



M. Akif UMay

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Genel Müdür Yardımcısı

Kamu Taşınmazlarının Korunması

Giriş

Bilindiği üzere ülkemizin en önemli sorunlarından birisi hiç şüphesiz ki kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımına yönelik organizasyonların yeterince rasyonel olamaması olgusudur. Bu bağlamda kamu kaynağı olan kamu taşınmazlarının korunması ve etkin alanlara tahsis edilmesi önem arz etmektedir. Kamu taşınmazlarının korunmasında başta idareciler olmak üzere yurttaşlık bilincine sahip bütün vatandaşlara önemli görevler düşmektedir. Yazıda kamuya ait taşınmazların korunması, işgal edilen taşınmazların tahliyesi, işgalcilere uygulanacak cezai hükümler tartışılacaktır.

Kamu Malının Tanım

Ülkemizde kamu malları ayrı bir hukuki düzene tabi tutulmuştur. Ayrı düzenlemenin sebebi de kamuya ait mallardan kamunun ortak ve eşit şekilde yararlanmasını, kamu hizmetlerinin kesintisiz sürdürülmesini, milli servetin ve kültürün korunmasını sağlamaktır. Kişilerin bu mallara

tecavüz ve müdahaleleri veya bunları herhangi bir şekilde iktisap etmeleri, toplum yararına aykırı düşer; tatmininde kamu yararı bulunan toplumsal bir ihtiyacı karşılayan kamu hizmetlerinin işlemlerine engel olur. Bu nedenle, kamu ihtiyaç ve menfaatlerinin karşılanmasında maddi unsur niteliğinde olan kamu mallarının bazı ayrıcalıklı hukuk kurallarına tabi tutulması bir zorunluluktur.

Kamu mallarının diğer mallardan ayrılması ve özel bir rejime tabi kılması gerekliliğinin ortaya konulması, hangi malların bu kategoriye dâhil edileceğini belirleyecek kapsamı belirleme, bunun sonucunda bir kamu malları tanımı yapma gerekliliğini beraberinde getirmektedir.

Türk Hukukunda kamu mallarını ifade etmek için kullanılan terimlerde birlik yoktur. Kamu hizmetlerinde kullanılan bu malların tümünü ifade etmek üzere “devlet malları”, “devlet emlakı”, “idare malları”, “idare emlakı”, “milli emlak”, “kamu malları”, “hazine malları” gibi deyimler

Ülkemizin en önemli

sorunlarından birisi

hiç şüphesiz ki kamu

kaynaklarının etkin ve

verimli kullanımına yönelik

organizasyonların yeterince

rasyonel olamaması olgusudur.

kullanılmaktadır.

Fransa Medeni Kanununa göre, kamu idare ve kurumlarının gerek kamunun doğrudan kullanımına ayrılmış, gerekse nitelikleri gereği veya hizmetin amacına uygun düzenlenmiş olmak koşulu ile kamu hizmetine özgülenmiş malların tümü kamu malıdır.

Danıştay; İdare Hukuku ilkelerine göre, kamunun kullanma ve yararlanmasına ait olan veya bu amaca tahsis edilen eşya ve mallarla bir kamu hizmetinin unsuru ve ayrılmaz



¹ 15.12.1984 tarihli 18606 sayılı Resmi gazetede yayınlanmıştır.

parçası sayılabilecek olan malları kamu malı olarak kabul etmektedir.

Kamuya Ait Taşınmazların Korunmasına İlişkin Hükümler

Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun

İşgal ve tecavüze uğrayan taşınmaz malların, öncelikle, 04.12.1984 tarih ve 3091 sayılı Kanun ile bu Kanunun uygulanmasına dair 31.07.1985 tarih ve 18828 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yönetmelik hükümlerine göre tahliyesi sağlanır.

Bu Kanunun 4’üncü maddesine göre, ilgililer, tecavüz veya müdahalenin yapıldığını öğrendikleri tarihten itibaren altmış gün içinde, valilik veya kaymakamlığa başvuruda bulunurlar. Ancak, tecavüz ve müdahalenin oluşundan itibaren bir yıl geçtikten sonra bu makamlara başvuruda bulunulamaz. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle menfaati umuma ait olan taşınmaz mallara yapılan tecavüz ve müdahalelerde süre aranmaz.

Başvurular üzerine vali veya vali yardımcısı, ilçede kaymakamlar gerekli soruşturmayı yaptırırlar. Kanunun 7’nci maddesine göre, soruşturma sonucu verilen kararlar, yargı yolu açık olmak üzere kesindir. Kararlar, Kanunun 8’inci maddesine göre ilgililere tebliğ edilir.

Tecavüz ve müdahale ile ilgili kararlar, Kanunun 9’uncu maddesi gereğince, karar vermeye yetkili amirce görevlendirilecek infaz memuru tarafından, taşınmaz malın yerinde, teslim suretiyle yerine getirilir.

Kanuna 05.02.2003 tarih ve 4807 sayılı Kanunla eklenen ek 1’inci

madde hükmüne göre; tecavüz veya müdahalenin önlenmesi hakkındaki kararın uygulanmasında, kilitli ve kapalı taşınmaz malların açılması zorunludur. Gerekirse bu yerler zorla açılır; kilit ve her türlü tertipler kırılabılır.

Üzerindeki tecavüz ve müdahale men edilen taşınmaz mal içinde mütecavize ait eşyanın boşaltılması durumunda, gerekli tedbirler alınır.

Yine Kanuna 4807 sayılı Kanunla eklenen ek 2’nci madde gereğince; üzerindeki tecavüz veya müdahale men edilen taşınmaz mal içinde bulunan mütecavize ait eşya çıkarılarak mütecavize, vekiline veya bunlar hazır değilse mütecavizin aile evradından veya işçilerinden reşit bir kişiye teslim edilir. Bunlardan hiçbirinin bulunmaması durumunda, anılan eşya yed-i emin olarak zilyedin uhdesinde muhafaza altına alınır ve infaz memurunca mütecavize hemen tebligat yapılarak; eşyanın bulunduğu mahalde ise beş ve değilse otuz gün içinde eşyayı teslim alması, aksi hâlde eşyanın açık artırma yoluyla satılacağı bildirilir.

Verilen süre içinde teslim alınmayan eşya; kaymakamın, vali veya yetkili vali yardımcısının emriyle görevlendirilen en az bir memur veya gerekirse bilirkişiler tarafından yapılacak bedel takdiri ve ilânı takiben açık artırma yolu ile satılarak muhafaza ve satışla ilgili bütün giderler karşılanır; artan para, mütecaviz hesabında Ziraat Bankasına yatırılır ve durum kendisine tebliğ edilir. Bozulması ihtimali bulunan eşya, tebligat aranmaksızın, miktar tespiti ve bedel takdiri yapıldıktan sonra satılır.

Devlet İhale Kanununun 75’inci Maddesi

3091 sayılı Kanunda öngörülen zaman aşımı nedeniyle işgal ve tecavüzü önlenemeyen taşınmaz malların tahliyesi, 08.09.1983 tarih ve 2886 sayılı Kanunun 75’inci maddesi ile bu Kanunun 74’üncü maddesi gereğince çıkarılan Yönetmeliğin 89 uncu maddesine göre sağlanır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75’inci maddesi gereğince; işgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir. Bu hükmün uygulanmasında zaman aşımı bulunmamaktadır. Yönetmeliğin 89 uncu maddesine göre; Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen Hazine taşınmazlarının tahliyesi; hasat sezonu, iş ve hizmetlerin mevsimlik faaliyet dönemi de dikkate alınarak defterdarlık veya malmüdürlüğünün talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç onbeş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir. Üzerinde sabit tesis bulunan taşınmazların tahliyesinden ve teslim alınmasından sonra, eski kiracısı veya fuzuli şağıline bu tesisler kendilerine ait ise yıktırılıp enkazının en geç otuz gün içinde götürülmesi, aksi hâlde masrafları kendisinden tahsil edilmek üzere yıkım ve enkaz götürme işinin İdarece yapılacağı tebliğ olunur. Verilen bu süre sonunda tesis yıktırılıp enkaz götürülmediği takdirde masrafları bilahare eski kiracı veya fuzuli şağılden alınmak üzere bu işlem İdarece yapılır. Men’i



² Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik.

müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 4.1.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre ihale edilir.

Gecekondu Kanununun 18'inci Maddesi

3091 ve 2886 sayılı kanunlara göre, izinsiz inşaat şeklindeki işgal ve tecavüzlerin önlenememesi hâlinde bu inşaatlar, 20.07.1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun 18'inci maddesine göre yıktırılır.

Bu hükme göre, Gecekondu Kanununun yürürlüğe girdiği 30.07.1966 tarihinden sonra belediye sınırları içinde ve dışında Hazineye ait arazi ve arsalar da veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskân edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına gerek kalmaksızın belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır.

Medenî Kanunun İlgili Hükümleri

Medenî Kanunun 683'üncü maddesine göre, bir şeye malik olan kimse, haksız olarak o şeye müdahale eden kişiye karşı müdahalenin giderilmesini isteyebilir.

Aynı Kanunun 722'nci maddesine göre de, taşınmaz mal maliki, yapılan izinsiz inşaatın yıktırılmasını isteyebilir ve dava edebilir.

Taşınmaz mallara yapılan izinsiz inşaatların yıktırılması, 3091, 2886 ve 775 sayılı kanunlara göre müm-

kün olmazsa, Medenî Kanunun 722'nci maddesine göre dava yoluyla yıktırılması sağlanır.

Diğer taraftan, Medenî Kanunun 983'üncü maddesi uyarınca; bir şeye zilyet olan kimse, zilyetliği tecavüze uğradığı takdirde, tecavüz eden, o şey üzerinde bir hak iddia etse bile zilyet, onun aleyhinde dava açabilir. Bu hükme dayanılarak, kendilerine taşınmaz mal tahsis edilen idarelerin de, tahsisli taşınmaz mallara yapılan işgal ve tecavüzlerin giderilmesi için mahkemeye başvurmaları mümkündür.

Medenî Kanunun 724'üncü maddesine göre, izinsiz yapılan binanın kıymeti açıkça arsanın kıymetinden fazla ise, iyi niyetle hareket eden levazım sahibi, uygun bir tazminat karşılığında arsanın mülkiyetinin kendisine verilmesini isteyebilir. Müdahale ve kal davalarında, işgalciler bu hükmü ileri sürebilir. Ancak, genellikle Hazine taşınmaz mallarında bu madde dikkate alınmamaktadır.

İskân Kanunu Hükümleri

19.09.2006 tarih ve 5543 sayılı İskân Kanununun 22'nci maddesine göre; bu Kanunun uygulanması amacıyla sağlanan veya hak sahiplerine verilecek yapılar, arsa ve araziler; kimin işgali altında olursa olsun o yerin en büyük mülkî amirinin yazılı emirleriyle kolluk kuvvetlerince boşaltılır ve kendilerine teslim olunur. Bunlara vuku bulacak tecavüzlerde de o yerin en büyük mülkî amirleri kolluk kuvvetlerini kullanarak tahliye yetkilidir.

Ceza Hükümleri

3091 Sayılı Kanunun 15'inci Maddesi: 04.12.1984 tarih ve 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun 15'inci maddesi hü-

kümlerine göre; mahkeme kararıyla kendisine teslim edilmeksizin aynı taşınmaz mala, ikinci defa yapılan tecavüz veya müdahale, ister tecavüz ve müdahalesi önceden önlenen kişi tarafından, isterse başkaları tarafından birinci mütecaviz yararına ilk defa yapılmış olsun, fiil daha ağır bir cezayı gerektiren ayrı bir suç teşkil etmediği takdirde, bu suçu işleyenler hakkında;

a) Taşınmaz mal kamu kurum veya kuruluşlarına ait bulunuyorsa veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz veya umumun yararına ait yerlerden ise altı aydan iki yıla kadar hapis cezasına hükümlenir.

b) Tecavüz ve müdahale silâhlı bir kişi veya silâhsız olsalar dahi birden fazla kişi tarafından yapıldığı takdirde, yukarıda belirtilen ceza bir kat artırılarak hükümlenir.

c) Tecavüz ve müdahale, taşınmaz malı aralarında paylaşmak veya ortaklaşa kullanmak amacıyla iki veya daha çok kişinin birleşmesiyle işlenirse, yukarıdaki artırılmış ceza, ayrıca üçte bir oranında artırılır.

Bu amaçla birleşen kişilerden en az birisinin silâhlı olması hâlinde ise, yukarıdaki birleştirilmiş ceza miktarı ayrıca yarı oranında artırılarak hükümlenir.

Gecekondu Kanununun 37'nci Maddesi

20.07.1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun 37'nci maddesine göre; Bu Kanunun yayımı tarihinden sonra, belediye sınırları içinde ve dışında, Hazineye ait arazi ve arsalar üzerinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde izinsiz yapı yaptıranlar, yapanlar, bu gibi yapıları satanlar, bağışlayanlar, rehin edenler veya diğer şekillerde devredenler ve bile-

rek devir ve satın alanlar, fiilin ağırlık derecesine göre üç aydan bir yıla kadar hapis ve ağır para cezası ile cezalandırılırlar.

Bu suçların tekrarrüü hâlinde cezalar bir misli artırılır.

Türk Ceza Kanununun İlgili Hükümleri

Bu konudaki düzenlemeler, 26.09.2004 tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 151, 152, 153, 154, 155 ve 184'üncü maddelerinde yer almıştır:

Mala Zarar Verme

Kanunun 151'inci maddesine göre; başkasının taşınır veya taşınmaz malını kısmen veya tamamen yıkan, tahrip eden, yok eden, bozan, kullanılamaz hâle getiren veya kirleten kişi, mağdurun şikâyeti üzerine, dört aydan üç yıla kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılır.

İbadethanelere ve Mezarlıklara Zarar Verme

Kanunun 153'üncü maddesine göre; ibadethanelere, bunların eklentilerine, buralardaki eşyaya, mezarlara, bunların üzerindeki yapılara, mezarlıklardaki tesislere, mezarlıkların korunmasına yönelik olarak yapılan yapılara yıkmak, bozmak veya kırmak suretiyle zarar veren kişi, bir yıldan dört yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. Belirtilen yerleri ve yapıları kirleten kişi, üç aydan bir yıla kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılır. Söz konusu edilen fiillerin, ilgili dinî inancı benimseyen toplum kesimini tahkir maksadıyla işlenmesi hâlinde, verilecek ceza üçte biri oranında artırılır.

Hakkı Olmayan Yerlere Tecavüz

Kanunun 154'üncü maddesi gereğince; bir hakka dayanmaksızın kamuya veya özel kişilere ait taşınmaz mal veya eklentilerini malikmiş gibi tamamen veya kısmen işgal eden veya sınırlarını değiştiren veya bozan veya hak sahibinin bunlardan kısmen de olsa yararlanmasına engel olan kimseye, altı aydan üç yıla kadar hapis ve bin güne kadar adlî para cezası verilir.

Köy tüzel kişiliğine ait olduğunu veya öteden beri köylünün ortak yararlanmasına terk edilmiş bulunduğunu bilerek mera, harman yeri, yol ve sulak gibi taşınmaz malları kısmen veya tamamen zapt eden, bunlar üzerinde tasarrufta bulunan veya sürüp eken kimse hakkında aynı cezalar uygulanır. Kamuya veya özel kişilere ait suların mecrasını değiştiren kimse hakkında belirtilen cezalar uygulanır.

İzinsiz İnşaat ve İmar Kirliliğine Neden Olma

Kanunun 184'üncü maddesine göre; Yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. Yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, 1'inci fıkra hükmüne göre cezalandırılır. Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınaî faaliyetin icrasına müsaade eden kişi, iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tâbi yerlerde uygulanır. Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar plânına ve ruhsatına uygun hâle

getirmesi durumunda, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkûm olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar. Maddeye, 29.06.2005 tarih ve 5377 sayılı Kanunla eklenen fıkra gereğince; ikinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12.10.2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.

Tahliye Giderleri

Tecavüz ve müdahalelerle ilgili soruşturma ve infaz giderlerinin kimler tarafından ve nasıl ödeneceği, Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun 17'nci maddesi ile 127 sayılı Millî Emlâk Genel Tebliğinde belirtilmiştir. Buna göre; soruşturma ve infaz memurları ile infaz memurlarına teknik yönden yardımcı olarak görevlendirilecek memurların yevmiyeleri ve taşıt giderleri, başvuruda bulunanlar tarafından maliye veznesine yatırılır. Bu memurlara, göreve gittikleri günler için sürelerine ve görevin belediye sınırları içinde veya dışında olmasına bakılmaksızın Harcırah Kanununa göre verilmesi gereken yevmiyeler tam olarak ödenir. Taşınmaz malın maliki olan kamu kurum ve kuruluşlarının başvurusu olmadan, vali ve kaymakamlarca, tecavüzün önlenmesi için resen soruşturma açılması hâlinde, soruşturma ve infaz giderleri taşınmaz malın maliki olan kamu kurum ve kuruluşunca ödenir. Yukarıda belirtilen hükümlere göre; gerek resen gerekse başvuru üzerine, Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların soruşturma ve infaz giderleri, Hazinece ödenir.