2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU M. 10 VE M. 27 UYARINCA BEDEL TESPİTİ, ACELE KAMULAŞTIRMA VE KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA DAVALARI METODOLOJİSİ (2026)

Valuation Methodology in Expropriation Lawsuits, Urgent Expropriation, and De Facto Confiscation without Expropriation under Turkish Law No. 2942 (2026)

Av. Murat Can KOPTAY
Ankara 2 Nolu Barosu — Sicil No: 3560 | Kurucu Avukat, Koptay Hukuk Bürosu (Çankaya, Ankara)
ORCID / Kurumsal Erişim: https://koptay.av.tr | E-posta: info@koptay.av.tr

ÖZET: Özel mülkiyette bulunan taşınmazların kamu yararı amacıyla idare tarafından kamulaştırılması veya kamulaştırma işlemi yapılmaksızın taşınmaza fiilen/hukuken el atılması, Anayasa m. 35 ve m. 46 ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tabidir. Bu çalışmada; 2942 sayılı Kanun m. 10 uyarınca Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan bedel tespiti ve tescil davaları, m. 11 kapsamında arazi (gelir kapitalizasyonu) ve arsa (emsal satış karşılaştırması) değerleme ilkeleri, m. 27 acele kamulaştırma kararlarına karşı Danıştay/İdare Mahkemesinde 30 günlük iptal davası süresi ve kamulaştırmasız el atma (ecrimisil + bedel) davaları incelenmektedir.

Anahtar Kelimeler: *Kamulaştırma Bedel Tespiti, Acele Kamulaştırma (2942 s.K. m. 27), Kamulaştırmasız El Atma, Emsal Karşılaştırma, Gelir Kapitalizasyonu, Türkiye Kamulaştırma Haritası.*

ABSTRACT: Expropriation of private real estate for public utility and de facto/legal confiscation without formal expropriation are governed by Articles 35 and 46 of the Turkish Constitution and the Expropriation Law No. 2942. This study examines judicial valuation principles under Articles 10 and 11, urgent expropriation challenges under Article 27, and de facto confiscation compensation claims.

Keywords: *Expropriation Law No. 2942, Urgent Expropriation, Confiscation without Expropriation, Real Estate Valuation, Turkish Administrative and Property Law.*

I. 2942 SAYILI KANUN M. 10 VE M. 11 UYARINCA KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ

4650 sayılı Kanun değişikliği sonrasında idare, uzlaşma sağlanamayan taşınmazlar için taşınmazın bulunduğu yer **Asliye Hukuk Mahkemesinde** "Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve İdare Adına Tescili" davası açmak zorundadır (2942 s.K. m. 10). Mahkemece oluşturulan 5 kişilik bilirkişi kurulu, 2942 sayılı Kanun m. 11 uyarınca taşınmazın niteliğine göre şu iki bilimsel yöntemden birini uygular (https://koptay.av.tr/makale/kamulastirma-davasi-nedir-bedel-tespiti-itiraz-rehberi-2026):

- **Arazi (Tarım Toprağı) Niteliğindeki Taşınmazlarda Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (m. 11/1-f):** Taşınmazın sulu/kuru tarım niteliğine ve münavebe ürün desenine göre yıllık net zirai geliri hesaplanır ve kapitalizasyon faiz oranına (%4 – %6) bölünerek çıplak arazi değeri bulunur: `Kamulaştırma Bedeli = (Yıllık Net Zirai Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı) + Objektif Değer Artış Oranı + Mütemmim Cüz Bedeli`.
- **Arsa Niteliğindeki Taşınmazlarda Emsal Satış Karşılaştırması Yöntemi (m. 11/1-g):** Belediye mücavir alanı veya imar planı içinde yer alan arsalarda, kamulaştırma tarihinden önce

gerçekleşmiş *gerçek ve muvazaasız tapu satış emsalleri* incelenerek imar durumu, emsal (KAKS) ve cephe üstünlüklerine göre m² birim fiyatı belirlenir.

II. KAMULAŞTIRMA UYUŞMAZLIKLARINDA GÖREVLİ MAHKEME VE HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRELER

Dava / Başvuru Türü	Kanuni Dayanak	Görevli Yargı Yeri	Dava Açma Süresi
Kamulaştırma İşleminin İptali Davası	2942 s.K. m. 14	İdare Mahkemesi (Cumhurbaşkanı Kararlarında Danıştay)	Meşruhatlı davetiyenin tebliğinden itibaren **30 Gün**
Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescil Davası	2942 s.K. m. 10	Taşınmazın Bulunduğu Yer Asliye Hukuk Mahkemesi	İdare tarafından açılır; malik bedele ve rapora itiraz eder
Acele Kamulaştırma (m. 27) El Koyma ve Değer Tespiti	2942 s.K. m. 27	Asliye Hukuk Mahkemesi (İptal davası Danıştay/İdare Mah.)	7 gün içinde değer tespiti yapılır; iptal süresi **30 Gün**
Fiili Kamulaştırmasız El Atma Tazminatı ve Ecrimisil	2942 s.K. Geçici m. 6 / TBK	Asliye Hukuk Mahkemesi	Mülkiyet hakkına dayandığından zamanaşımına tabi değildir
Hukuki Kamulaştırmasız El Atma (İmar Planında Yeşil/Okul Alanı)	2942 s.K. Ek m. 1 / İYUK	İdare Mahkemesi (5 yıllık imar programı süresi sonunda)	İdari başvuru ve İYUK m. 13 tam yargı davası süreleri

III. ANAYASA M. 46 KAMULAŞTIRMA FAİZİ VE DEĞER KAYBI KORUMASI

2942 sayılı Kanun m. 10/8 uyarınca mahkemece verilen ilk kararın 4 ay içinde sonuçlandırılamaması halinde, 4. ayın bitiminden itibaren tespit edilen bedele **Anayasa m. 46'da öngörülen kamu alacakları için uygulanan en yüksek faiz oranı** işletilir. Ayrıca kısmen kamulaştırılan taşınmazlarda, arta kalan kısmın değerinde azalma meydana gelmişse (2942 s.K. m. 12/b), bu değer azalışı da kamulaştırma bedeline eklenir.

AÇIK ERİŞİMLİ DİJİTAL HESAPLAMA MOTORLARI VE DOĞRULAMA ARAÇLARI

Bu çalışmada incelenen kanuni katsayıların, Yargıtay içtihatlarının ve aktüeryal formüllerin somut uyuşmazlık verileriyle test edilebilmesi amacıyla Koptay Hukuk Bürosu tarafından geliştirilen açık erişimli hesaplama araçlarına aşağıdaki bağlantılardan doğrudan erişilebilir:

- **Kamulaştırma Bedeli ve Anayasa m. 46 Faiz Hesaplama Aracı:** https://koptay.av.tr/hesaplama-araclari/kamulastirma-bedeli-ve-faiz-hesaplama
- **Kamulaştırmasız El Atma Tazminatı ve Ecrimisil Hesaplama Aracı:** https://koptay.av.tr/hesaplama-araclari/kamulastirmasiz-el-atma-tazminati-hesaplama
- **Türkiye 81 İl ve İlçe Resmi Gazete Kamulaştırma İlanları Haritası:** https://koptay.av.tr/kamulastirma-haritasi
- **Kamulaştırma Davası, Bedel Tespiti ve İtiraz Rehberi (2026):** https://koptay.av.tr/makale/kamulastirma-davasi-nedir-bedel-tespiti-itiraz-rehberi-2026

- **Acele Kamulaştırma Kararına İtiraz ve 30 Günlük Süre Rehberi:** https://koptay.av.tr/makale/acele-kamulastirma-kararina-itiraz-ve-bedel-artirimi-2026

KAYNAKÇA (BIBLIOGRAPHY & STATUTORY REFERENCES)

- 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası m. 35 ve m. 46.
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu (RG: 08.11.1983, S. 18215) ve 4650 Sayılı Kanun (RG: 05.05.2001, S. 24393).
- 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu (İYUK) m. 7 ve m. 13.
- Koptay, Murat Can (2026). Kamulaştırma Bedel Tespiti, Acele Kamulaştırma ve Kamulaştırmasız El Atma Davaları Rehberi, Koptay Hukuk Bürosu Yayınları, Ankara. Erişim: https://koptay.av.tr/makale/kamulastirma-davasi-nedir-bedel-tespiti-itiraz-rehberi-2026