



Sanayileşme Düzeyi ile Madenleri Değerlendirme Düzeyi Arasındaki İlişki

DAVETLİSİNİZ

Maden-Tek 2026

Maden Endüstrisi Teknoloji Günleri

22-24 Ekimwww.maden-tek.com

Küresel Kriz Ortamında Maden Yatırımcıları Ne Yapmalı?



KAYEN®
— MADEN —

Kaya Delgi Ekipmanlarında
LİDER MARKA

in f i y

www.kayenmaden.com

**BOART
LONGYEAR™**

Madencilik Yatırımlarında Kamulaştırma İçin Kritik 9 Ay...

Av. Dr. Kerem Canbazoglu
CAC Hukuk Bürosu
kerem@cac.com.tr

Anayasa Mahkemesi, Mayıs 2026'da kamulaştırma davalarını kökten etkileyen bir iptal kararı daha verdi. Kararın fiilen uygulanması 9 ay sonraya ertelendi; ancak bu süre, sahaya erişim planlaması yapan tüm yatırımcılar için bir fırsat penceresi olmakla birlikte aynı zamanda ciddi bir risk dönemi. Bu yazıda, söz konusu kararın madencilik yatırımları açısından ne anlama geldiğini ve bu kritik 9 ay içinde yapılması gerekenleri ele almak istedik.

Anayasa Mahkemesinin Yatırımları Doğrudan Etkileyen Kamulaştırma Süreçlerine Dair Son Yıllardaki Kararları

Şahıs arazilerinde gerçekleştirilmesi planlanan yatırımlar açısından, kamulaştırma sürecinin belirliliği son derece önemlidir. Kamulaştırma hem idari hem de yargısal bir süreçtir. Bu nedenle yargısal sürecin belirliliği de yatırım takvimleri açısından kritik önemdedir. Anayasa Mahkemesi son dönemde kamulaştırma sürecinin dava aşamasına yönelik kanun hükümlerini mülkiyet hakkı ve Anayasa'nın 47'nci maddesinde yer alan kamulaştırmaya yönelik esaslar çerçevesinde ele alarak, kamulaştırmanın mahkeme süreçlerine, dolayısıyla yatırımların araziye erişim takvimine büyük etkisi olacak kararlar vermiştir.

Anayasa Mahkemesi, geçen yıl verdiği ve 27.03.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan (E:2024/101, K:2024/232) kararında, kamulaştırma işlemine açılan davalarda yürütmeyi durdurma kararı alınması halinde, idare mahkemesindeki kamulaştırma iptali davasının, asliye hukuk mahkemesindeki kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davaları açısından bekletici mesele teşkil edeceğine dair hükmü iptal etmişti. Bu karar yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Böylelikle, idari yargıda kamulaştırma kararına iptal davası açılması halinde, idari yargı kararının kesinleşmesi beklenecek, ardından asliye hukuk mahkemesindeki kamulaştırma bedel davasının görülmesine başlanacaktır. Bundan önce idari yargıda dava açıp yürütmeyi durdurma kararı alınmamış olması halinde, asliye hukuk mahkemesindeki bedel tespiti ve tescil davasına devam edilmekteydi. Kararın kesinleşmesi, karara karşı hangi üst mahkemelere başvurma hakkı tanındığına bağlıdır. Bu konuda bir belirlilik olduğunu söylemek zordur. Mevcut yargısal kararlar itibarıyla kamulaştırma kararının iptaline dair davalar bölge idare mahkemelerinde kesinleşmekteyse de Danıştay'ın yakın tarihli bazı kararlarında kamulaştırma işlemine konu taşınmazın bedeli itibarıyla temyiz sınırında olması halinde kararın temyiz incelemesine de tabii olacağı

yönünde karşı oylar kararlarda görülmektedir. Bunun dışında maden kanunundaki kamulaştırma hükmü çerçevesinde alınan kamulaştırma kararının maden ve taş ocaklarına dair işlerden olması nedeniyle de temyize tabii görülebilmesi mümkündür. Görüldüğü üzere, maden sahalarındaki şahıs arazilerinin kamulaştırılmasında, kamulaştırma bedelinde uzlaşamaması halinde açılması gereken kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davalarında, malikin idare mahkemesinde açabileceği kamulaştırma iptali davasının kesinleşmesin beklenenecek olması, bu davalar açısından araziye erişimi oldukça uzun ve kısmen belirsiz bir süreç bırakmaktadır.

Anayasa Mahkemesi, kamulaştırma sürecinin yargısal aşamasını ilgilendiren bu kararından sonra, kamulaştırma davalarında, yatırımcılar tarafında hukuki belirsizliği arttıracak sonuçlar doğuran yeni bir karar daha vermiştir. 21.05.2026 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan (E: 2025/190, K: 2026/38) karar ile Kamulaştırma Kanunu'nda kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davalarında mahkemece verilen hükümlerle beraber tescil hükmünün kesinleşmesine dair düzenleme Anayasa'ya aykırı bulunarak iptal edilmiştir. Bu iptal hükmü 9 ay sonra yürürlüğe girecek. Bu durumda yatırımcıları süren kamulaştırma davaları ve kamulaştırma aşamasına henüz başlanmamış projeler açısından kritik bir 9 ay bekliyor.

Yürürlüğü 9 Ay Sonraya Ertelenen Son Kararla İptal Edilen Hüküm Neyi Düzenliyordu ve Kritik Önemi Neydi?

Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilen hüküm, uzlaşma görüşmeleri neticesinde kamulaştırma bedelinde tarafların anlaşamaması durumunda açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ile kamulaştırmaya konu taşınmazın kamulaştırmayı yapan idare adına tapuda tesciline dair maddede (10. Maddenin 8. Fıkrasının 8. Cümlesi) yer alan "tescil hükmü kesin olup" ibaresidir. İlgili düzenleme ile taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesi kamulaştırma bedelini tespit etmekle beraber taşınmazın kamulaştırmayı yapan idareye tesciline de kesin olarak karar vermektedir. Böylece ilk derece mahkemesinin belirlediği kamulaştırma bedeline yönelik tarafların üst mahkeme itirazları yapılabilmekteydi. Ancak mahke-



menin tescil hükmü kesin olduğundan, kamulaştırma bedeli yönünden dava sürerken, kamulaştırma amacı doğrultusunda kullanım için taşınmazın tapuda idare adına tescil işlemi yapılıyordu. Mahkemenin belirlediği kamulaştırma bedeli de tescil kararı öncesinde mahkemece taşınmaz maliki adına açılan hesaba yatmakta ve malik de dilerse bedele yönelik itirazlarını sürdürerek bankada adına yatan bedeli de çekebiliyor yani kullanabiliyordu.

Madencilik yatırımları, enerji nakil hatları ve tesisleri, organize sanayi bölgeleri gibi, birden çok taşınmazın edinimine ihtiyaç duyulan yatırımlar için, kamulaştırma öncesindeki uzlaşma ve pazarlık süreçlerinin, davete dair tebligatlar nedeniyle oldukça uzun zaman aldığı uygulamasını yapanlarca bilinen bir gerçek.

Buna, kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davalarında yer alan özel usul hükümlerinin de mahkemelerce dikkate alınmaması, özellikle yabancı ve yurtdışında ikamet edenlere yapılan tebligat süreçlerinden kaynaklanan gecikmeler ve davalarda kararın gecikmesinin de eklenmesiyle kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davaları zaten uzamaktaydı.

Bu yapısal sorunlara ilaveten Anayasa Mahkemesi'nin 2025 yılında kamulaştırma iptal davalarının bekletici mesele haline gelmesi sonucunu doğuran iptal kararı da kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davalarında karar alınmasını zorlaştırmıştı.

En son, Anayasa Mahkemesince 2026 tarihinde iptal edilen hüküm kapsamında, mahkeme kararından sonra taşınmazın tapuda tescilli yapılıyor ve idare de maden yatırımlarında ruhsat sahibine taşınmazların madencilik amacıyla tahsisini gerçekleştiriyor ve en azından bedele yönelik ihtilafın üst mahkemelerde kesinleşmesi beklenmiyordu.

Şimdi söz konusu iptal kararının yürürlüğe girmesinden önce (kabaca 2027 Şubat ayına kadar) yerel asliye hukuk mahkemelerinden kamulaştırma bedel tespiti ve tescil kararı alamayacak yatırımlar açısından, araziye erişim oldukça zorlaşacak, meclis tarafından kanunda yeni bir düzenleme yapılmaması halinde, kamulaştırma bedeline dair sürecin kesinleşmesinin beklenmesi gerekecek.

Madencilik Gibi Diğer Sahaya Erişim Gerektiren Yatırımlarda Bugünden İtibaren Neler Yapılmalı?

Yatırımların planlanan takvimlerinin fiilen gerçekleştirilmesi, projenin kendisine özgü zorlukları, teknik ve doğal zorluklar yanında hukuki ve idari süreçlerin de son derece etkin şekilde takip edilmesini gerektirmektedir.

Şimdi şahıs arazilerinin kamulaştırılmasına ilişkin süreçte dair Anayasa Mahkemesi kararı ile işlemeye başlayan 9 aylık sürenin içerisinde bulunduğu da dikkate alındığında aşağıdaki hususlara yatırımcıların bu süreçlere çok daha özel önem vermesi gerektiği söylenebilir.

Kamulaştırma süreçleri, teknik ve doğal zorluklarının yanında hukuki ve idari aşamaların da eksiksiz yönetilmesini gerektiriyor. Anayasa Mahkemesi'nin kararıyla başlayan bu 9 aylık pencerede, projenin hangi aşamasında olduğuna göre öncelikler şöyle sıralanabilir:

Süreci devam eden kamulaştırma davaları için: Yatırımcıların davalara müdahil olarak kamulaştırma kanunun öngördüğü sürelerle uygun basit yargılama usulünün uygulanmasını talep etmesi şarttır. Kamulaştırma bedeli mahkemeye depo edilmiş olsa bile tescil kararı alınamazsa, ödenen bedel karşılığında arazi kullanıma açılmaz; bu yüzden davaların sürüncemede kalmaması hayati önem taşır.

Kamu yararı kararı alınmış ama uzlaşma aşamasındaki projeler için: Arazi sahiplerine uzlaşmaya davet tebligatlarının tamamlanması ve müzakere süreçlerinin bir an önce sonuçlandırılması gerekiyor. Bu aşamanın tamamlanması, dava sürecinin önünü açan kritik adımdır. Taşınmazların bulunduğu yer Milli Emlak Müdürlükleri ile yakın takip bu dönemde özellikle önemlidir.

Henüz kamu yararı kararı alınmamış projeler için: Arazi sahiplerinin kimlik bilgileri KVKK – Kişisel Verilerin Korunması Kanunu – kuralları çerçevesinde resmi yollarla temin edilmeli; Maden Yönetmeliği'nin gerektirdiği teknik çalışmalar ve projeler eksiksiz tamamlanmalıdır. Bu aşamadaki eksikler, ilerleyen süreçte tüm sürecin yeniden başlatılmasına yol açabilir.

Unutulmamalıdır ki, söz konusu hukuki açıdan da çok teknik mahiyet taşıyan kamulaştırmada çok önemli şekli şart ve süreçler bulunmaktadır. Bunların gerek idareler gerek mahkeme aşamasında etkin ve eksiksiz biçimde takibi hayati önemdedir. Kamulaştırma projesi öncesi tebligatlardaki ve noter tutanaklarındaki hususlardan, kamulaştırma projelerindeki teknik açıklamalara, acele kamulaştırma söz konusu olursa acelelik halinin yargısal denetime elverişli şekilde açıklanmasına, uzlaşmaya davet aşamalarında tebligat süreçlerinin takibi ve nihayet yargılama aşamasında özellikle kanunda bu davalar açısından öngörülen hızlı usul hükümlerinin uygulanmasına kadar sürecin en başından en sonuna kadar büyük hassasiyet gösterilmelidir. Kamulaştırmada bir aşamanın atlanması adına önemsiz görülebilecek hususlar, tüm sürecin tekrar başa alınmasını gerektirebilir ve büyük zaman kayıplarını ve dolayısıyla mali kayıplar doğurabilir. ●