

Özel mülkiyet hakkı, Anayasa ile güvence altına alınmış en temel haklardan biridir. Belediyelerin ve kamu idarelerinin, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun emrettiği usulleri atlayarak vatandaşın arazisine müdahale etmesi, kurumu altından kalkılamaz "Kamulaştırmaz El Atma" tazminatlarıyla ve yöneticileri devasa Sayıştay zimmetleriyle baş başa bırakmaktadır.

Kurumunuz imar ve istimlak süreçlerinde aşağıdaki ölümcül hukuki tuzaklara düşmediğine emin mi?

1. HUKUKİ EL ATMA (5 YILLIK İMAR PROGRAMI) TUZAĞI

- Soru:** İmar planlarınızda okul, park, yol veya ibadethane (umumi hizmet alanı) olarak belirlediğiniz ve vatandaşın inşaat yapmasını kısıtladığınız arazileri, planın kesinleştiği tarihten itibaren 5 yıl içinde kamulaştırdınız mı?
- Gizli Risk:** İdarelerin en büyük bütçe deliklerinden biri "Hukuki El Atma" davalarıdır. Bir arazi imar planında kamu hizmetine ayrılmışsa, idare bunu 5 yıllık imar programına alıp kamulaştırmak zorundadır. Bu süre geçtiği halde kamulaştırma yapılmazsa, mülkiyet hakkı kısıtlanan vatandaş İdare Mahkemesine başvurarak arazinin bedelini faiziyle birlikte kurumdan tahsil eder. Kurum, bütçesinde ödenek olmasa dahi bu devasa tazminatı ödemek zorunda kalır ve yatırım bütçesi iflas eder.

2. FİİLİ EL ATMA VE ECRİMİSİL (HAKSIZ İŞGAL) RİSKİ

- Soru:** Fen İşleri ekipleriniz, "kamu yararı var, acil yol/altyapı geçmesi lazım" diyerek, kamulaştırma kararı almadan ve bedelini ödemediği özel mülkiyete ait bir araziye fiilen girip asfalt döktü mü veya boru döşedi mi?
- Gizli Risk:** Kamulaştırma işlemi tamamlanmadan (veya Acele Kamulaştırma kararı alınmadan) vatandaşın arazisine dozer sokmak açık bir "Fiili El Atma"dır. Vatandaş Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açtığında, idare sadece arazinin o günkü yüksek rayiç bedelini ödemekle kalmaz; aynı zamanda geriye dönük 5 yıllık "Ecrimisil" (haksız işgal tazminatı) ödemeye mahkum edilir. Bu keyfi müdahaleye onay veren yöneticiler, oluşan kamu zararından dolayı Sayıştay tarafından şahsen sorumlu tutulur (rücu edilir).

3. SATIN ALMA USULÜNÜ (MADDE 8) ATLAMAK VE KIYMET TAKDİRİ HATALARI

- Soru:** Kamulaştırma sürecinde, doğrudan mahkemeye gidip "Bedel Tespiti ve Tescil Davası (Madde 10)" açmadan önce; vatandaş resmi tebligatla "Uzlaşma Komisyonuna" davet edip satın alma usulünü (Madde 8) eksiksiz işlettiniz mi?
- Gizli Risk:** 2942 Sayılı Kanun, idareye dava açmadan önce mutlaka "Satın Alma Usulü"nü denemeyi emreder. Uzlaşma komisyonu kurulmadan veya vatandaş usulüne uygun tebligat yapılmadan doğrudan açılan tescil davaları mahkemelerce "usulden" reddedilir. Öte yandan, Kıymet Takdir Komisyonunun emsal araştırması yapmadan vatandaş piyasa rayicinin çok üzerinde bir bedel teklif etmesi (veya anlaşması), komisyon üyelerine ve Emlak İstimlak Müdürüne doğrudan "Görevi Kötüye Kullanma" ve "Zimmet" olarak geri döner.

TAZMİNATLARDAN VE ZİMMETTEN KORUNMAK İÇİN BİLGİ YATIRIMI

Kamulaştırma süreçleri sadece bir harita/tapu işlemi değil, mülkiyet hakkını ilgilendiren ağır bir Anayasa ve İdare Hukuku uygulamasıdır. Hukuk kuralları, sizin şehre hizmet etme niyetinize değil, vatandaşın mülkiyet hakkını yasalara uygun bedelini ödeyerek alıp almadığınıza bakar.

Kurumunuzun Emlak İstimlak, Hukuk ve İmar kadrolarının bu keskin prosedürlere kusursuz uyum sağlaması ve şahsi malvarlıklarını koruması için gerekli olan tüm stratejiler, Vizyonder ***Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırmaz El Atma Eğitimi***nde emsal Yargıtay/Danıştay kararları ile öğretilmektedir.

Kurumunuzdaki el atma davalarını durdurmak, tazminat/zimmet risklerini sıfırlamak ve idarenize özel eğitim taleplerini planlamak için Vizyonder mevzuat uzmanlarına hemen ulaşın.

VIZYONDER EĞİTİM DANIŞMANLIK VE TEKNOLOJİ A.Ş.

İSTANBUL	:	Meşrutiyet Mahallesi, Kodaman Sokak, Bahar Apartmanı No:6 Daire:7 Nişantaşı - Şişli / İSTANBUL
ANTALYA	:	Etiler Mah. Evliya Çelebi Cad. No:23 /106 Muratpaşa / Antalya
MERSİS NO	:	0925131571200001
İLETİŞİM	:	0.212 232 2016
GSM	:	0.545 335 2016
Eposta	:	bilgi@vizyonder.org.tr
TİCARET SİCİL NO	:	142629
KURUMLAR V.D.:	:	9251315712
Faks:	:	0.850 811 2016
	:	0.545 332 2016