

ekonomisine fayda ve zararları, kamulaştırılması talep edilen alan dışında ruhsat sahası içinde başka alanlardaki rezerv durumuna göre üretim olanakları, bölgedeki alternatif üretim alanları, mülk sahibinin kayıpları, mülk sahibinin kamulaştırma sonrası sürdüreceği ekonomik faaliyet ve kamulaştırmadan nasıl etkileneceği ile ilgili hususlar, kamulaştırılması talep edilen alanın çevre ile ilişkileri gibi teknik ve sosyal içerikli tüm etkenler değerlendirilerek karar verilir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, maden işletme faaliyeti için taşınmazın tamamının kullanılmasına ihtiyaç göstermeyen enerji nakil hattı, taşıma bandı veya boru hattı geçirilmesi gibi durumlarda kamulaştırma yerine idari irtifak kurulması tercih edilmelidir.

Kamulaştırma için yukarıda sayılan koşulların oluştuğunun tespiti halinde kamulaştırma anlamına gelen kamu yararı kararı verilir. MİGEM, kamulaştırma kararını verdikten sonra, kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesi için kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu siciline bildirmesi gerekir.

3. TAŞINMAZIN KIYMET TAKDİRİ VE TESCİLİ

MİGEM, kamu yararı kararı alıp tapu siciline kamulaştırma şerhi verildikten sonra ilgili dosyayı kıymet takdiri, tescil ve ruhsat sahibine tahsis işlemlerini yapmak üzere Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne göndermesi gerekir. Zira, Maden Kanunu'na göre kamulaştırılan taşınmaz Hazine adına tescil edilecek ve daha sonra da madenciye işletme faaliyetlerinde bulunmak üzere tahsis edilecektir. Gerekliğinde kendi adına tescil için dava açacak olan Hazinenin (Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün) bu davaya esas olacak kıymet takdiri ve sonrası işlemleri yapması için doğası gereğidir.

Burada da, Hazinenin Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine göre satın alma usulünü öncelikle uygulaması esastır. Bunun için Hazine, kamulaştırmaya konu taşınmazı satın almak veya Hazineye ait başka bir taşınmazla trampa yoluyla devralmak istediğini malike resmi taahhütlü yazıyla bildirmek zorundadır. Taşınmaz malikiyle anlaşma olmaması halinde, aynı Kanunun 10. maddesine göre işlem yapılır. Bu durumda, Asliye Hukuk Mahkemesi, kamulaştırma bedelini bilirkişi arcalığıyla tespit ederek Hazine adına tescil kararı verecektir.

Maden Kanununa göre yapılacak kamulaştırmalarda kıymet takdirine özel olarak değinmekte yarar vardır. Kamulaştırmaya konu taşınmazda bulunan maden rezervinin işletilmesinden elde edilecek gelirin tamamının kıymet takdirine esas alınması hatalı bir uygulama olur. Zira dominalite sisteminin benimsendiği

Türkiye'de madenler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup arzın mülkiyetine bağlı değildir. Bu bakımdan malik, yararlanma yetkisine sahip olmadığı madenin kendi taşınmazında ortaya çıkması nedeniyle işletme gelirinden pay isteyemez. Ancak, madenin o taşınmazda bulunması nedeniyle kamulaştırma yoluyla taşınmazın elinden alınması da olumsuz bir durumda yaratmaktadır. Bu nedenle, kamulaştırılmak istenen taşınmazdaki maden varlığı, objektif değer arttırıcı bir unsur olarak kabul edilerek, taşınmazın değerinin tespitinde makul ölçüde arttırıma gidilmesi, menfaatler dengesine uygun bir çözüm olur. Yargıtay'ın benzer davalardaki yaklaşımı da bu yöndedir.

4. KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZIN KULLANILMASI VE İADESİ

Maden Kanunu'nun 46. maddesine göre, kamulaştırılan taşınmaz Hazine adına tescil edildikten sonra madencilik faaliyetlerinde kullanılmak üzere maden ruhsat sahibi adına tahsis edilir. Bu suretle işletme ruhsatı lehine bir bakıma eşyaya bağlı borç statüsü yaratılmaktadır. Yapılan tahsisin süresi, ruhsatın geçerlilik süresi ile sınırlıdır. İşletme ruhsatının herhangi bir nedenle sona ermesi, bu ruhsata bağlı olarak yapılan tahsisin de sona ermesine yol açar. İşletme ruhsatının devri halinde ise, eşyaya bağlı borç özelliğinden dolayı devralan adına tahsisin de değiştirilmesi gerekir.

Ruhsat sahibi kendi adına tahsis edilen taşınmazı kamulaştırma amacına uygun olarak kullanmak zorundadır. Tahsisli taşınmazın ruhsat sahibi tarafından madencilik faaliyetleri dışında başka bir amaçla kullanılması "haksız surette hak iktisabı" sayılır (Maden Kanunu Uygulama Yönetmeliği m.63 ve 82). Böyle bir durumda da Maden Kanunu'nun 10. maddesinde belirtilen yaptırım uygulanır. Ayrıca, tahsisli taşınmazdaki kamulaştırma amacıyla bağdaşmayan faaliyetler durdurulur.

Tahsisli taşınmazın, kullanımına lüzum kalmaması yada beş yıl içinde kamulaştırma amacına uygun hiçbir faaliyette bulunulmaması halinde, Kamulaştırma Kanunu'nda öngörülen usul ve esaslara göre belirlenecek rayiç bedeli hazineye ödenmek kaydıyla kamulaştırılan yerin önceki malikine iade edileceği hususu, ilgililere tebliğ edilir. Önceki malik, taşınmazı altı ay içerisinde almak istememesi durumunda taşınmaz Hazineye kalır. Böyle bir durumda, tapu siciline konulan şerhler Bakanlığın müracaatı üzerine ayrıca mahkeme kararına gerek kalmadan silinir.