumda herhangi bir sorun yokmuş gibi görülebilmekteyse de aslında durum bu kadar basit değildir. Zira trampa yolu ile kamulaştırma yoluna yalnızca mal sahibinin rıza göstermesi

⁴¹ Gözler (n 38) 995

⁴² Gözler (n 38) 996; Sancakdar, Önüt, Us Doğan, Kasapoğlu Turhan ve Seyhan (n 32) 646

⁴³ Sancakdar, Önüt, Us Doğan, Kasapoğlu Turhan ve Seyhan (n 32) 646

⁴⁴ Gözler (n 38) 997

halinde gidilebileceğinden, mal sahibi rıza göstermez ise idarenin kamulaştırma bedelini nakden ve peşin olarak ödemesi gerekecektir. Bu nedenle idarenin taşınmaz mal sahibini mağdur etmemesi adına yeterli ödenek olarak belirlenecek bedeli nakden temin etmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Kanunun 8. maddesinin ilk fıkrasında trampa yolu ile kamulaştırma yapılabilmesi için taşınmaz malın tapuda kayıtlı olması gerektiği düzenlenmiştir. Ayrıca kamulaştırmanın idari aşamasında da açıklandığı üzere idare, kıymet takdir komisyonunun tespit ettiği tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırma bedelinin idareye ait taşınmaz bir malla trampa suretiyle ödenmek istendiğini resmi taahhütlü yazı ile malike bildirmektedir. Bu yazının tebliğinden itibaren malik veya yetkili temsilcisi trampa usulünün uygulanmasını isterse 15 günlük süre içinde idareye başvuru yapmaktadır. Başvurudan sonra uzlaşma komisyonu tarafından belirlenen tarihte uzlaşma görüşmelerine başlanmaktadır. Bu görüşmelerde kamulaştırmanın trampa yolu ile yapılması konusunda taraflar anlaşır ise bu konuda bir tutanak düzenlenmektedir. Bu tutanağın, malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi olduğu ifade edilmektedir. Anlaşma tutanağının düzenlenmesinden itibaren en geç 45 gün içinde tarafların birbirlerine taşınmazlarının tapusunu devretmeleri gerekmektedir. Bununla birlikte taşınmaz bedelleri arasındaki farkın da bu süre içinde ödenmesi gerekmektedir.

Trampa yolu ile kamulaştırma tamamlandığı takdirde taşınmaz mal sahibi Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinin 7. fıkrası uyarınca kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davası açamamaktadır. Daha somut bir şekilde ifade etmek gerekirse, taşınmazın devrinden sonra kamulaştırma bedelinin az olduğundan bahisle bedel artırma davası açılmayacaktır. Bu konuda düzenleme yapılmadan önce eski tarihli bir mahkeme kararında görüleceği üzere Yargıtay bedel artırımını konusunda aynı yönde karar vermekte idi. Bu kararda mahkeme aynen şu ifadelerle yer vermiştir: *“Davacı, taşınmazının kamulaştırma değerinin kendisine tebliğ edilmesi üzerine 19.01.1971 günlü dilekçe ile 6830 sayılı yasanın 26. maddesine dayanarak trampa antlaşması önermiş ve belediye encümenininin 20.01.1971 gün ve 305 sayılı kararıyla anlaşmanın kabulüne karar verilmiştir. Sözü geçen 26. madde taraflara böyle bir hak tanımıştır. Bu durumda davacının hakkı artık bu anlaşma koşullarının yerine getirilmesini istemekten ibarettir. Sonradan değer artırılması için açtığı dava dinlenmez.”*⁴⁵

⁴⁵ Yar. 5. HD, E. 1973/7256, K. 1973/7870, 05.03.1973 aktaran Turan Çınar, Kamulaştırma Davaları (Genişletilmiş ve Güncellenmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi 2019) 800

Trampa yolu ile kamulaştırma idari aşamanın sonucunda tamamlandığından, yargısal aşamaya geçilmemektedir. Bu sebeple bedel tespitinin yargısal aşamada olduğu gibi Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından yapılamayacağı belirtilmektedir⁴⁶. Ancak taşınmaz mal sahibi trampa usulünü kabul etmediği takdirde trampa yolu ile kamulaştırma gerçekleşmeyeceğinden bu durumda yargısal aşamaya geçilerek kamulaştırma sürecine devam edilecektir⁴⁷.

Trampa yolu ile kamulaştırma tamamlandıktan sonra bazı sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu sorunların ilki, idarenin trampa konusu taşınmazını, kamulaştırılan taşınmazın mal sahibine devretmemesi sonucunda hangi yargı yerinin görevli olduğuna ilişkindir. Böyle bir durumda taşınmaz mal sahibi uyuşmazlığın çözümü için adli yargı yerine başvurmalıdır. Uyuşmazlığın çözüm yerinin adli yargı olmasının sebebi, kamulaştırma bedelinin trampa yolu ile ödenmesi konusunda tarafların ortak bir paydada anlaşmalarının özel hukuk ilişkisi bağlamında değerlendirilmesidir. Bu konuda Danıştay'ın vermiş olduğu karar aşağıdaki şekildedir:

“kamulaştırılan taşınmazların bedelinin arsa mübadelesi suretiyle ödenmesine ilişkin anlaşmanın genel hizmetlerden birinin yürütülmesi için yapılan idari sözleşme niteliğinde bulunmadığı, anlaşmanın yapılmasında olduğu gibi bu anlaşma gereğinin yerine getirilmesi yolundaki davacıların isteğinin reddine dair işlemin tesisine davalı idarenin kamu kudretine dayanmadığı, dava konusu işlem idari davaya konu olabilecek bir işlem olmayıp netice itibarıyla kamulaştırma bedeline ilişkin bir uyuşmazlık olduğundan özel hukuk ilişkisine dayanan bir sözleşmenin yerine getirilmemesinden kaynaklanan ve kamulaştırma bedeline yönelik bu uyuşmazlığın çözümlenmesinin de adli mahkemelerin görevine girdiği gerekçesiyle görev yönünden reddi”⁴⁸

Yargıtay'ın vermiş olduğu bir başka karara konu olayda ise, idare ile taşınmaz mal sahibi kamulaştırmanın trampa yolu ile yapılması konusunda anlaşmışlardır. Buna rağmen idare trampa konusu taşınmazını tapuda taşınmaz mal sahibine devretmemiştir. Taşınmaz mal sahibi, kamulaştırma bedelinin tahsili amacıyla dava açmışsa da bu dava reddedilmiştir. Yargıtay temyiz incelemesi sonucunda davanın reddine ilişkin mahkeme kararının bozulması konusunda aşağıdaki gerekçeyi sunmuştur:

“2942 sayılı Kamulaştırma Yasasınının 26. maddesi uyarınca taşınmaz sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, davalı Belediyenin taşınmaz mallarından, bu bedeli

⁴⁶ Kutlu Gürsel (n 37) 101

⁴⁷ Gözler (n 38) 996

⁴⁸ Dan. 6 D, E. 1984/1146, K. 1985/466, 12.03.1985

karşılacak miktarda başka taşınmazlarla trampa yapması mümkün bulunduğu düşünülmeden ve taşınmazın bedelinin ödenmesi için Kamulaştırma Yasasına göre gerekli belgeler toplanıp keşif yapılarak sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken, gerekçeli kararda gösterildiği şekilde aksi düşüncelerle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.”⁴⁹

Trampa yolu ile kamulaştırma konusundaki bir başka sorun ise trampa anlaşmasından sonra trampa konusu taşınmazın değiştirilmesinin mümkün olup olmadığına ilişkindir. Kamulaştırmanın şartlarında da anlatılacağı üzere idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş malları, kamulaştırma bedelinin %120 sini aşmayacak şekilde trampaya konu olabilmektedir. Bu doğrultuda trampa anlaşması yapıldıktan sonra dahi taraflar anlaşır ise trampa konusu taşınmazın değiştirilmesinde bir sorun olmayacağı kanaatindeyiz. Nitekim Yargıtay’ın verdiği kararda yer alan, *“trampa konusu olan ve başa baş değişimine karar verilen parsel, 4 nolu parseldir. Daha sonra davacı, belediyenin de izniyle 1 nolu parselde inşaat yapmış, böylece zımni olarak 4 nolu parsel yerine 1 nolu parselin trampa konusu olmasını kabul etmiştir.”* ifadeleri de bu görüşümüzü kanıtlar niteliktedir⁵⁰.

A. TRAMPA YOLU İLE KAMULAŞTIRMA ŞARTLARI

Trampa yolu ile kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu’nun 26. maddesinde düzenlenmiştir. Bu başlık altında trampa yolu ile kamulaştırma için gereken şartlar ayrıntılı olarak incelenecektir. Ancak bu incelemeye geçmeden önce Kamulaştırma Kanunu ile yürürlükten kaldırılan İstimlâk Kanunu’nda yer verilen düzenlemeye kısaca değinmenin süreci anlamak bakımından faydalı olacağı kanaatindeyiz. Trampa yolu ile kamulaştırma, İstimlâk Kanunu’nun 26. maddesinde *“Mübadele suretiyle istimplâk”* başlığı ile tek fıkra halinde şu şekilde düzenlenmiş idi:

“Mal sahibinin muvafakatiyle istimplâk bedeli yerine idarenin hususi emlakinden bu bedele kısmen veya tamamen tekabül edecek miktarın temlikî caizdir.”

Bu madde doğrultusunda, trampa yolu ile kamulaştırma yapılabilmesi için taşınmaz mal sahibinin rıza göstermesi gerekmektedir. Mal sahibi rıza gösterdikten sonra, kamulaştırma bedeli tamamen veya kısmen idarenin özel malının trampa edilmesi suretiyle ödenmektedir. Böylelikle ülkemizde trampa yolu ile kamulaştırma işlemlerinin 1956 ile 1983 yılları arasında bu şartlar dahilinde gerçekleştirildiği ifade edilmelidir.

⁴⁹ Yar. 5. HD, E. 2004/9396, K. 2004/9607, 07.10.2004

⁵⁰ Yar. 18. HD, E. 1999/3497, K. 1999/6967, 04.06.1999

1983 yılında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun yürürlüğü girmesi ile trampa yolu ile kamulaştırma düzenlemesine bazı yeni hükümler eklenmiştir. Kamulaştırma Kanunu'nun 26. maddesinin kabul edilmesine kadar olan süreçte bu maddeye ilişkin farklı düzenleme teklifleri verilmiştir. Bu doğrultuda ilk olarak hükümetin teklif ettiği Kamulaştırma Kanunu Tasarısına yer verilecektir. Hükümet teklifinde 26. maddeyi şu şekilde düzenlemiştir:

“Mal sahibinin istemesi ile kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

İdarece kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelini aşamaz.”

İstimplâk Kanununun 26. maddesi, hükümetin teklif ettiği 26. maddenin ilk fıkrasında sadeleştirilmiş Türkçe ile yazılmıştır. Ayrıca 26. maddeye idarenin vereceği taşınmaz malın değerinin kamulaştırma bedelini aşamayacağına ilişkin bir fıkra eklenmiştir.

Danışma meclisi ise Kamulaştırma Kanunu Tasarısında 26. maddeyi 2 fıkra halinde şu şekilde düzenlemiştir:

“Mal sahibinin istemesi ile kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

İdarece kamulaştırma bedeline karşılık verilecek taşınmaz malın kıymeti mahkemece usulüne göre takdir edilir.”

Danışma meclisi, maddenin ilk fıkrasını hükümetin teklifi ile aynı düzenlemiştir. Ayrıca hükümetten farklı olarak trampa yolu ile yapılacak kamulaştırmalarda idarenin vereceği taşınmaz malın kıymetinin mahkeme tarafından takdir edilmesi konusunda bir teklif sunmuştur.

İhtisas komisyonu tarafından hazırlanan raporda, Danışma meclisince hazırlanan tasarının 26. maddesinde trampa yolu ile kamulaştırma ilkesinin korunduğu belirtilmiştir. Ayrıca raporda, idarenin vereceği taşınmaz malın değerinin mahkeme tarafından tespiti gereksiz görülerek, bu bedelin idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kurulacak bir komisyon tarafından tespit edilmesinin daha uygun olacağı belirtilmiştir. Raporda son olarak idare tarafından verilecek taşınmaz malın değerinin kamulaştırma bedelinin %120 sini aşmaması gerektiği ifade edilmiştir. Bu doğrultuda İhtisas Komisyonu tarafından hazırlanan 26.

madde Milli Güvenlik Konseyi tarafından 04.11.1983 tarihinde aynen kabul edilmiştir⁵¹. Sonuç olarak, Kamulaştırma Kanunu'nun 26. maddesi 2 fıkra halinde şu şekilde düzenlenmiştir:

“Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yirmisini aşamaz.”

Maddenin gerekçesi ise şu şekildedir: *“Bu madde 6830 sayılı İstimlâk Kanununun 26 ncı maddesine tekabül etmektedir. Farklılık maddeye 2 nci fıkranın ilavesidir. Bu ilave ile idarece kamulaştırma bedeli verilecek taşınmaz mal değerinin kamulaştırma bedelinden fazla olamayacağı belirtilmek suretiyle tatbikata bir yön verilmek gayesi güdülmüştür.”*

Tüm bu açıklamalar doğrultusunda trampa yolu ile kamulaştırma yapılabilmesi için gereken şartlar 4 ana başlık altında anlatılacaktır.

1. Trampanın Mal Sahibi Tarafından Kabul Edilmesi

Trampa yolu ile kamulaştırma yapılabilmesi için kanunun 26. maddesinde belirtildiği üzere kamulaştırılacak taşınmaz mal sahibinin bu konuda rıza göstermesi gerekmektedir. Bu doğrultuda idare kamu gücünü kullanarak tek yanlı iradesi ile mal sahibini trampa yolu ile kamulaştırmaya zorlayamamaktadır. Böylelikle idare ile mal sahibi anlaştıktan sonra, idare kamulaştırma bedelini mal sahibine nakden değil, kendine ait taşınmazı trampa ederek ödemektedir.

2. Trampa Konusu Taşınmazın Kamu Hizmetine Tahsis Edilmemiş Olması

Kanun düzenlemesinde açık bir şekilde idarenin trampa konusu taşınmaz malının kamu hizmetine tahsis edilmemiş olması gerektiği yer almaktadır. Bu sebeple kamu hizmetine tahsis edilen idareye ait taşınmaz mallar ve idarenin taşınır malları trampa ile kamulaştırmaya konu edilememektedir.

⁵¹ Milli Güvenlik Konseyi Tutanak Dergisi, C. 11, 180 inci Birleşim, 4 Kasım 1983 Cuma <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MGK_/d01/c011/mgk_01011180.pdf> Erişim Tarihi 14.05.2020

İdareye ait kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlara özel hukuk kuralları uygulanmakta ve bunlardan kaynaklanan uyuşmazlıklar adli yargıda çözümlenmektedir⁵². Son olarak idarenin trampa edeceği kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmaz malında hiçbir takyidat kaydı bulunmamalı ve mülkiyetinde herhangi bir ihtilaf olmamalıdır⁵³.

3. Trampa Konusu Taşınmazın Bedel Tespiti Ve Bu Bedelin Kamulaştırma Bedelinin %120 sini Aşmaması

Kanun koyucu 26. maddenin 2. fıkrasında kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değerinin idarenin ihale komisyonunca yoksa da bu amaçla kuracağı bir komisyon tarafından tespit edileceğini düzenlemiştir. Taşınmaz malın değerinin ihale komisyonu tarafından belirlenmesinin idarenin ihale mantığını kaybetmemek adına getirildiği ifade edilmektedir⁵⁴. Bu doğrultuda ihale komisyonu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 13. maddesi hükümlerine göre teşkil edilerek taşınmaz malın değerini belirleyecektir. Kamulaştırmayı, il özel idaresi ve belediye yaptığına ise ayrı bir ihale komisyonu kurulmaksızın bu idarelerin encümenleri taşınmaz malın değerini tespit edeceklerdir⁵⁵.

Maddenin 2. fıkrasının devamında idarenin vereceği taşınmaz malın değerinin kamulaştırma bedelinin %120 sini aşmaması gerektiği düzenlenmiştir. Bu madde emredici bir hüküm olduğundan idareye takdir hakkı bırakılmadığı açıktır. Böylelikle idarenin vereceği taşınmaz malın değeri ile kamulaştırma bedeli arasındaki farkın %20'den fazla olmaması gerekmektedir. Bu bedel farkını somut bir örnek üzerinden açıklarsak, kamulaştırma bedeli 200.000.000 TL ise, idarenin bu durumda en fazla 240.000.000 TL'lik taşınmazını trampa etmesi gerekmektedir. Başka bir ifadeyle, idare 240.000.000 TL'nin üstü bedele sahip taşınmazını trampa edemeyecektir.

Aynı madde düzenlemesinde kamulaştırma bedelinin, idarenin vereceği taşınmaz mal değerinden ne kadar fazla olması gerektiğine yönelik bir belirleme yapılmamıştır. Bu nedenle kamulaştırma bedeli ile idarenin taşınmaz bedeli arasındaki farkın %20'den fazla olması mümkün olabilmektedir. Bu konuda Yargıtay aşağıdaki şekilde karar vermiştir:

“Kamulaştırma Kanununun 26. maddesinin 2. fıkrası gereğince trampa sırasında idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırılan taşınmaz bedelinin yüzde yüz yirmisini

⁵² Gözler (n 38) 845-846

⁵³ Gölcüklü (n 7) 951

⁵⁴ İstanbul Üniversitesi İdare Hukuku Ders Notları (2015-2016) 327, <<http://cdn.istanbul.edu.tr/FileHandler2.ashx?f=2015-2016-idare-hukuku-ders-notlari-teskilat-haric.pdf>> Erişim Tarihi 15.04.2020

⁵⁵ Gölcüklü (n 7) 952

aşamaz. Olayımızda ise kamulaştırılan taşınmazın bilirkişi raporunda belirlenen değeri 535.140.658.204-TL; idarenin karşılık olarak verdiği taşınmazın değeri ise 95.952.800.000-TL olup kamulaştırılan taşınmaz daha değerlidir. Bu durumda davacı Belediyenin davayı açmakta hukuki yararı olmadığı gözetilerek davanın reddi gerekirken kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.”⁵⁶

4. Trampa Konusu Taşınmaz Bedelleri Arasındaki Farkın Ödenmesi

İlk bölümde de açıklandığı üzere kamulaştırma bedeli ile idarenin vereceği taşınmaz bedelinin birbirine eşit olması oldukça zor bir ihtimaldir. Bu sebeple kanunun 26. maddesinin 2. fıkrası ile taşınmaz mal bedelleri arasındaki farkın taraflarca nakit olarak karşılanması gerektiği düzenlenmiştir. Bu doğrultuda kamulaştırma bedeli, idarenin vereceği taşınmaz malın değerine göre daha fazla ise bu durumda farkın idare tarafından ödenmesi gerekmektedir. Tam tersi durumda ise, taşınmaz mal sahibinin bedel farkını idareye ödemesi gerekmektedir. Eğer bedeller arasındaki fark ödenmez ise kamulaştırma işlemi gerçekleşmeyecektir. Ancak tarafların trampa yolu ile kamulaştırma konusunda anlaşarak taşınmazları baş başa değiştirmeye razı olmaları halinde taşınmazlar arasındaki bedel farkını ödemelerine gerek bulunmamaktadır⁵⁷.

B. TRAMPA YOLU İLE KAMULAŞTIRMADAN VAZGEÇME VE GERİ ALMA HAKKI

Kamulaştırma Kanunu'nun 21. maddesinde, idarenin kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak vazgeçebileceği düzenlenmektedir. Bu doğrultuda taşınmaz mal sahibi ile idare, uzlaşma komisyonunda anlaşarak tutanak tanzim etseler dahi idare tek taraflı iradesi ile kamulaştırmadan vazgeçebilmektedir⁵⁸.

Taşınmaz kamulaştırıldıktan sonra mal sahibi, şartlar oluştuğu takdirde taşınmazını geri alabilmektedir. Bu şartlar Kamulaştırma Kanunu'nun 23. maddesinde düzenlenmiştir. Taşınmazın idareden geri alınabilmesi için gereken ilk şart kamulaştırma bedelinin kesinleşmesidir. Trampa yolu ile kamulaştırmada, kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi taraflar arasında kurulan anlaşma ile olmaktadır. Bu anlaşma da tutanak ile kayıt altına alınmaktadır. Kamulaştırma bedelinin kesinleşme tarihinin tespit edilmesi gerekmektedir. Zira bu tarihten

⁵⁶ Yar. 5. HD, E. 2006/14083, K. 2007/1678, 15.02.2007

⁵⁷ Gölcüklü (n 7) 953; Çınar (n 48) 795

⁵⁸ Gölcüklü (n 7) 178

itibaren 5 yıllık bekleme süresinin dolması ile geri alma hakkı kullanılabilir. Bu süre içinde idarenin kamulaştırma devir ve amacına uygun hiçbir işlem, tesisat yapmaması veya taşınmaz malı olduğu gibi bırakması gerekmektedir⁵⁹. 5 yıllık süre dolduktan sonra 1 yıllık yeni bir süre başlamaktadır. Geri alma hakkının ise 1 yıllık süre içinde kullanılması gerekmektedir⁶⁰.

Kanunun 23. maddesinin ilk fıkrasında son olarak mal sahibinin kamulaştırma bedelini aldığı günden itibaren işleyecek kanuni faizi ile birlikte ödemesi halinde taşınmaz malını geri alabileceği düzenlenmektedir. Ancak eski malikin taşınmazını geri alabilmesi için kamulaştırma bedelini yasal faiziyle idareye ödemesinin mülkiyet hakkının özüne dokunacağı ifade edilmektedir⁶¹. İdarenin kamulaştırma devir ve amacına uygun hiçbir işlem, tesisat yapmaması veya taşınmaz malı olduğu gibi bırakması halleri kamu yararı amacını sağlamadığından idarenin kusurlu sorumluluğunun gündeme gelmesi de mümkündür. Böylelikle kamulaştırılan taşınmaz sahibinin kamulaştırma bedelini faiziyle geri ödedikten sonra taşınmazını geri alabilmesinin Anayasal çerçevede mülkiyet hakkına ve kamulaştırmanın amacına aykırı bir sonuç doğuracağı belirtilmektedir⁶².

Bunun yanı sıra kanun koyucu 23. maddenin 4. fıkrası ile geri alma hakkının kullanılamayacağına ilişkin hükümleri saklı tutarak hangi hallerde bu madde hükmünün uygulanmayacağını belirlemiştir. Trampa yolu ile kamulaştırma bu kapsamda yer almadığından şartlar gerçekleştiği takdirde geri alma hakkı kullanılabilir.

Trampa yolu ile kamulaştırmada, taşınmaz mal sahibine kamulaştırma bedeli olarak idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş bir taşınmazı verildiğinden, taşınmazın geri alınması için taşınmaz mal sahibinin kamulaştırma bedelini aldığı günden itibaren işleyecek kanuni faizi ile ödeme şartının değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu değerlendirmenin iki ihtimal dahilinde yapılması kanaatindeyiz. İlk ihtimalde, trampa yolu ile kamulaştırma yapılması için hem kamulaştırma bedeli hem de idarenin vereceği taşınmaz bedeli belli olduğundan, mal sahibinin kamulaştırma bedelini, idare ile anlaştığı tarihten itibaren işleyecek kanuni faizi ile birlikte ödemesi gündeme gelebilecektir. Böylelikle mal sahibi kamulaştırılan taşınmazını geri almasının yanı sıra trampa konusu taşınmazın mal sahibi olmaya devam edecektir. İkinci ihtimal ise kanun koyucunun trampa yolu ile kamulaştırmayı dikkate almaksızın bir düzenleme

⁵⁹ Çınar (n 48) 726-728

⁶⁰ Kalabalık (n 32) 421

⁶¹ Murat Buğra Tahtalı, 'Türk Hukukunda Kamulaştırılan Taşınmazın Geri Alınmasında İdarenin Sorumluluğunun Eski Malike Yükletilmesi Sorunu' (2021) (46) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 515

⁶² Tahtalı (n 64) 519

yaptığı varsayımına dayanmaktadır. Bu durumda ise mal sahibinin kendisine devredilen trampa konusu taşınmazı idareye vermek suretiyle taşınmazını geri alabilmesi durumu ortaya çıkabilecektir.

C. TRAMPA YOLU İLE KAMULAŞTIRMANIN İMAR KANUNU 18. MADDESİNİN 22. FIKRASI İLE KARŞILAŞTIRILMASI

7221 sayılı Kanun⁶³ ile İmar Kanunu'nun⁶⁴ 18. maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

“Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespiti halinde, öncelikle davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir.”

Bu düzenleme doğrultusunda öncelikle 18. madde kapsamında yapılan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararları ile iptal edilmesi gerekmektedir. İptal kararı sonrasında dava konusu edilen parselin, imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkansızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama kök parsellere dönülemeyeceğine ilişkin karar alınmalıdır. Bu karar parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciinin tespiti ile alınmaktadır.

Sonuçta mahkeme kararı ile imar uygulaması iptal edilmiş olsa dahi, hak sahiplerine taşınmazları iade edilmeyecektir. Bunun yerine idare, davaya konu parselin hak sahiplerinin rızasının varlığı halinde uygulama sahası içinde uygun bir yer tahsis ederek aslında trampa işlemini gerçekleştirmiş olacaktır. Düzenlemede trampa işleminin gerçekleşmesi için, aynı trampa yolu ile kamulaştırmada olduğu gibi hak sahibinin rıza göstermiş olması gerekmektedir.

⁶³ Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 7221, Kabul Tarihi: 14.02.2020, RG. 20.02.2020, S. 31045

⁶⁴ İmar Kanunu, Kanun Numarası: 3194, Kabul Tarihi: 03.05.1985, R.G. 09.05.1985, S. 18749

Ancak idarenin vereceği uygulama sahası içinde bulunan “*uygun yer*” konusunda ayrıntılı bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu doğrultuda kanun koyucu, “*uygun yer*” kavramını kullanarak, trampa yolu ile kamulaştırmadan farklı olarak trampa edilecek taşınmazın bedeli konusunda herhangi bir sınırlamaya gitmemiştir. Hak sahibi trampa konusunda rıza göstermez ise, hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulama düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenmektedir.

Kanun koyucu, mahkeme kararı ile iptal edilen imar uygulamaları konusunda hak sahibinin uygulama öncesi kök parsellere dönemeyeceğine yönelik hükümler koymuştur. Bu hüküm doğrultusunda hak sahibinin mülkiyet hakkına müdahalede bulunulduğu barizdir. Bu müdahalenin meşru kılınması amacıyla da düzenlemeye ilk olarak trampa yolunun denenmesi, hak sahibi bu yola rıza göstermez ise de kendisine bedel ödenmesi gerektiği yolunda hüküm eklenmiştir.

SONUÇ

Trampa yolu ile kamulaştırma, uzun yıllardan beri kamulaştırma bedelinin nakden ödenmesine alternatif bir düzenleme olarak varlığını sürdürmektedir. Bu düzenleme ile idare, mal sahibinin rızası halinde kamulaştırma bedelini nakden değil, kamu hizmetine tahsis edilmemiş bir taşınmazını trampa ederek ödemektedir. 2001 tarihinde 4650 sayılı Kanun kapsamında yapılan değişiklikler sonucunda trampanın alternatif olarak teklif edilmesi gereken bir usul olduğunu görmekteyiz. Kanun koyucunun bu değişiklik doğrultusunda tarafların anlaşmasını ve kamulaştırma bedelinin idare tarafından trampa suretiyle ödenmesini arzu ettiği kanaatindeyiz.

Trampa yolu ile kamulaştırma yapılabilmesi için gereken en önemli şart, mal sahibinin trampaya rıza göstermesidir. Eğer mal sahibi kamulaştırma bedelinin trampa yolu ile ödenmesine rıza göstermez ise bu durumda bedel kendisine nakden ve peşin olarak ödenmektedir. Kamulaştırma Kanunu’nda ayrıca trampa konusu taşınmazın kamu hizmetine tahsis edilmemiş olması ve bu taşınmaz bedelinin kamulaştırma bedelinin %120 sini aşmaması gerektiği düzenlenmiştir. Böylelikle idarenin trampa olarak vereceği taşınmazın nitelikleri konusunda sınırsız bir takdir hakkına sahip olmadığı belirtilmelidir. Ancak kanun koyucu kamulaştırma bedelinin, idarenin vereceği taşınmaz mal değerinden ne kadar fazla olması gerektiğine dair bir düzenleme yapmamıştır. Kanaatimizce bu tarz bir düzenlemenin olmaması idarenin kamulaştırma bedelinden çok daha düşük bedelli bir taşınmazını trampa edebilmesine

neden olabilecektir. Böyle bir düzenleme kanunda açıkça yer almasa dahi idarenin trampa edeceği taşınmaz bedelinin kamulaştırma bedelinden çok düşük olmaması gerektiği düşüncesindeyiz. Zira trampa edilecek malların bedellerinin birbirine yakın olmasının bu usulün yerindeliği açısından daha uygun olduğu kanaatindeyiz. Trampa edilecek mallar arasında çok büyük bir bedel farkı olması halinde ise trampa yapılmasının bir anlamı kalmayacaktır. Bu nedenle kanun koyucunun kamulaştırma bedelinin, idarenin vereceği taşınmaz mal değerinin %120'sini aşmayacağına dair hüküm koymasının yerinde olduğu düşüncesindeyiz.

Kamulaştırılan taşınmazın geri alınması için taşınmaz mal sahibinin kamulaştırma bedelini aldığı günden itibaren işleyecek kanuni faizi ile ödeme şartının trampa yolu ile kamulaştırma açısından incelenmesi gerekmektedir. Trampa yolu ile kamulaştırma açısından geri alma konusunda ayrı bir düzenleme olmadığından iki ihtimal üzerinden değerlendirme yapılmasına lüzum görülmüştür. İlk ihtimalde, trampa yolu ile kamulaştırma yapılması için hem kamulaştırma bedeli hem de idarenin vereceği taşınmaz bedeli belli olduğundan, mal sahibinin kamulaştırma bedelini, idare ile anlaştığı tarihten itibaren işleyecek kanuni faizi ile birlikte ödemesi gündeme gelebilecektir. Böylelikle mal sahibi kamulaştırılan taşınmazını geri almasının yanı sıra trampa konusu taşınmazın mal sahibi olmaya devam edecektir. İkinci ihtimalde ise mal sahibinin kendisine devredilen trampa konusu taşınmazı idareye vermek suretiyle taşınmazını geri alabilmesi durumu ortaya çıkabilecektir. Bu ihtimaller açısından ikincisinin uygulanması daha yerinde olacaktır. Böylelikle idare kamulaştırdığı taşınmazı geri verirken, taşınmaz mal sahibi de trampa edilen malı idareye verecektir. Karşılıklı olarak bir değiş tokuş olacağından trampa özelinde geri almanın bu şekilde yapılmasının daha uygun olduğunu düşünmekteyiz.

KAYNAKÇA

5226 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik

Yapılması Hakkında Kanun Gerekçesi

<<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss641m.htm>> Erişim Tarihi 23.5.2020

Akyılmaz B, Sezginer M ve Kaya C, Türk İdare Hukuku (12. Baskı, Savaş Yayınevi 2020)

Balkır B, 'Mal Değişim Sözleşmesinde Satış Hükümlerinin Uygulanması' (2014) (28) Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 129-142

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı& İlbank, İmar Hakkı Transferi Çalıştayı Sonuç Raporu (2014)

Çınar T, Kamulaştırma Davaları (Genişletilmiş ve Güncellenmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi 2019)

Dündar S, 'İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme' (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, 2010)

Erdoğan G, 'Trampa Sözleşmesi' (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1996)

Ergün Ö, Borçlar Hukuku (Özel Hükümler) Ders Notları (1. Baskı, Seçkin 2018)

Gölcüklü MA, Kamulaştırma Kanunu Şerhi: Fiili ve Hukuki El Atma Davaları (Güncellenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Seçkin 2018)

Gözler K, İdare Hukuku C. II (Güncellenmiş 3. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım 2019)

Günday M, İdare Hukuku (11. Baskı, İmaj Yayınevi 2017)

İstanbul Üniversitesi İdare Hukuku Ders Notları (2015-2016)

<<http://cdn.istanbul.edu.tr/FileHandler2.ashx?f=2015-2016-idare-hukuku-ders-notlari-teskilat-haric.pdf>> Erişim Tarihi 15.04.2020

Kalabalık H, İdare Hukuku Dersleri C. II (Gözden Geçirilmiş, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Seçkin 2021)

Kamalak M, 'Para ve Para Sistemleri' (1980) 4 (3-4) Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 71-97

Kardeş S, Milli Emlak (5. Baskı, Adalet Yayınevi 2019)

Kutlu Gürsel M, Kamulaştırma Hukuku (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Seçkin 2019)

Milli Güvenlik Konseyi Tutanak Dergisi C. 11, 180 inci Birleşim, 4 Kasım 1983 Cuma

<https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MGK_/d01/c011/mgk_01011180.pdf>

Erişim Tarihi 14.05.2020

Pulak TM, 'Kamulaştırma Kanununda 4650 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklikler Üzerine

Düşünceler' (2001) 25 (228) Mülkiye Dergisi, 187-216,

<<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/339>> Erişim Tarihi 13.05.2021

Sancakdar O, Önüt LB, Eser Us D, Kasapoğlu Turhan M ve Seyhan S, İdare Hukuku Teorik Çalışma Kitabı (Genişletilmiş ve Güncellenmiş 8. Baskı, Seçkin 2019)

Smith A, Milletlerin Zenginliği, Çev. Haldun Derin (1. Baskı, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları 2006)

T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü <<https://sozluk.adalet.gov.tr>> Erişim Tarihi 08.03.2021

Taner S, 'Vergi Hukukunda Takas' (Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, 2016)

Tahtalı MB, 'Türk Hukukunda Kamulaştırılan Taşınmazın Geri Alınmasında İdarenin Sorumluluğunun Eski Malike Yükletilmesi Sorunu' (2021) (46) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 499-528

Türk Dil Kurumu, Büyük Türkçe Sözlük <www.tdk.gov.tr> Erişim Tarihi 20.04.2020

Türk Hukuk Lügatı, (3. Baskı, Başbakanlık Basımevi 1991)

Ulusoy A, Yeni Türk İdare Hukuku (1. Baskı, Yetkin 2019)

Ünal N ve Erol M, Gelir Getirici İşlemlerde İhale Usulü Devlet İhale Kanunu (Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin 2016)

Ünsal AF, 'İmar Hakkı Aktarımı (Transferi)' (Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, 2016)

Yavuz N, Borçlar Hukuku El Kitabı (1. Baskı, Adalet Yayınevi 2018)

Zevkliler A ve Gökyayla KE, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (17. Bası, Turhan Kitabevi 2017)